



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

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU

z działalności za okres sprawozdawczy 2020 roku.

Sosnowiec, listopad 2021 r.

SPIS TREŚCI

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

I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ.

Rada Nadzorcza Kadencji VIII w okresie sprawozdawczym od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. liczyła 6 osób i działała w następującym składzie:

Rada Nadzorcza Kadencji VIII

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. Czapliński Władysław
5. Mijalski Konrad
6. Nowicki Krzysztof
7. Skrobacha Jan

Komisji Rewizyjna w składzie:

1. Nowicki Krzysztof – Przewodniczący
2. Mijalski Konrad – Zastępca Przewodniczącego
3. Cyrana Marcin – Sekretarz
4. 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,

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 2020 roku do grudnia 2020 roku, przedłożone są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2020 r. do grudnia 2020 r. Rada Nadzorcza Kadencji VIII – odbyła 12 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 30 Uchwał. Z treścią Protokołów i Uchwał można zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Naftowej 29 D.

W okresie od stycznia 2020 r. do grudnia 2020 r. podjęto uchwały w sprawie:

- w sprawie: odwołania Pana Edwarda Matuszewskiego z funkcji Prezesa Zarządu oraz rozwiązania umowy o pracę. - Uchwała nr 01/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: odwołania pani Krystyny Adamczuk z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu oraz rozwiązania umowy o pracę. - Uchwała nr 02/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu Pana Mirosława Zawartkę Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 03/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: wyboru na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 04/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: udzielenia dwóm członkom Rady Nadzorczej upoważnienia do czynności prawnych między SM „Południe” w Sosnowcu, a Panem Edwardem Matuszewskim. - Uchwała nr 05/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: udzielenia dwóm członkom Rady Nadzorczej upoważnienia do czynności prawnych między SM „Południe” w Sosnowcu, a Panią Krystyną Adamczuk. - Uchwała nr 06/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: udzielenia dwóm członkom Rady Nadzorczej upoważnienia do czynności prawnych między SM „Południe” w Sosnowcu, a Panem Mirosławem Zawartką. - Uchwała nr 07/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: udzielenia dwóm członkom Rady Nadzorczej upoważnienia do czynności prawnych między SM „Południe” w Sosnowcu, a Panią Aleksandrą Chatys. - Uchwała nr 08/VIII/2020 z dnia 30.01.2020 r.
- w sprawie: zatwierdzenia Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2020 rok. - Uchwała nr 09/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r.
- w sprawie: przekazania środków funduszu termomodernizacyjnego oraz funduszu remontowego lokali mieszkalnych na fundusz remontowy dźwigów. - Uchwała nr 10/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r.

- w sprawie: przekazania niewykorzystanych na dzień 31.12.2019 r. środków funduszu remontowego na fundusz termomodernizacyjny. - Uchwała nr 11/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r.
- w sprawie: przekazania środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych. - Uchwała nr 12/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r.
- w sprawie: zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2020 rok. - Uchwała nr 13/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r.
- w sprawie: wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią termomodernizacyjną w Banku PKO BP Oddział Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych. - Uchwała nr 14/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r.
- w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie pełnomocnika Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 16/VIII/2020 z dnia 25.05.2020 r.
- w sprawie: wyrażenia zgody na: jednorazowe odstąpienie od stosowania postanowień Regulaminu postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych, usług oraz dostaw w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, zatwierdzonego na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” nr 13/VIII/2019 z dnia 04 listopada 2019 r. i zawarcie umowy o obsługę prawną. - Uchwała nr 17/VIII/2020 z dnia 25.05.2020 r.
- w sprawie : zatwierdzenia „Regulaminu postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu”. - Uchwała nr 18/VIII/2020 z dnia 22.06.2020 r.
- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 19/VIII/2020 z dnia 22.06.2020 r.
- w sprawie : wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią termomodernizacyjną w Banku PKO BP Oddział Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych. - Uchwała nr 20/VIII/2020 z dnia 06.07.2020 r.
- w sprawie: zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali w sezonie grzewczym 2020/2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 22/VIII/2020 z dnia 03.08.2020 r.
- w sprawie: nasadzeń drzew i krzewów na terenach zielonych zarządzanych przez Spółdzielnię. - Uchwała nr 23/VIII/2020 z dnia 03.08.2020 r.
- w sprawie: zmiany wysokości stawki funduszu remontowego dla garaży przy ul. Naftowej. - Uchwała nr 24/VIII/2020 z dnia 21.09.2020 r.
- w sprawie: zatwierdzenia korekty do Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2020 rok. - Uchwała nr 25/VIII/2020 z dnia 22.10.2020 r.
- w sprawie: wprowadzenia korekty zapisu do „Regulaminu postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu”. - Uchwała nr 26/VIII/2020 z dnia 22.10.2020 r.
- w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu”. - Uchwała nr 27/VIII/2020 z dnia 22.10.2020 r.

- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu Organizacyjnego wraz ze Schematem Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 29/VIII/2020 z dnia 21.12.2020 r.
- w sprawie: odstąpienia od wyboru Biegłego Rewidenta w celu przeprowadzenia badania finansowego za rok 2020 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 30/VIII/2020 z dnia 21.12.2020 r.

Na posiedzeniu w kwietniu 2020 r. Rada Nadzorcza zapoznała się szczegółowo ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2019 r. oraz informacją dotyczącą przebiegu i wyników badania sprawozdania finansowego za 2019 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.

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. W wyniku analizy dokumentacji stwierdzono, że proces termomodernizacji wszystkich zasobów był niemożliwy do zrealizowania w latach 2014-2018, gdyż stan zgromadzonych środków finansowych nie pozwalał na realizację tak dużej inwestycji w zaledwie 5 lat, a zaciąganie kolejnych zobowiązań bankowych na pokrycie prac, spowodowałoby utratę płynności finansowej. W związku z powyższym Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą postanowił złożyć zawiadomienie o prawdopodobnym popełnieniu przestępstwa przez byłych członków Zarządu do Prokuratury i wszczęło śledztwo w przedmiotowej sprawie.

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 2020 r.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. członkowie Rady zapoznawali się z przedstawianymi Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi między innymi:

- wykonania planu remontów za 2019 r,
- planu remontów na 2020 r.,
- rozliczenia funduszu termomodernizacyjnego,
- projektu planu finansowo-gospodarczego na 2020 r.,
- sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- projektu zmian regulaminów wewnętrznych,
- zmian schematu organizacyjnego Spółdzielni,

- stanu zadłużenia użytkowników lokali oraz podejmowanych działaniach windykacyjnych,
- 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 13/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2020 w zakresie rzeczowym i finansowym oraz Plan Remontów na 2020 r. w zakresie lokali mieszkalnych, mienia wspólnego, dźwigów i garaży - Uchwała nr 09/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 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.

Od 30.01.2020 r. powołany Zarząd w składzie :

- Prezes Zarządu – Mirosław Zawartka
- Zastępca Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys

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 w grudniu 2020 r. - Uchwałą nr 29/VIII/2019 z dnia 21.12.2020 r. odstąpiła od wyboru Bieglego Rewidenta w celu przeprowadzenia badania finansowego za rok 2020 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Spółdzielnia za rok 2020 osiągnęła wynik : **zysk netto 127.246,32 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 2020 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 2020 rok jest wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami i wynosi **33.741,72 zł**.

Wynik ten wykazuje zdecydowaną poprawę w porównaniu do lat poprzednich.

Spółdzielnia wykonała w 2020 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. Remonty nawierzchni
10. Remont placu zabaw przy Naftowej 63H
11. Wymiana oświetlenia na LED.
12. Wycinka i prześwietlenia drzew

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
- Zastępca Prezesa Zarządu - Aleksandra Chatys

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków naszej spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie. Rada Nadzorcza zgodnie ze Statutem pełniła funkcje nadzorcze, kontrolne oraz sprawowała bieżącą kontrolę nad działaniami Zarządu – w trakcie comiesięcznych posiedzeń Rady Nadzorczej, Zarząd przedstawiał zakres czynności podjętych i zrealizowanych w danym okresie. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami. Rada Nadzorcza dokumentowała swoje prace sporządzając protokoły z posiedzeń. Należy podkreślić, że współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem układała się pozytywnie. Rada Nadzorcza uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni, mimo wyjątkowo trudnej sytuacji związanej z epidemią, ocenia ogólną kondycję spółdzielni jako dobrą, a praca, zaangażowanie i umiejętność rozwiązywania bieżących problemów przez członków Zarządu Spółdzielni pozwala na stabilne i bezpieczne funkcjonowanie.

Mając na względzie powyższe Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium ww. Członkom Zarządu.

- Pana Prezesa Zarządu – Mirosława Zawartka pełniącego funkcję od 30.01.2020 r.
- Pani Zastępcy Prezesa Zarządu – Aleksandry Chatys pełniącej funkcję od 31.01.2020 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Marcin Cyrański

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Agnieszka Wiśniewska - Kurplik