



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

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU

z działalności za okres sprawozdawczy 2022 roku.

Sosnowiec, maj 2023 r.

SPIS TREŚCI

	str.
I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ	2
II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ	3
III. FUNKCJE NADZORCZE	7
IV. FUNKCJE KONTROLNE	7
V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.	8
VI. PODSUMOWANIE	9

I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ.

Rada Nadzorcza Kadencji VIII w okresie sprawozdawczym od 01.01.2022 r. do 07.11.2022 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

Walne Zgromadzenie Członków odbyło się 07.11.2022 r.

Rada Nadzorcza Kadencji IX od 07.11.2022 r. – do nadal

Rada Nadzorcza

1. Wiśniewska – Kurplik Agnieszka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Nowicki Krzysztof - Z-ca Przewodniczącej RN
3. Tyszkiewicz – Staniowska Aleksandra - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Cyrana Marcin
5. Dela Adrian
6. Golański Grzegorz
7. Jakubczyk Ryszard
8. Skrobacha Jan
9. Wojtoń Jacek



Komisji Rewizyjna w składzie:

1. Nowicki Krzysztof – Przewodniczący KR
2. Jakubczyk Ryszard – Z-ca Przewodniczącego KR
3. Tyszkiewicz – Staniowska Aleksandra – Sekretarz KR
4. Wojtoń Jacek – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:

1. Cyrana Marcin – Przewodniczący GZM
2. Golański Grzegorz – Zastępca Przewodniczącego GZM
3. Dela Adrian – Sekretarz KR
4. 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 2022 roku do grudnia 2022 roku, przedłożone są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2022 r. do grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza Kadencji VIII – odbyła 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 37 Uchwał. Rada Nadzorcza Kadencji IX – odbyła 2 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 9 Uchwał. Z treścią Protokołów i Uchwał można zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Naftowej 29 D.

W okresie od stycznia 2022 r. do grudnia 2022 r. podjęto Uchwały:

- w sprawie: przekazania środków funduszu remontowego lokali mieszkalnych na fundusz remontowy dźwigów w kwotach dla nieruchomości:
 - Naftowa 33 w kwocie 8.173,25 zł
 - Naftowa 51-59 w kwocie 17.000,00 zł

- w sprawie: przekazania środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych w kwocie **221.959,95 zł** dla nieruchomości przy ulicy Naftowej 51-59.
- w sprawie: zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z przeznaczeniem na bieżące potrzeby remontowe.
 - z kwoty 3,00 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 43-41.
 - z kwoty 3,00 zł/m²/m-c na kwotę 4,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 61-59.
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 5,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 63H.
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 5,00 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 Akacjowej 1-9.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 49-45.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 22A-14.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 69A,B,71A.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 67A,B,C.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 73.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 73 A,B,C.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 73 D,E.
 - z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 6,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 75, 75A.
- w sprawie: zatwierdzenia Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2022 rok.
- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie: przejściowego źródła finansowania kosztów termomodernizacji lokali użytkowych w budynku mieszkalnym przy ul. Naftowej 35 A-E.
- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu Funduszu Celowego Termomodernizacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie : zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację prac termomodernizacyjnych.
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 5,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 11-19.

- z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 5,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 37-49.
- z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 5,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 31-35.
- z kwoty 4,50 zł/m²/m-c na kwotę 5,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 33.
- w sprawie : zatwierdzenia Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie : zatwierdzenia korekt do Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2022 rok. dla poszczególnych nieruchomości na 2022 r. wg. załącznika do niniejszej Uchwały.
- w sprawie: przekazania środków z funduszu remontowego lokali mieszkalnych na fundusz remontowy garaży dla nieruchomości Naftowa 69A, 69B, 71A.
- w sprawie: zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w sezonie grzewczym 2022/2023 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie: zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ul. Naftowej 35A-E w sezonie grzewczym 2022/2023.
- w sprawie : zabezpieczenia przejściowego źródła finansowania kosztów remontu Pawilonu Handlowego przy ul. Naftowej 31z wolnych środków funduszu zasobowego.
- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie : wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie : zatwierdzenia korekt do Planu Remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2022 rok.
- w sprawie: przekazania niewykorzystanych środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych.
- w sprawie: przekazania niewykorzystanych na dzień 30.11.2022 r. środków funduszu remontowego na fundusz termomodernizacyjny.
- w sprawie : zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z przeznaczeniem na pokrycie zobowiązań wynikających z realizacji prac termomodernizacyjnych.
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 4,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 1-9.
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 5,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 34-36.
 - z kwoty 4,00 zł/m²/m-c na kwotę 5,50 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 35A-E.

- z kwoty 5,00 zł/m²/m-c na kwotę 6,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 65A.
- z kwoty 6,00 zł/m²/m-c na kwotę 7,00 zł/m²/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowa 45-49.
- w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia gazu w zasobach mieszkaniowych 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 2022 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. członkowie Rady zapoznawali się z przedstawianymi Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi między innymi:

- wykonania Planu remontów za 2021 r,
- Planu remontów na 2022 r.,
- rozliczenia Funduszu termomodernizacyjnego,
- projektu Planu finansowo-gospodarczego na 2022 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 31/VIII/2021 z dnia 20.12.2021 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2022 w zakresie rzeczowym i finansowym oraz Plan Remontów na 2022 r. w zakresie lokali mieszkalnych, mienia wspólnego, dźwigów i garaży - Uchwała nr 19/VIII/2022 z dnia 25.04.2022 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 październiku 2022 r. - Uchwałą nr 35/VIII/2021 z dnia 17.10.2022 r. podjęła Uchwałę o wyborze Bieglego Rewidenta w celu przeprowadzenia badania finansowego za rok 2022 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Sprawozdanie finansowe za 2022 r. zostało sporządzone w terminie i po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie.

Spółdzielnia za rok 2022 osiągnęła wynik : **zysk netto 302.402,64 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 2022 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 2022 rok jest wynikiem nadwyżki kosztów nad przychodami wynosi (-) **44 663,47 zł. zł.**

Spółdzielnia wykonała w 2022 r. następujące prace remontowe:

1. Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej,
2. Montaż domofonów cyfrowych,
3. Remont tarasów,
4. Roboty dekarские,
5. Roboty budowlane,
6. Remont instalacji elektrycznych,
7. Remonty dźwigów
8. Remonty nawierzchni
9. Wymiana oświetlenia na LED.
10. 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 kapitałnych 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 dniu 07.11.2022 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd wypełniał prawidłowo swoje obowiązki i ściśle współpracował z Radą Nadzorczą. Rada Nadzorcza w toku swoich prac nie wykryła uchybień w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i jej Zarządu. Na podstawie badania lustracyjnego przeprowadzonego przez Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach za okres od 01 stycznia 2020r. do 31 grudnia 2022r., stwierdzono, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” jest prowadzona prawidłowo, a przedstawiona synteza wyników badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole polustracyjnym, nie wymagają sformułowania przez Związek wniosków polustracyjnych.

Mając powyższe na uwadze:

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

- 1. Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z działalności za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.**
- 2. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za rok 2022 r.**
- 3. Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za pracę w 2022 r. tj.**
 - **Prezesowi Zarządu – Mirosławowi Zawartka - za pracę od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.**
 - **Zastępcy Prezesa Zarządu – Aleksandrze Chatys – za pracę od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Aleksandra Tyszkiewicz - Staniowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Wiśniewska - Kurplik

