

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach za rok 2021

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od dnia 01.01.2021r. do dnia 31.12.2021r.

W związku z trwającą w roku 2021 epidemią COVID – 19 oraz na podstawie art. 90a ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, kadencja obecnej Rady Nadzorczej została ustawowo przedłużona do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia, w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w składzie 8 osobowym tj.:

1. Zbigniew Kogut - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Krzysztof Ziolo - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Gabriela Cyngler - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Danuta Bajorowicz - Członek Rady Nadzorczej
5. Alicja Bomersbach - Członek Rady Nadzorczej
6. Franciszek Haber - Członek Rady Nadzorczej
7. Lucjan Karwan - Członek Rady Nadzorczej
8. Rufin Labryga - Członek Rady Nadzorczej

W związku z rezygnacją z funkcji członka Rady Nadzorczej p. Zbigniewa Koguta, który jednocześnie pełnił funkcję przewodniczącego, na posiedzeniu w dniu 07 czerwca 2021 r. dokonano wyboru nowego przewodniczącego w osobie p. Krzysztofa Ziolo i z-cy przewodniczącego w osobie p. Rufina Labrygi i od tego dnia Rada Nadzorcza pracowała w składzie 7 osobowym:

1. Krzysztof Ziolo - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Rufin Labryga - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Gabriela Cyngler - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Danuta Bajorowicz - Członek Rady Nadzorczej
5. Alicja Bomersbach - Członek Rady Nadzorczej
6. Franciszek Haber - Członek Rady Nadzorczej
7. Lucjan Karwan - Członek Rady Nadzorczej

Dla sprawnego działania Rada Nadzorcza powołała następujące komisje stałe:

1. Komisja Inwestycyjno – Remontowa:

- Zbigniew Kogut - przewodniczący Komisji do dnia 07.06.2021 r. w dniu 07.06.2021 r. dokonano wyboru nowego członka i przewodniczącego komisji w osobie p. Franciszka Habra.
- Danuta Bajorowicz - członek Komisji
- Alicja Bomersbach - członek Komisji

2. Komisja Ekonomiczno – Finansowa:

- Rufin Labryga - przewodniczący Komisji
- Gabriela Cyngler - członek Komisji
- Lucjan Karwan - członek Komisji
- Krzysztof Ziolo - członek Komisji

3. Komisja Członkowska

- Krzysztof Ziolo - przewodniczący Komisji
- Franciszek Haber - członek Komisji
- Danuta Bajorowicz - członek Komisji

Do zadań komisji należało przede wszystkim opiniowanie materiałów przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni oraz przeprowadzanie kontroli nad działalnością Zarządu Spółdzielni.

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normują nadrzędne akty prawne tj.: ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz akty wewnętrzne Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami. W omawianym okresie sprawozdawczym odbyło się 13 protokołowanych posiedzeń Rady i 12 protokołowanych posiedzeń Prezydium Rady. Protokoły z posiedzeń za okres sprawozdawczy zostały sporządzone i są do wglądu zainteresowanych członków w siedzibie Spółdzielni. W związku z panującą epidemią COVID-19 oraz koniecznością ochrony przed rozprzestrzenianiem się koronawirusa posiedzenia prezydium i rady były prowadzone w siedzibie Spółdzielni lub w drodze telekonferencji.

Tabela nr 1 przedstawia udział członków w posiedzeniach Rady.

Tabela nr 1

Obecność na posiedzeniach Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

L.p.	Nazwisko i imię	25.01	22.02	22.03	26.04	24.05	07.06	28.06	12.07	30.08	20.09	25.10	29.11	13.12	Razem
1.	Danuta Bajorowicz	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
2.	Alicja Bomersbach	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
3.	Gabriela Cyngler	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
4.	Franciszek Haber	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
5.	Lucjan Karwan	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
6.	Zbigniew Kogut	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	5
7.	Rufin Labryga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
8.	Krzysztof Ziolo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
	Liczba członków RN	8	8	8	8	8	7	7	7	7	7	7	7	7	

Pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które planowało posiedzenia Rady, przygotowując porządek obrad oraz dokonując oceny przedkładanych projektów uchwał i materiałów sprawozdawczych. W trakcie posiedzeń Rady rozpatrywano zgłaszane przez Zarząd oraz Członków Spółdzielni sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu - zależnie od jego specyfiki - kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami. W omawianym okresie sprawozdawczym Rada podjęła ogółem 30 uchwał. Uchwały dotyczyły spraw: gospodarki zasobami Spółdzielni, ekonomiczno-finansowych oraz spraw organizacyjno-samorządowych.

