

Sprawozdanie

**z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świeciu za okres od Walnego Zgromadzenia odbytego
w dniach 28 maja 2019r., 29 maja 2019r. i 30 maja 2019r.
*do chwili obecnej***

I. Rada Nadzorcza i jej Komisje

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu zgodnie z obowiązującym Statutem składała się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku. Z uwagi na stan epidemii i aktualnie stan zagrożenia epidemicznego, kadencja Rady Nadzorczej Spółdzielni uległa przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia.

1. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- 1.1 Elżbieta KRAIŃSKA – przewodnicząca Rady Nadzorczej
- 1.2 Marek KOZŁOWSKI – z-ca przewodniczącego RN
- 1.3 Barbara CABAN – sekretarz RN
- 1.4 Barbara DETLAF – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- 1.5 Roman JÓZEFczyk – przewodniczący Komisji GZM
- 1.6 Maria MARCHLEWSKA – członek RN
- 1.7 Wiesław KRAWCZYK – członek RN

2. Odbyte posiedzenia i podjęte uchwały:

- 2.1. Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła **48** plenarnych posiedzeń, na których podjęła **164** uchwał
- 2.2. Prezydium Rady Nadzorczej odbyło **48** posiedzeń
- 2.3. Komisje stałe i czasowe Rady Nadzorczej łącznie odbyły **111** posiedzeń

Komisje Rady Nadzorczej

Komisje Stałe:

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

- 1. Barbara Detlaf – przewodnicząca Komisji
- 2. Wiesław Krawczyk – zastępca przewodniczącego
- 3. Maria Marchlewska – sekretarz

Komisja Rewizyjna odbyła **62** posiedzenia w tym:

Czynności sprawdzające n/w tematów:

- 1. Analiza zaciągniętych kredytów przez SM w latach 2015-2022
- 2. Ilości i koszty przetargów
- 3. Koszty konkursu na najładniej ukwiecone balkony, loggie i ogródki w SM

4. Koszty energii w częściach wspólnych nieruchomości
5. Przychody i koszty lokali użytkowych oraz garaży za lata 2016 do 2018
6. Koszty organów statutowych w czasie od roku 2020 do 2022 w SM
7. Koszty obsługi informatycznej w okresie od 2020 do 2022 roku
8. Kontrola kasy SM
9. Koszty związane z budową garaży w latach 2018 do 2020
10. Opłaty notarialne i koszt obsługi prawnej, wydatki na wpisy sądowe i opłaty komornicze
11. Koszty utrzymania placów zabaw
12. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej SM – 2019 i 2020 i inne umowy cywilno prawne 2018-2020
13. Wydatki na odnawialne źródła energii z kosztami utrzymania za okres 2018 do 2020 roku (fotowoltaika i pompy ciepła)
14. Koszty na infrastrukturę z umiejscowieniem wydatku w okresie 2018 do 2020 roku
15. Kwartalne i roczne Analizy gospodarczo-finansowe od II półrocza 2019 do I kwartału 2023 r.
16. Wydatki na znaczki pocztowe w latach 2016 do 2020 r.
17. Zadłużenie na lokalach mieszkalnych powyżej 3 miesięcy ze stanem na 30 czerwca 2021 r.
18. Zawarte umowy - ugody o spłatę zadłużenia z dłużnikami w okresie 2019 do 2021 r. z wykazaniem umorzonych kwot należności oraz odsetek w analizowanym okresie
19. Koszty konserwacji w latach 2019-2021
20. Koszty utrzymania terenów 2019-2021
21. Koszty administrowania nieruchomościami 2015-2019 i 2019-2022
22. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w Spółdzielni 2019-2021
23. Omawianie projektów planów gospodarczo – finansowych na lata 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

Ponadto omówiono:

1. Ustalenie planu pracy Komisji Rewizyjnej w poszczególnych latach
2. Projekty planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni w poszczególnych latach
3. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej od Walnego Zgromadzenia w 2019 roku do marca 2020
4. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019, 2020, 2021, 2022

Z przeprowadzonych czynności kontrolnych i analiz komisji opracowano wnioski i propozycje, które omawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Na podstawie czynności kontrolnych i analiz Komisja pozytywnie oceniła działalność Zarządu w minionych latach.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) pracowała w składzie:

1. Roman Józefczyk – przewodniczący Komisji
2. Marek Kozłowski – zastępca przewodniczącego
3. Barbara Caban – sekretarz

Komisja GZM w okresie sprawozdawczym odbyła **41** posiedzeń, których tematami były:

