

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SM „POŁUDNIE”
WE WŁOCŁAWKU**

za okres od miesiąca kwietnia 2021r. do miesiąca marca 2022r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku na podstawie § 106 pkt 7 składa sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku za okres od miesiąca kwietnia 2021 r. do miesiąca marca 2022 r.

W sprawozdawczym okresie prace Rady Nadzorczej zdeterminowane były przepisami wydanymi w związku z ogłoszeniem w Polsce stanu epidemii, w szczególności przepisami ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374 z późn. zm.).

Sprawozdanie za wyżej określony okres nie mogło być przedłożone Walnemu Zgromadzeniu w roku 2022 ze względu na trwający do 15 maja 2022 r. stan epidemii, a od 16 maja 2022 r. na trwający stan zagrożenia epidemicznego oraz w związku z przepisem 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. poz. 568 z późn. zm.), stanowiącym, 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.”

Przepis ten został uchylony z dniem 7 września 2022 r. przez art. 25 ustawy z dnia 07 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. poz. 1561) i zgodnie z art. 42 tej ustawy Rada Nadzorca sprawozdanie to składa Walnemu Zgromadzeniu obecnie.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” pracowała w składzie 13-sto osobowym, wybranym na Walnym Zgromadzeniu SM „Południe” we Włocławku, które odbyło się w dniach 10-13 czerwca 2019 r., tj:

- 1) Ryszard Machnowski – Przewodniczący RN
- 2) Krzysztof Kowalski – Z-ca Przewodniczącego RN
- 3) Jacek Majewski – Sekretarz RN
- 4) Konrad Adamczewski – Przewodniczący Komisji Technicznej do dnia 15.12.2021 r. i członek RN do dnia 11.01.2022r.
- 5) Andrzej Daroszewski – Przewodniczący Komisji Statutowej
- 6) Ewa Koprowska – Przewodnicząca Komisji ds. Kontaktów z Członkami Spółdzielni
- 7) Halina Kowalska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- 8) Zygmunt Pawłowski – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej
- 9) Stanisław Bordoszewski – Przewodniczący Komisji Technicznej od dnia 16.12.2021 r.
- 10) Grażyna Grochowina – członek RN
- 11) Maria Grysiewicz – członek RN
- 12) Czesław Marczak – członek RN
- 13) Arkadiusz Piasecki – członek RN od dnia 12.01.2022 r.
- 14) Stanisław Smoliński – członek RN

Z dniem 11 stycznia 2022 nastąpiło zrzeczenie się mandatu przez członka Rady Nadzorczej – Pana Konrada Adamczewskiego, w miejsce którego, zgodnie z § 104 Statutu Spółdzielni, wszedł kolejny kandydat, który uzyskał największą ilość głosów w wyborach do Rady Nadzorczej w roku 2019 – Pan Arkadiusz Piasecki.

W związku ze złożoną przez Pana Konrada Adamczewskiego, wcześniejszą rezygnacją z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej, Rada Nadzorcza w dniu 16 grudnia 2021r., uchwałą nr 45/2021 dokonała wyboru nowego Przewodniczącego ww. Komisji – Pana Stanisława Bordoszewskiego, a w dniu 24 lutego 2022r. uchwałą nr 13/2022 dokonała wyboru uzupełniającego do składu Komisji Technicznej, do którego wszedł Pan Czesław Marczak.

Skład komisji stałych Rady Nadzorczej:

KOMISJA REWIZYJNA:

- 1) Halina Kowalska – przewodnicząca Komisji
- 2) Ewa Koprowska – członek Komisji
- 3) Krzysztof Kowalski – członek Komisji

KOMISJA STATUTOWA

- 1) Andrzej Daroszewski – przewodniczący Komisji
- 2) Maria Grysiewicz – członek Komisji
- 3) Halina Kowalska – członek Komisji
- 4) Zygmunt Pawłowski – członek Komisji

KOMISJA TECHNICZNA

- 1) Konrad Adamczewski – przewodniczący Komisji do dnia 15.02.2021 r.
- 2) Stanisław Bordszewski – przewodniczący Komisji od dnia 16.12.2021 r.
- 3) Jacek Majewski – członek Komisji
- 4) Czesław Marczak – członek Komisji od dnia 24.02.2022 r.
- 5) Stanisław Smoliński – członek Komisji

KOMISJA MIESZKANIOWA

- 1) Zygmunt Pawłowski – przewodniczący Komisji
- 2) Grażyna Grochowina – członek Komisji
- 3) Czesław Marczak – członek Komisji

KOMISJA KONTAKTÓW Z CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI

- 1) Ewa Koprowska – przewodnicząca Komisji
- 2) Andrzej Daroszewski – członek Komisji
- 3) Maria Grysiewicz – członek Komisji

W wyżej opisanym okresie odbyło się 10 protokołowanych plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto 58 uchwał.

