



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
ul. Naftowa 29 D
41-200 Sosnowiec

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU

z działalności za okres sprawozdawczy 2019 roku.

Sosnowiec, wrzesień 2020 r.

SPIS TREŚCI	str.
I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ	2
II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ	3
III. FUNKCJE NADZORCZE	6
IV. FUNKCJE KONTROLNE	6
V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKALNYMI I UŻYTKOWYMI	7

I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ.

Rada Nadzorcza Kadencji VII w okresie sprawozdawczym od 01.01.2019 r. do WZ 17.06.2019 r. liczyła 11 osób i działała w następującym składzie:

RADA NADZORCZA

1. Kowarska Joanna – Przewodnicząca RN
2. Mijalski Konrad – Z-ca Przewodniczącej RN
3. Czerwonogrodzki Paweł – Sekretarz RN
4. Januła Eugeniusz
5. Jędrzejewski Krzysztof
6. Kiziak Dariusz
7. Korczyński Sławomir
8. Kozieł Zbigniew
9. Słaby Henryk
10. Wardęga Łukasz
11. Wontek Paweł

W tym czasie działały następujące komisje wybrane przez Radę Nadzorczą:

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Kiziak Dariusz – Przewodniczący
2. Słaby Henryk – Zastępca Przewodniczącego
3. Wontek Paweł – Sekretarz
4. Mijalski Konrad – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:

1. Kozieł Zbigniew – Przewodniczący
2. Korczyński Sławomir – Zastępca Przewodniczącego
3. Słaby Henryk – Sekretarz

Rada Nadzorcza Kadencji VIII od WZ 17.06.2019 r. do nadal

Rada Nadzorcza

1. Wiśniewska – Kurplik Agnieszka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Chatys Aleksandra - Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej – **od dn. 01.02.2020 r. Zastępca Prezesa Zarządu**
3. Cyrana Marcin – Sekretarz Rady Nadzorczej

4. Cieślak Piotr – **REZYGNACJA z dn. 24.12.2019 r.**
5. Czapliński Władysław
6. Mijalski Konrad
7. Nowicki Krzysztof
8. Skrobacha Jan
9. Sztefka Czesław – **REZYGNACJA z dn. 30.09.2019 r.**

Komisji Rewizyjna w składzie:

1. Nowicki Krzysztof – Przewodniczący
2. Mijalski Konrad – Zastępca Przewodniczącego
3. Cieślak Piotr – **REZYGNACJA z dn. 24.12.2019 r.**
4. Cyrana Marcin – Sekretarz
5. Skrobacha Jan – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:

1. Cyrana Marcin – Przewodniczący
2. Czapliński Władysław – Zastępca Przewodniczącego/Sekretarz
3. Skrobacha Jan – Członek

II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ.

Sposób i tryb działania Rady Nadzorczej normują akty prawne w randze ustaw: Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizując w okresie sprawozdawczym swoje statutowe zadania działała poprzez:

- posiedzenia plenarne,
- posiedzenia komisji stałych: Rewizyjnej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
- korespondencję z członkami Spółdzielni,
- spotkania z członkami spółdzielni w ramach umówionych spotkań,
- udział członków Rady Nadzorczej w pracach komisji przetargowych, przeglądach bieżących stanu budynków oraz realizację innych zadań bieżących.

Rada Nadzorcza dokumentuje swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń, prowadząc rejestr podjętych uchwał składa Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności.

Wszystkie w/w dokumenty za okres sprawozdawczy, tj. od stycznia 2019 roku do grudnia 2019 roku, przedłożone są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2019 r. do WZ 17.06.2019 r. Rada Nadzorcza Kadencji VII – odbyła 6 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 16 Uchwał. Od WZ 17.06.2019 r. Rada Nadzorcza Kadencji VIII – odbyła 7 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 15 Uchwał. Reasumując w 2019 r. Rada Nadzorcza odbyła 13 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 31 Uchwał. Z treścią Protokołów i Uchwał można zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Naftowej 29 D.

W okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2019 r. podjęto uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia „Regulaminu procedur windykacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu”- Uchwała nr 02/VII/2019 z dnia 11.02.2019 r.
- zatwierdzenia Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2019 rok - Uchwała nr 04/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- przekazania środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy dźwigów - Uchwała nr 05/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- przekazania środków funduszu remontowego lokali mieszkalnych na fundusz remontowy dźwigów - Uchwała nr 06/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- przekazania niewykorzystanych na dzień 31.12.2018 r. środków funduszu remontowego na fundusz termomodernizacyjny - Uchwała nr 07/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- przekazania środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych - Uchwała nr 08/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2019 rok - Uchwała nr 09/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 3,00 zł/m²/m-c na kwotę 4,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 55-57 w Sosnowcu - Uchwała nr 10/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 3,00 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 51-59 w Sosnowcu - Uchwała nr 11/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.
- przekazania środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych nieruchomości Akacjowa 37-39 - Uchwała nr 14/VII/2019 z dnia 13.05.2019 r.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą VIII Kadencji :

- zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali w sezonie grzewczym 2019/2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu - Uchwała nr 02/VIII/2019 z dnia 12.08.2019 r.
- ustalenia ryczałtowej opłaty dla użytkowników lokali mieszkalnych związanej z wysyłką korespondencji poza zasoby mieszkaniowe Spółdzielni - Uchwała nr 03/VIII/2019 z dnia 12.08.2019 r.
- akceptacji stanowiska Zarządu Spółdzielni dotyczącego stanu prawnego oraz faktycznego wynikającego z umowy nr 03/03/2014 zawartej w dniu 04.03.2014 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu a PHU „JANTAR” Ryszard Łach w Gliwicach - Uchwała nr 04/VIII/2019 z dnia 12.08.2019 r.
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią termomodernizacyjną w Banku PKO BP Oddział Katowice lub Banku Pocztowym S.A. przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości Akacjowa 55-57 - Uchwała nr 05/VIII/2019 z dnia 12.08.2019 r.
- zatwierdzenia sposobu uregulowania opłaty przekształceniowej przez użytkowników lokali nie posiadających wyodrębnionego prawa własności do użytkowanego lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu - Uchwała nr 08/VIII/2019 z dnia 14.10.2019 r.

- zatwierdzenia Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu - Uchwała nr 09/VIII/2019 z dnia 14.10.2019 r.
- wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu - Uchwała nr 10/VIII/2019 z dnia 14.10.2019 r.
- zmian do Regulaminu postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych, usług oraz dostaw w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu - Uchwała nr 11/VIII/2019 z dnia 14.10.2019 r.
- zatwierdzenia „Regulaminu postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych, usług oraz dostaw w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu” - Uchwała nr 13/VIII/2019 z dnia 04.11.2019 r.
- Uchwała nr 01/VIII/2020 z dn. 30.01.2020 r. w sprawie : odwołania Pana Edwarda Matuszewskiego z funkcji Prezesa Zarządu oraz rozwiązania umowy o pracę,
- Uchwała nr 02/VIII/2020 z dn. 30.01.2020 r. w sprawie : odwołania Pani Krystyny Adamczuk z funkcji Prezesa Zarządu oraz rozwiązania umowy o pracę.
- Uchwała nr 03/VIII/2020 r. z 30.01.2020 r. w sprawie : wyboru Pana Mirosława Zawartkę na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- Uchwała nr 04/VIII/2020 r. z 30.01.2020 r. w sprawie : wyboru Pani Aleksandry Chatys na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu

Na posiedzeniu w kwietniu 2019 r. Rada Nadzorcza zapoznała się szczegółowo ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2018 r. oraz informacją dotyczącą przebiegu i wyników badania sprawozdania finansowego za 2018 r.

Zgodnie z opinią Biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe sporządzone zostało prawidłowo w oparciu o zasady określone w ustawie o rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe za 2018 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2019 r.

Na swych posiedzeniach członkowie Rady analizowali sytuację Spółdzielni, zarówno z punktu widzenia bieżącej sytuacji finansowej, jak i bieżącej eksploatacji zasobów i prowadzonych remontów. Cyklicznie poruszany był w trakcie posiedzeń Rady stan zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wiele czasu poświęciła również na bieżącą kontrolę postępu prac termomodernizacyjnych i stanu realizacji planów remontowych na poszczególnych nieruchomościach.

Wszystkie pisma kierowane do Rady Nadzorczej były omawiane na jej posiedzeniach.

Uwagi i skargi członków spółdzielni były analizowane i omawiane jako stały punkt porządku obrad Rady na posiedzeniach plenarnych.