1. Ocena realizacji prac związanych z zagospodarowaniem terenów S.M.
2. Sprawy dot. przeglądów i naprawy zamontowanych balkonów na budynku przy ul. Słowackiego 2a
3. Analizy gospodarczo-finansowych Spółdzielni za poszczególne kwartały
4. Gospodarka nowo wybudowanymi garażami
5. Analizy prac związanych z akcją zimową
6. Harmonogram remontu klatek schodowych w budynkach SM na 2020 rok oraz wzrostu kosztów remontu jednej typowej klatki schodowej
7. Omówienie niezbędnych zmian regulaminów
8. Omówienie sprawozdania z działalności RN SM
9. Wpływ pandemii koronawirusa na realizację zawartych w planie rocznym zamierzeń i planów w 2021r.
10. Przegląd spłaty kredytów zaciągniętych na termomodernizację
11. Sytuacja w gospodarce odpadami na osiedlach SM
12. Analiza zużycia ciepłej i zimnej wody w okresie rozliczeniowym od 01.02.2020r. do 31.01.2021r. w zasobach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej
13. Sprawdzenie realizacji wniosków złożonych przez członków S.M
14. Omówienie „Analizy zużycia c.o. w sezonie grzewczym 2019/2020 do sezonu grzewczego 2020/2021”
15. Omówienie konieczności regulacji stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach
16. Omówienie wykonania planu czyszczenia elewacji budynków w 2020 r.
17. Omówienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych na każdy nadchodzący rok na podstawie planu przedstawionego przez Zarząd SM.

Ponadto omówiono:

1. Opracowanie planów pracy Komisji GZM na lata 2019, 2020, 2021, 2022
2. Zaopiniowanie planów gospodarczo finansowych oraz korekt potrzeb remontowych w latach 2019, 2020, 2021, 2022

3. Analizy wykonania planu remontów w latach 2019, 2020, 2021, 2022
4. Ocena możliwości skorzystania z dofinansowania poprzez Budżet Obywatelski na zadania Spółdzielni
5. Analizy gospodarczo – finansowe Spółdzielni za poszczególne kwartały od 2019 do 2022 roku
6. Komisja wnioskowała do Zarządu SM o wykonanie planów zagospodarowania terenów zielonych SM
7. Tematy związane z zamontowanymi urządzeniami OZE.

Protokoły oraz ujęte w nich wnioski i zalecenia z kontroli przeprowadzonych przez Komisję, omawiane były na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej i kierowane do Zarządu Spółdzielni celem ich realizacji.

Wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w ogłoszonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową przetargach jako obserwatorzy, w niektórych odbiorach zakończonych prac remontowych i budowlanych oraz w sprawdzeniu realizacji złożonych wniosków do Zarządu Spółdzielni.

Komisje Czasowe:

Komisja ds. konkursu na najładniejsze balkony, loggie i ogródki na osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej

Komisja pracowała w zmiennym składzie:

1. Barbara Caban
2. Maria Marchlewska
3. Marek Kozłowski
4. Grażyna Styczeń
5. Roman Józefczyk
6. Wiesław Krawczyk

Komisja odbyła **po 2 posiedzenia (razem 8)** w latach 2019, 2020, 2021 i 2022 dokonując wizji lokalnej balkonów, loggii i ogródków w czasie od sierpnia do września. Wizją objęto wszystkie budynki będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku oraz w Osiu.

Po podsumowaniu wyników z wizji lokalnych i dokonaniu oceny balkonów, loggii i ogródków w poszczególnych latach (wg obowiązującego regulaminu) przyznano nagrody i wyróżnienia:

w 2019 roku 14 nagród i 15 wyróżnień

w 2020 roku 10 nagród i 11 wyróżnień

w 2021 roku 16 nagród i 14 wyróżnień

w 2022 roku 15 nagród i 18 wyróżnień

Wręczenie nagród i wyróżnień za najładniejsze balkony loggie i ogródki odbywało się w Spółdzielczym Ośrodku Kultury „Stokrotka”. W związku z trwającą w latach 2020 – 2022 pandemią, wręczenie nagród odbywało się z zachowaniem reżimu sanitarnego i dystansu społecznego.

II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. Termomodernizacja

Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała sprawy terminowej spłaty przez spółdzielców zaciągniętych kredytów na termomodernizację, których spłata na blokach skończyła się w 2022 roku, pozostały do spłaty tylko budynki tzw. starego budownictwa. RN monitoruje także realizację przez Zarząd SM zgłoszonych napraw w budynkach, w których kończy się okres gwarancyjny.

2. Strategia Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Rada Nadzorcza monitorowała i akceptowała działania Zarządu w zakresie powiększenia majątku Spółdzielni i obecnych zasobów mieszkaniowych oraz wykonywania prac remontowych. Podjęte działania są zgodne z kierunkiem rozwoju Spółdzielni zapisanym w Strategii Spółdzielni.

3. Realizacja prac w zakresie infrastruktury Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza w II półroczu 2019 oraz w latach 2020, 2021, 2022 i I półroczu 2023 roku analizowała tematy dotyczące właściwego zagospodarowania terenów przy budynkach mieszkalnych, szczególnie w celu realizacji nowych i utrzymania dotychczasowych chodników, dróg i miejsc postojowych oraz prac w zakresie zagospodarowania terenów zielonych.