Termin i porządek obrad Rady Nadzorczej każdorazowo ustalany był przez Prezydium Rady Nadzorczej we współpracy z Zarządem Spółdzielni, który dla potrzeb jego realizacji przedkładał niezbędne materiały.

Przed posiedzeniami plenarnymi poszczególne zagadnienia rozpatrywane były przez właściwe merytorycznie komisje stałe Rady Nadzorczej, których analizy, wnioski i opinie uwzględniane były przy podejmowaniu decyzji przez Radę Nadzorczą.

Przedmiotem obrad Rady Nadzorczej były następujące sprawy:

- aktualizacja planu remontów na lata 2020-2021;
- zatwierdzanie zmian do regulaminów, m.in.:
 - Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
 - Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz utrzymania właściwego stanu technicznego lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
 - Regulaminu określającego zasady i warunki refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- omówienie sprawozdania z działalności finansowo-gospodarczej za 2020 r;
- omówienie „Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020r.”;
- omówienie i przyjęcie sprawozdań Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” za okresy sprawozdawcze 2019/2020 i 2020/2021, z uwzględnieniem sprawozdań komisji stałych;
- podjęcie uchwały w sprawie powierzenia obowiązków Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku Zastępcy Prezesa Zarządu;
- podjęcie uchwały zezwalającej na ustanowienie pełnomocnika Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- podjęcie uchwały w sprawie nawiązania stosunku pracy na stanowisku Głównego Księgowego;
- przyjęcie informacji dotyczącej planowanego zarządzenia przez Zarząd Spółdzielni głosowania uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie (podst. Art. 36 par. 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze (dodany przez art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r.

o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2);

- przyjmowanie kwartalnych sprawozdań z działalności finansowo-gospodarczej oraz informacji dotyczących przeprowadzonych przetargów i wysokości zadłużeń czynszowych członków Rady Nadzorczej;
- zatwierdzanie wysokości opłat dla lokali mieszkalnych, dotyczących: podgrzania zimnej wody, eksploatacji, użytkowania dźwigów, wysokości opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie dla lokali nieopomiarowanych w budynkach opomiarowanych oraz dla lokali mieszkalnych w budynkach nieopomiarowanych;
- zatwierdzanie wysokości opłat dla lokali użytkowych, dotyczących: opłaty ryczałtowej za centralne ogrzewanie, opłat eksploatacyjnych, podgrzania zimnej wody;
- przyjęcie informacji Zarządu o przebiegu i wynikach przeprowadzonego głosowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- ustalenie wysokości dodatku do wynagrodzenia dla Z-cy Prezesa Zarządu z tytułu pełnienia przez ww. obowiązków Prezesa Zarządu Spółdzielni;
- podjęcie uchwały w sprawie nabycia działek nr 1/22 KM 68 i 1/29, 1/30, 1/32 KM 67 przy ul. Gajowej (parking zadaszony wiatami);
- powołanie zespołu do określenia warunków wymaganych od kandydatów na Prezesa Zarządu SM „Południe” we Włocławku – podjęcie uchwały;
- podjęcie uchwały w sprawie nieobciążania lokali mieszkalnych opłatą za prąd w piwnicy;
- zatwierdzenie zmian do Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni;
- określenie kwalifikacji fachowych i innych warunków wymaganych od kandydata na Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- określenie Regulaminu konkursu w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” oraz ogłoszenie i przeprowadzenie konkursu w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”;
- przeprowadzenie I etapu konkursu w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2021 i 2022;
- zatwierdzenie stawki przedpłaty za c.o. dla budynku przy ul. Kaliskiej 24;