Wypełniając obowiązki nadzorczo – kontrolne Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad realizacją przyjętego Planu gospodarczo – finansowego na 2019 r.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. członkowie Rady zapoznawali się z przedstawianymi Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi między innymi:

- wykonania planu remontów za 2018 r,
- planu remontów na 2019 r.,

- rozliczenia funduszu termomodernizacyjnego,
- projektu planu finansowo-gospodarczego na 2019 r.,
- przebiegu badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta,
- sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- projektu zmian Statutu Spółdzielni,
- projektu zmian regulaminów wewnętrznych,
- zmian schematu organizacyjnego Spółdzielni,
- realizacji wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- stanu zadłużenia użytkowników lokali oraz podejmowanych działaniach windykacyjnych,
- przejęcia przez Spółdzielnię gruntów w użytkowanie wieczyste,
- stanu funduszu termomodernizacyjnego oraz uwarunkowań finansowych kontynuacji procesu termomodernizacji,
- formalno-prawnych i organizacyjnych aspektów kontynuacji prac termomodernizacyjnych,

III. FUNKCJE NADZORCZE.

Funkcje nadzorcze Rady Nadzorczej obejmują przede wszystkim bieżącą kontrolę działań Zarządu Spółdzielni oraz zatwierdzanie planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni. Po uzyskaniu opinii komisji stałych, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 09/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2019 w zakresie rzeczowym i finansowym oraz Plan Remontów na 2019 r. w zakresie lokali mieszkalnych, mienia wspólnego, dźwigów i garaży - Uchwała nr 04/VII/2019 z dnia 25.03.2019 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z następujących osób :
Zarząd SM Południe w Sosnowcu

- Prezes Zarządu - Edward Matuszewski od 15.05.2017 r .do 30.01.2020 r.,
- Zastępca Prezesa Zarządu - Krystyna Adameczuk od 24.09.2012 r. do 30.01.2020 r.

IV. FUNKCJE KONTROLNE.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 56 Statutu oraz zapisy Regulaminu Rady Nadzorczej, sprawuje funkcje kontrolne nad działalnością Spółdzielni.

Funkcje te Rada Nadzorcza realizowała poprzez:

- sprawdzanie stanu finansów spółdzielni oraz realizacji wniosków pokontrolnych uprawnionych do kontroli organów państwowych (Komisja Rewizyjna),
- wizytowanie terenów działalności Spółdzielni przez członków Komisji GZM jak również pozostałych członków Rady Nadzorczej,
- stałą kontrolę realizacji wniosków kierowanych przez Radę Nadzorczą do Zarządu,




- kontrolę działań spółdzielni w sferze prawnej, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów statutowych oraz regulaminowych (Komisja Rewizyjna),

Rada Nadzorcza wskazuje, iż Biegły Rewident w opinii z badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe w Sosnowcu za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. stwierdził, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia w sposób rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2019 r. oraz jego wyniku finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni

Spółdzielnia za rok 2019 osiągnęła wynik : **zysk netto 131.456,08 zł**,

Powyższy zysk zostanie przeznaczony zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia na cele wynikające z zapisów Statutu.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza zwracała na windykację należności wobec Spółdzielni, zobowiązując jednocześnie Zarząd do stałego monitorowania zaległości oraz do okresowego powiadamiania lokatorów o zadłużeniach poszczególnych nieruchomości poprzez wywieszanie tych informacji na klatkach schodowych.

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2019 roku w swej strukturze obejmowało:

- eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
- eksploatację i utrzymanie garaży

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2019 rok jest wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami i wynosi **117.502,10 zł**.

Wynik ten wykazuje zdecydowaną poprawę w porównaniu do lat poprzednich.

Spółdzielnia wykonała w 2019 r. następujące prace remontowe:

1. Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej,
2. Remont rozdzielaczy,
3. Montaż domofonów cyfrowych,
4. Remont tarasów,
5. Roboty dekarские,
6. Roboty budowlane,
7. Remont instalacji elektrycznych,

8. Remonty dźwigów
9. Wymiana elektronicznych radiowych dwuczujnikowych podzielników kosztów c.o.
10. Montaż czujników tlenu węgla

Na bieżąco realizowane są prace remontowe wynikające z zaleceń po przeglądach kominiarskich, wymiana zaworów termostatycznych, wymiana zaworów kulowych oraz bieżące naprawy dekarские.

W planach na najbliższe lata priorytetowym zadaniem Spółdzielni będzie kontynuowanie działań termomodernizacyjnych substancji mieszkaniowej Spółdzielni przy jednoczesnej realizacji niezbędnych remontów pozwalających na utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego budynków oczekujących na termomodernizację.

Ponadto, będą kontynuowane działania w zakresie:

- remontów kapitalnych tarasów w zakresie ochrony przed wodami opadowymi,
- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- remontu dźwigów,
- remontu instalacji elektrycznych (wymiana na oświetlenie LED),
- usprawnienia odwodnienia przy nieruchomościach borykających się z tym problemem
- remonty dachów,
- remonty uszkodzonych szachtów kominowych,
- naprawa chodników,
- utwardzanie dodatkowych miejsc parkingowych,
- malowanie klatek schodowych.