4. Wieloletni harmonogram remontów klatek schodowych w budynkach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni oraz wymiany instalacji gazowych, wodnych i elektrycznych.

Podczas swojej kadencji Rada Nadzorcza zajmowała się nad tematem wieloletniego harmonogramu remontów klatek schodowych i oraz wymiany instalacji. Tematem tym zajmowała się Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, pochylając się nad tematem realizacji przez Zarząd harmonogramu remontu klatek schodowych w latach 2019, 2021, 2022 i I poł. 2023 roku na swoich posiedzeniach oraz analizą realizacji modernizacji węzłów cieplnych w budynkach przy ul. I. Krasickiego 1, 3, Słowackiego 10, Gen. Hallera 3a.

5. Aktualizacja regulaminów, procedur oraz instrukcji obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

Uchwalono:

w roku 2019 – jeden tekst jednolity

w roku 2020 – 3 teksty jednolite, 2 uchylenia, 3 zmiany do regulaminów

w roku 2021 – 1 zmianę do regulaminu

w roku 2022 – 2 zmiany do regulaminów

Rada Nadzorcza w okresie pandemii realizowała swoje zadania statutowe, dostosowując się do wymogów reżimu sanitarnego. Posiedzenia odbywały się w dużej sali ośrodka Stokrotka celem zapewnienia odpowiedniej odległości pomiędzy uczestnikami. Jedno posiedzenie Rady Nadzorczej w maju 2021 roku odbyło się w sposób zdalny.

6. Omówienie wniosków z ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Podczas obrad trzech części Walnego Zgromadzenia odbytego w 2019 roku Komisji Wnioskowej nie wybrano. Pisemnych wniosków nie wniesiono.

Sprawy poruszone podczas obrad Walnego Zgromadzenia omówione zostały na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 czerwca 2019 r.

7. Działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność kulturalno – oświatową Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”.

Działalność SOK finansowana jest ze składek członkowskich, z wypracowanych we własnym

zakresie dochodów oraz korzysta z dofinansowania Gminy Świecie i z dofinansowania zysku netto Spółdzielni Mieszkaniowej.

8. Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej – realizacja zaleceń polustracyjnych

Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z art. 91. § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 2018) została przeprowadzona w terminie od dnia 24.02.2020r. do 27.03.2020r. (zgodnie z zawartą umową) obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres trzech lat tj. od 01 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2019r. Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działań oraz decyzji jej organów. Z wynikami lustracji Rada Nadzorcza została zapoznana na plenarnym posiedzeniu w dniu 31.03.2020 r.

Pismo polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy o wynikach lustracji zostanie przedstawione Walnemu Zgromadzeniu ze Sprawozdaniem Rady Nadzorczej.

9. Nagrody i wyróżnienia w 2019-2023 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu w latach 2019-2023 była i nadal jest posiadaczem **certyfikatu rzetelności Krajowego Rejestru Długów**, co oznacza, że spółdzielnia dokonuje płatności terminowo, rzetelnie i nie posiada należności przeterminowanych w rejestrze. Tym samym Krajowy Rejestr Długów rekomenduje współpracę z naszym przedsiębiorstwem. W 2021 roku otrzymaliśmy tytuł **DOBRA FIRMA** Związku Przedsiębiorców i Pracodawców w województwie kujawsko – pomorskim. Tytułem tym honorowane są przedsiębiorstwa, których działania w dziedzinie przedsiębiorczości, zarządzania i innowacyjności zasługują na uznanie. Otrzymaliśmy również tytuł **LIDER OKAZJI RYNKOWYCH 2021** za udział w międzynarodowym projekcie badawczym „Podejście oparte na okazjach do zarządzania innowacjami w firmach sektora MSP” realizowanym przez pracowników Wydziału Zarządzania i Inżynierii Produkcji Politechniki Łódzkiej, College of Entrepreneurship and Law (Czechy) oraz Wydziału Zarządzania Politechniki Łódzkiej.

W 2022 roku Prezes naszej Spółdzielni otrzymał odznakę „Założony Działacz Ruchu Spółdzielczego” nadaną przez Krajową Radę Spółdzielczą.

III. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu o coroczne kontrole działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2019-2023 przez Radę Nadzorczą i wyniki niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania finansowego za lata 2019, 2020, 2021, 2022, jak również pozytywną opinię Regionalnego Związku Rewizyjnego z przeprowadzonej w 2020 roku Lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza wnioskuje o:

1. Udzielenie absolutorium za 2019, 2020, 2021 i 2022 rok:
 - a) Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Dariuszowi Zawadzińskiemu
 - b) Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Mariuszowi Sajdakowi
2. Zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019, 2020, 2021, 2022 i za I półrocze 2023 zwraca się do członków Spółdzielni zebranych na Walnym Zgromadzeniu o zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara CABAN

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Elżbieta KRAIŃSKA

.....