- zapoznanie się z ustaleniami Komisji ds. Kontaktów z Członkami Spółdzielni, dotyczącymi wniosku członka Spółdzielni w sprawie udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej;
- podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu energii cieplnej na rzecz MPEC Sp. z o.o. we Włocławku (dot. działki nr 132 KM 55 przy ul. Wiejskiej);
- przeprowadzenie II etapu konkursu w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku i podjęcie uchwały w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni;
- ustalenie warunków zatrudnienia Prezesa Zarządu Spółdzielni;
- zatwierdzenie planu remontów na rok 2022;
- ustalenie wysokości wynagrodzenia Zastępcy Prezesa;
- wybór Przewodniczącego Komisji Technicznej – podjęcie uchwały;
- zatwierdzenie planu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku na rok 2022 w zakresie: funduszu poszczególnych nieruchomości, funduszu mienia funduszu celowego i funduszu lokali użytkowych;
- zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2022;
- powołanie Zespołu do określenia kwalifikacji fachowych i innych warunków wymaganych od kandydata na członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni;
- odwołanie pełnomocnictwa (cofnięcie zgody na ustanowienie pełnomocnictwa, wyrażonej uchwałą Rady Nadzorczej nr 10 z dnia 15 kwietnia 2021 r.);
- podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu osobowego Komisji Technicznej Rady Nadzorczej;
- zatwierdzenie protokołów z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej;
- rozpatrywanie pism kierowanych do Rady Nadzorczej.

Bardzo istotnym w okresie sprawozdawczym jest fakt, że był to – w przeważającej części – okres, kiedy Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie dwuosobowym. W tym czasie, Rada Nadzorcza dołożyła szczególnych starań, aby poprzez swoje działania nieść pomoc i wsparcie dla Zarządu w rozwiązywaniu bieżących, nierzadko trudnych spraw dotyczących funkcjonowania Spółdzielni.

W związku z wakatem na stanowisku Prezesa Zarządu, Rada przeprowadziła wybory na ww. stanowisko.

Jeszcze przed podjęciem przez Radę decyzji o ogłoszeniu konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu, w dniu 26 sierpnia 2021 r. powołany został pięcioosobowy Zespół, którego zadaniem było określenie warunków wymaganych od kandydatów na Prezesa Zarządu SM „Południe” we Włocławku.

Zespół ten, przy czynnym udziale Radcy Prawnego, z uwzględnieniem przesłanek wynikających ze Statutu Spółdzielni, ustawy Prawo spółdzielcze oraz Regulaminu Zarządu, opracował projekt uchwały określającej ww. kryteria oraz projekt Regulaminu konkursu w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, które to dokumenty zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu 7 października 2021 r.

Zespołowi przy opracowaniu warunków wymaganych od kandydatów przyświecał cel, żeby te kryteria były jak najbardziej otwarte, aby Rada Nadzorcza mogła dokonać wyboru spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Podczas posiedzenia w dniu 7 października 2021 r. Rada Nadzorcza podjęła również decyzję o ogłoszeniu i przeprowadzeniu konkursu w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, wyznaczając jednocześnie datę upływu terminu składania ofert.

W wyznaczonym przez Radę Nadzorczą terminie wpłynęło 7 ofert.

W dniu 15.11.2021 r. przeprowadzony został I etap konkursu w sprawie wyboru Prezesa Zarządu, w wyniku którego – po przeprowadzonej analizie danych pod kątem spełnienia przyjętych przez Radę Nadzorczą wymagań od kandydata na Prezesa Zarządu, oraz po sprawdzeniu złożonej dokumentacji – do dalszego etapu konkursu dopuszczone zostały cztery kandydaty.

W dniu 24.11.2021 r. odbył się II etap konkursu, do którego przystąpiło trzech kandydatów.

W oparciu o dokonaną przez każdego z kandydatów prezentację własnej koncepcji funkcjonowania i rozwoju Spółdzielni oraz odpowiedzi udzielone przez ww. na zadawane pytania, Rada Nadzorcza, uchwałą nr 42/2021 dokonała wyboru na funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni Pana Konrada Adamczewskiego, wyznaczając jednocześnie datę objęcia funkcji przez ww. na dzień 17.01.2022 r.

W związku ze zbliżającym się terminem, do którego zawarta była umowa o pracę z członkiem Zarządu Głównym Księgowym Panią Zofią Wawrzyniak, Rada Nadzorcza, w omawianym okresie sprawozdawczym, tj w dniu 24.02.2022 r., powołała Zespół ds. określenia warunków, które powinien spełniać kandydat na członka Zarządu – Główny Księgowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, w pięcioosobowym składzie.