30.01.2020 r. powołano nowy Zarząd :

- Prezes Zarządu - Mirosław Zawartka od 30.01.2020 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu Aleksandra Chatys od 31.01.2020r. do nadal

W dniu 30.01.2020 r. odwołano z funkcji Prezesa Pana Edwarda Matuszewskiego i Zastępcę Prezesa Panią Krystynę Adameczuk z powodu utraty zaufania i powołano nowy skład Zarządu. Decyzja o odwołaniu Zarządu była podyktowana m.in. brakiem współpracy z Radą Nadzorczą, która rozpoczęła swoją kadencję w czerwcu 2019 r. i podejmując uchwały miała ona ograniczone możliwości w zakresie dostępu do dokumentacji przez co nie mogła skutecznie realizować swoich funkcji statutowych oraz działać na rzecz mieszkańców. Poprzedni Zarząd nie był skory do dialogu i nie stosował się do zaleceń Rady Nadzorczej, tym samym chęć podjęcia określonych działań przez Radę Nadzorczą nie przynosiła oczekiwanych efektów. W trakcie posiedzeń poszczególnych Komisji stwierdzono nieprawidłowości zarówno w przebiegu przetargów oraz zapisów w umowach, które nie zabezpieczały w sposób wystarczający interesów Spółdzielni. W protokole z lustracji pełnej działalności w okresie 2017-2019r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” Biegły Rewident stwierdził, że Statut oraz poszczególne Regulaminy wymagają zmian np. w Komisjach Przetargowych aktywnie uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej co jest niewskazane, gdyż Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą decydować o wyborze oferenta. Analizując proces termomodernizacji

zapoczątkowany w 2014 r. stwierdzono wiele nieprawidłowości zarówno w procedurze przetargowej, zawartej umowie oraz w przedstawionych kosztorysach i fakturach, co może świadczyć o niegospodarności osób zarządzających. Tym samym Rada Nadzorcza miała duże obawy co do dalszego podejmowania poszczególnych uchwał, a co za tym idzie ograniczone możliwości w zakresie pełnienia swojej funkcji i podjęła decyzję o odwołaniu członków Zarządu. Na stanowisko Prezesa Pana Mirosława Zawartkę wybrano w drodze konkursu, który został przeprowadzony przez wcześniej powołaną Komisję do zmian schematu organizacyjnego oraz zmian w składzie Zarządu, natomiast Zastępcę Prezesa Panią Aleksandrę Chatys do pełnienia tej funkcji powołała Rada Nadzorcza.

Uchwały Rady Nadzorczej nr 03/VIII/2020, nr 04/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.

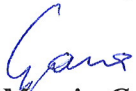
Zgodnie z § 44 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, natomiast § 45 pkt 1 Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

Mając na względzie powyższe Rada Nadzorcza poddaje pod głosowanie wniosek o udzielenie lub nieudzielenie absolutorium ww. Członkom Zarządu

- Pana Prezesa Zarządu – Edwarda Matuszewskiego pełniącego funkcję do 30.01.2020 r.
- Pani Zastępcy Prezesa Zarządu – Krystyny Adamczuk pełniącej funkcję do 30.01.2020 r.

Obecnie Rada Nadzorcza mając dostęp do pełnej dokumentacji oraz możliwość satysfakcjonującej współpracy z Zarządem aktywnie realizuje swoje statutowe funkcje i zwraca szczególną uwagę na: prawidłowość i efektywność prowadzonych procesów modernizacyjnych posiadanych zasobów mieszkaniowych (realizowanych zarówno poprzez prace termomodernizacyjne jak też planowane remonty bieżące), optymalne wykorzystanie posiadanych przez Spółdzielnię zasobów, prawidłowe kształtowanie stawek opłat eksploatacyjnych oraz stawek funduszu remontowego, racjonalizację kosztów, wspieranie podejmowanych działań mających na celu pozyskanie najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych, czynne uczestnictwo w rozmowach i spotkaniach z instytucjami zewnętrznymi w sprawach istotnych dla Spółdzielni oraz jej członków. Warto również zaznaczyć, że wszystkie ważne decyzje podejmowane przez Zarząd są na bieżąco konsultowane z Radą Nadzorczą, co zapewnia transparentność w działaniu.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Marcin Cyrana

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Agnieszka Wiśniewska - Kurplik