W tabeli nr 2 przedstawiono szczegółowo liczbę podjętych uchwał

Tabela nr 2

	Posiedzenia Rady Nadzorczej	25.01	22.02	22.03	26.04	24.05	07.06	28.06	12.07	30.08	20.09	25.10	29.11	13.12	Razem
	Liczba podjętych uchwał w sprawach	1	-	-	4	3	8	2	-	2	1	4	-	5	30
1.	Gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1	-	-		3	-	-	-	1	1	4	-		10
2.	Ekonomiczno-finansowych (kredyty/pożyczki)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.	Organizacyjno-samorządowych	-	-	-	4	-	8	2	-	1	-	-	-	5	20

Do ważniejszych tematów i zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym można zaliczyć m. in.:

- przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2020,
- zapoznanie się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r. oraz jego przyjęcie,
- ogłoszenie konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych, wybór Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych i podpisanie umowy o pracę z dniem 26.10.2021 r.,
- omówienie możliwości wdrożenia rządowego programu Dostępność PLUS w zakresie likwidacji barier architektonicznych dla osób starszych oraz z niepełnosprawnościami,
- wprowadzenie zmian w planie rzeczowo-finansowym robót remontowych na 2021r.,
- przyjęcie założeń do budowy planu gospodarczo-finansowego na rok 2022,
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na rok 2022,
- ustalenie nowych stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości,
- ustalenie nowych stawek opłat na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości,
- ocenę pracy członków Zarządu,
- analizę wyników ekonomiczno - finansowych Spółdzielni,
- analizę rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i podgrzania wody,
- analizę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
- analizę zaległości w bieżącym regulowaniu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- wprowadzanie zmian w obowiązujących regulaminach wewnętrznych,
- rozpatrywanie uwag, opinii i wniosków zgłaszanych przez Członków.

Jednym z ważniejszych wydarzeń w życiu Spółdzielni była zmiana na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Inwestycyjno-Remontowych. Z dniem 26 października 2021 r. Pani Aleksandra Siodmok, pełniąca tę funkcję, przeszła na emeryturę. Rada Nadzorcza podziękowała Pani Aleksandrze Siodmok za wspólne lata i wielkie zaangażowanie w sprawy Spółdzielni.

W związku z ogłoszonym konkursem, podjęto decyzję o wprowadzeniu zmiany nazwy stanowiska Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Inwestycyjno-Remontowych na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych. Zmiana ta była podyktowana faktem, że Spółdzielnia nie prowadzi i nie planuje w kolejnych latach prowadzenia działalności inwestycyjnej polegającej na budowie budynków wielorodzinnych i innych.

Nowym Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Technicznych został wybrany w drodze konkursu p. Zbigniew Kogut, który pełnienie tej funkcji rozpoczął z dniem 26 października 2021r.

Na podstawie przyjętego planu gospodarczo-finansowego na rok 2022 konieczne stało się ustalenie nowych stawek eksploatacyjnych oraz nowych stawek opłat na fundusz remontowy, dla poszczególnych nieruchomości z mocą obowiązującą od 01.02.2022 r.

Zaznaczyć należy, że na wzrost ww. stawek istotny wpływ miał wzrost inflacji, a co za tym idzie wzrost cen robót i materiałów budowlanych, cen energii elektrycznej i ciepłej, cen paliw, cen materiałów i usług, coroczny wzrost kosztów pracy, a także rosnące podatki lokalne. Podnoszenie minimalnego wynagrodzenia za pracę i znacząca zmiana kosztów pracy, przekłada się na wzrost cen w sferze usług, zwłaszcza w zakresie przeglądów technicznych, utrzymania czystości, utrzymania zieleni w zasobach Spółdzielni, administrowania. Również w zakresie przychodów istnieje duża niepewność. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku, pogarszająca się kondycja finansowa przedsiębiorców skłaniają ku bardziej ostrożnym prognozom finansowym.

