



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

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU

z działalności za okres sprawozdawczy 2021 roku.

Sosnowiec, lipiec 2022 r.

SPIS TREŚCI

	str.
I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ	2
II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ	2
III. FUNKCJE NADZORCZE	5
IV. FUNKCJE KONTROLNE	6
V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.	6
VI. VI. PODSUMOWANIE	7

I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ.

Rada Nadzorcza Kadencji VIII w okresie sprawozdawczym od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. liczyła 6 osób i działała w następującym składzie:

Rada Nadzorcza Kadencji VIII

Rada Nadzorcza

1. Wiśniewska – Kurplik Agnieszka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Cyrana Marcin – Sekretarz Rady Nadzorczej
3. Czapliński Władysław
4. Mijalski Konrad
5. Nowicki Krzysztof
6. Skrobacha Jan

Komisji Rewizyjna w składzie:

1. Nowicki Krzysztof – Przewodniczący
2. Cyrana Marcin – Sekretarz
3. 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 2021 roku do grudnia 2021 roku, przedłożone są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2021 r. do grudnia 2021 r. Rada Nadzorcza Kadencji VIII – odbyła 12 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 34 Uchwał. Z treścią Protokołów i Uchwał można zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Naftowej 29 D.

W okresie od stycznia 2021 r. do grudnia 2021 r. podjęto Uchwały:

- w sprawie: wprowadzenia zmian do Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie: zmniejszenia składu osobowego Komisji Rewizyjnej o osobę Pana Konrada Mijalskiego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie: zatwierdzenia Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2021 rok.
- w sprawie: zmiany wysokości stawki funduszu remontowego:
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 4,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 31-35.
 - z kwoty 3,50 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 11-19.
 - z kwoty 3,50 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 21-29.
 - z kwoty 3,50 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 65A.
 - z kwoty 3,50 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 63 H.
 - z kwoty 3,50 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 37-49.
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 4,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 51-59.
- w sprawie: przekazania środków funduszu remontowego lokali mieszkalnych na fundusz remontowy dźwigów dla n/w nieruchomości :
 - Akacjowa 24-30
 - Akacjowa 71-79
 - Naftowa 37-49
 - Naftowa 29A-D
 - Naftowa 35A-E
- w sprawie : zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2021 rok.
- w sprawie: zmiany metody rozliczania kosztów c.o. opartej o wskazania podzielników kosztów c.o. na metodę zamienną opartą o powierzchnię użytkową lokali.
- w sprawie : zatwierdzenia Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

- w sprawie: zmiany Regulaminu postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 18/VIII/2020 z dnia 22 czerwca 2020 roku
- w sprawie: zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w sezonie grzewczym 2021/2022 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu **w wysokości 10% od dnia 01.07.2021 r.**
- w sprawie: zmiany Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/VIII/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 roku.
- w sprawie: ogłoszenia jednolitego tekstu Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/VIII/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 roku.
- w sprawie: zmiany Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 11/VI/2013 z dnia 16 grudnia 2013 roku.
- w sprawie: wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią termomodernizacyjną w Banku PKO BP Oddział Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości : **Akacyjowa 34-36 do kwoty : 480.000,00 zł.**
- w sprawie: wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią termomodernizacyjną w Banku PKO BP Oddział Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości : **Naftowa 35 A-E do kwoty : 3.600.000,00 zł.**
- w sprawie: 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 Akacyjowej 34-36 w Sosnowcu.
- w sprawie: 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 35 A-E w Sosnowcu.
- w sprawie: zmiany wysokości stawki funduszu remontowego **z kwoty 3,00 zł/m²/m-c na kwotę 5,00 zł/m²/m-c** dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacyjowej 37-39 w Sosnowcu.
- w sprawie: wyboru Bieglego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie: zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2022 rok.
- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia i odprowadzenia ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Przedmiotem wnikliwej analizy zarówno poszczególnych Komisji jak i Rady Nadzorczej był plan Spółdzielni w zakresie funduszu remontowego oraz eksploatacji. W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i pracach komisji. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń, członkowie Rady uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, w tym również mieli dostęp do niezbędnej dokumentacji.

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 2021 r.

Rada Nadzorcza stwierdziła że prace remontowe i modernizacyjne prowadzone są w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2022 r. w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu salda na funduszu remontowym i zadłużeń poszczególnych nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczanie wpływów i wydatków z funduszu remontowego. W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb dokonywane są remonty instalacji, tarasów, balkonów, elewacji, dachów, klatek schodowych. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powoduje konieczność dalszych remontów, do których należy głównie kontynuowanie procesu termomodernizacji, remonty tarasów/balkonów, remonty dźwigów, remonty instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych, malowanie klatek schodowych.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. członkowie Rady zapoznawali się z przedstawianymi Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi między innymi:

- wykonania Planu remontów za 2020 r,
- Planu remontów na 2021 r.,
- rozliczenia Funduszu termomodernizacyjnego,
- projektu Planu finansowo-gospodarczego na 2021 r.,
- sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- projektu zmian regulaminów wewnętrznych,
- 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 14/VIII/2021 z dnia 22.03.2021 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2021 w zakresie rzeczowym i finansowym oraz Plan Remontów na 2021 r. w zakresie lokali mieszkalnych, mienia wspólnego, dźwigów i garaży - Uchwała nr 04/VIII/2021 z dnia 22.03.2021 r.

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

- 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 listopadzie 2021 r. - Uchwałą nr 30/VIII/2021 z dnia 15.11.2021 r. podjęła Uchwałę o wyborze Biegłego Rewidenta w celu przeprowadzenia badania finansowego za rok 2021 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Sprawozdanie finansowe za 2021r. zostało sporządzone w terminie i po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia za rok 2021 osiągnęła wynik : **zysk netto 148.904,00 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.

Eksplatacja i utrzymanie nieruchomości w 2021 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 2021 rok jest wynikiem nadwyżki kosztów nad przychodami wynosi (-)78.568,44 zł.

Spółdzielnia wykonała w 2021 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. Wymiana oświetlenia na LED.
11. 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.

Ponadto, będą kontynuowane działania w zakresie:

- remontów kapitalnych tarasów w zakresie ochrony przed wodami opadowymi,
- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- rozbudowy istniejących wiat śmietnikowych,
- remontu dźwigów,
- remontu kominów,
- dociepleń części ścian szczytowych,
- remontu instalacji elektrycznych (wymiana na oświetlenie LED),
- remonty dachów,
- remonty uszkodzonych szachtów kominowych,
- naprawa chodników,
- utwardzanie dodatkowych miejsc parkingowych,
- malowanie klatek schodowych.

VI. PODSUMOWANIE

W roku 2021 po raz kolejny nie odbyło się Walne Zgromadzenie ze względu na trwający stan epidemii i nadal obowiązujący art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. 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 (Dz. U. z 2020 r., poz.568). **Przywołany art. 90 stanowi, że: Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie**

obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Mimo trudnień spowodowanych pandemią i kryzysem gospodarczym Zarząd wypełniał prawidłowo swoje obowiązki i ściśle współpracował z Radą Nadzorczą. Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się zawsze dobrem ogólnym jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni. Działalność Spółdzielni obejmuje szeroki wachlarz zagadnień, których realizacji oczekują jej członkowie. Zdaniem Rady Nadzorczej w szczególności sposób należy traktować te sprawy, które mają bezpośrednie przełożenie na wysokość kosztów działalności Spółdzielni, a przez to na wysokość opłat. Podporządkowanie działań organów Spółdzielni tym zagadnieniom i poszukiwanie rozwiązań ograniczających koszty jest podyktowane tempem wzrostu cen towarów i usług, stóp procentowych kredytów zaciągniętych na termomodernizację, a także kosztów utrzymania społeczeństwa, co niestety dotyka także członków SM „Południe”. Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd i stąd też ponosi odpowiedzialność za poprawność jej funkcjonowania i wyniki finansowe. Rada Nadzorcza natomiast sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni. W trakcie swojej kadencji Rada Nadzorcza stwierdziła, że zarządzanie Spółdzielnią i jej finansami realizowane jest w sposób prawidłowy, zgodnie z wymogami prawa i zasadami dobrego gospodarowania. Rada Nadzorcza ocenia pracę Zarządu bardzo dobrze, stwierdzając jednocześnie, że uwagi i wnioski Rady Nadzorczej, jej Komisji i samych członków, były przez Zarząd realizowane zgodnie z obowiązującym prawem i w sposób nie budzący wątpliwości. Zaznaczyć również należy, że Zarząd w obecnej sytuacji pogłębiającego się kryzysu gospodarczego stanął przed kolejnymi wyzwaniami, konieczność kontynuacji procesu termomodernizacji w obliczu drastycznie zmieniających się warunków kredytowych zmusza do skrupulatnego nadzoru nad wydatkowaniem środków z jednoczesnym dostosowywaniem stawek funduszu remontowego do aktualnych potrzeb. Współpraca Rady Nadzorczej i Zarządu ewidentnie daje pozytywne efekty w postaci utrzymania dobrej kondycji finansowej Spółdzielni. Sytuacja Spółdzielni jest stabilna i nie budzi obaw co do zdolności wypełniania zadań statutowych w przyszłości.

Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” następującą ocenę:

1. *Spółdzielnia właściwie realizuje swoje cele polegające na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych stosownie do posiadanych środków.*
2. *Zarządzanie mieniem Spółdzielni nie budzi wątpliwości jest oszczędne i celowe. Opłaty wnoszone przez mieszkańców są zagospodarowywane zgodnie z przeznaczeniem.*

3. **Zarząd właściwie kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Efektem jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni w obliczu dynamicznych zmian gospodarczych, podwyżek cen usług i towarów, dużego wzrostu stóp procentowych, co niewątpliwie obliguje do racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi i dążenia do generowania oszczędności.**

Mając powyższe na uwadze:

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu o :

1. **Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z działalności za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.**
2. **Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za rok 2021 r.**
3. **Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za pracę w 2021r. tj.**
 - **Prezesowi Zarządu – Mirosławowi Zawartka- za pracę od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.**
 - **Zastępcy Prezesa Zarządu – Aleksandrze Chatys – za pracę od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej


Marcin Cyrana

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Agnieszka Wiśniewska - Kurplik