W efekcie, koniecznym stało się urealnienie wysokości opłaty eksploatacyjnej i stawki na fundusz remontowy, do wysokości pokrywającej koszty utrzymania nieruchomości oraz, co jest szczególnie ważne, pozwoli również na zachowanie prawidłowej płynności finansowej Spółdzielni.

Na podstawie uchwalonego „Planu gospodarczo-finansowego na 2021 r.” prowadzono prace remontowe w nieruchomościach, przy wykorzystaniu sił własnych oraz wykonawców zewnętrznych. Z uwagi na stan epidemii Spółdzielnia wstrzymała czasowo część prac remontowych zaplanowanych na 2021 r., a wymagających wejścia do mieszkań.

W ramach planu remontów dobudowano szyb windy wraz z montażem windy i przebudową wiatrołapu w budynku przy ul. Nowy Świat 3B, wykonano remont części elewacji przy ul. Centaura 13-19. W porozumieniu z firmą PEC dokonano zmiany sposobu zasilania w ciepło budynków przy ul. Centaura 7-11, ul. Centaura 13-19 i 21-31 oraz Kopernika 16, poprzez wybudowanie nowych węzłów kompaktowych. Kontynuowano wymianę wodomierzy i termostatów, wymianę instalacji wod-kan i instalacji gazowej, wymianę WLZ, wymianę i naprawy instalacji odgromowej, wymianę rewizji na instalacji deszczowej, naprawy wind, malowanie klatek schodowych, wymianę drzwi wejściowych i okien piwnicznych, remont śmietników, wymianę nawierzchni chodników oraz szereg innych prac remontowych.

Rada Nadzorcza zaakceptowała działania Zarządu skierowane na wdrożenie w Spółdzielni rządowego programu Dostępność PLUS w zakresie likwidacji barier architektonicznych dla osób starszych oraz z niepełnosprawnościami w latach 2021-2025 i uzyskania wsparcia finansowego na modernizację istniejących dźwigów w celu dostosowania ich dla osób niepełnosprawnych w ramach tego programu.

Rada Nadzorcza dokonując oceny wykonania remontów oraz prawidłowego wykorzystania środków finansowych stwierdza, iż gospodarka remontowa prowadzona jest zgodnie z zaleceniami przeglądów okresowych oraz w oparciu o plany przyjęte przez organy Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą należą zaległości z tyt. opłat za używanie lokali. Przedstawiciele Zarządu i radca prawny cyklicznie przedstawiają Radzie Nadzorczej postępy w egzekwowaniu należności. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła działania podejmowane na rzecz zmniejszenia zadłużenia oraz prowadzone czynności windykacyjne.

Utrzymujący się wskaźnik zadłużenia na poziomie poniżej 5% w skali roku i porównywalny do lat poprzednich, to nie tylko efekt działań Zarządu i służb Spółdzielni, to także zasługa większości mieszkańców naszej Spółdzielni, którzy często pomimo trudnej sytuacji finansowej i rodzinnej regulują systematycznie opłaty za używanie lokali.

Podsumowując sprawozdanie Rady Nadzorczej, która zgodnie z § 25 pkt 2 Statutu sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności działalnością Zarządu, należy podkreślić, iż osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzają dobre funkcjonowanie naszej Spółdzielni. Wysiłki wszystkich pracowników Spółdzielni zapewniają jej stabilne i bezpieczne funkcjonowanie.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Spółdzielcom, Zarządowi Spółdzielni, oraz jej pracownikom za współpracę, za zaangażowanie w realizacji zadań przyjętych w planie gospodarczo – finansowym, za podejmowanie nowych przedsięwzięć zmierzających do jeszcze lepszego funkcjonowania Spółdzielni.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 r. oraz o udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 marca 2022r. uchwałą nr 1/03/2022.

Rada Nadzorcza:

Danuta Bajorowicz

..... *Bajorowicz*

Alicja Bomersbach

..... *Bomersbach*

Gabriela Cyngler

..... *Cyngler*

Franciszek Haber

..... *Haber*

Lucjan Karwan

..... *Karwan*

Rufin Labryga

..... *Labryga*

Krzysztof Ziolo

..... *Ziolo*