Wszelkie działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym podejmowane były w trosce o dobro mieszkańców i o prawidłową gospodarkę zasobami Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza na bieżąco kontrolowała przestrzeganie przez Zarząd Spółdzielni praw członkowskich i nie stwierdziła nieprawidłowości w tym zakresie.

Funkcje ustawowe i statutowe Rada Nadzorcza sprawowała przy pomocy stałych Komisji, których szczegółowe działania zawarte są w ich sprawozdaniach, stanowiących załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej.


Funkcje kontrolne, w tym wynikające z postanowienia § 106 pkt 2 lit. d Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, Rada Nadzorcza wypełnia przede wszystkim poprzez działalność Komisji Rewizyjnej, której sprawozdanie przedstawione zostało Walnemu Zgromadzeniu w załączeniu.

Podsumowując okres sprawozdawczy, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni i kieruje do Walnego Zgromadzenia, w następnym punkcie, podział nadwyżki bilansowej w wysokości 1 098 022,03 zł.

W świetle powyższego Rada Nadzorcza wnosi również, aby Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe we Włocławku” kadencji składa wszystkim mieszkańcom Spółdzielni serdeczne podziękowania za dobrą współpracę, składane wnioski oraz wszelką pomoc w realizacji zadań Spółdzielni.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Załączniki:

- 1) sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z działalności i z przeprowadzonych kontroli w okresie sprawozdawczym,
- 2) sprawozdanie Komisji Statutowej z działalności w okresie sprawozdawczym,
- 3) sprawozdanie Komisji Technicznej z działalności w okresie sprawozdawczym,
- 4) sprawozdanie Komisji Mieszkaniowej z działalności w okresie sprawozdawczym,
- 5) sprawozdanie Komisji Kontaktów z Członkami Spółdzielni z działalności w okresie sprawozdawczym,
- 6) sprawozdanie z umorzonych przez Radę Nadzorczą odsetek od nieterminowych opłat czynszowych i kredytowych.

Załącznik nr 6


do sprawozdania Rady Nadzorczej
za okres od m-ca 04.2021r. do m-ca 03.2022r.

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej z dokonanych umorzeń odsetek
naliczonych za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i kredytowych
za okres od m-ca 04.2021r. do m-ca 03.2022r.**

Zgodnie z par. 67 ust. 8 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
we Włocławku, Rada Nadzorcza przedkłada sprawozdanie z dokonanych umorzeń odsetek
naliczonych za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i kredytowych.

W okresie sprawozdawczym tj. od m-ca 04.2021r. do m-ca 03.2022r. Rada Nadzorcza
nie dokonała umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszowych i kredytowych.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ
RADY NADZORCZEJ SM „POŁUDNIE” WE WŁOCŁAWKU
za okres od marca 2021 r. do kwietnia 2023 r.**

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej SM „Południe” w latach 2019 – 2023 pracowała w następującym składzie:

1. Halina Kowalska – przewodniczący Komisji
2. Krzysztof Kowalski – członek komisji
3. Ewa Koprowska – członek komisji

- zapoznanie się z wynikami lustracji za lata 2017, 2018, 2019,
- doraźna kontrola wynagrodzeń Zarządu w wybranych miesiącach
- analiza z wykonania planów remontów w SM Południa za rok 2020
- ocena sprawozdania finansowego za rok 2020, oraz przedstawienie wniosków w sprawie zysków i strat

Zapoznanie się z wynikami lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2017-2019

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej zapoznała się z protokołem i listem polustracyjnym z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, lustracji pełnej z działalności Spółdzielni, za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Badanie lustracyjne przeprowadzane było w terminie od 03 sierpnia do 17 grudnia 2020 roku. Jednym z przedmiotów badania lustracyjnego była działalność organów Spółdzielni.

W tym zakresie przeprowadzona kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości. Zgodnie z oceną lustracji; każdy z organów, tj.: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd, działał i podejmował decyzję w ramach swoich kompetencji.

Lustracja potwierdziła również prawidłowość zwoływania, przebiegu i sposobu dokumentowania posiedzeń organów.

Kolejnym zagadnieniem objętym lustracją była struktura organizacyjna Spółdzielni. Wg organu badającego, struktura organizacyjna w badanym okresie była dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności, i zapewniała warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Pozytywną ocenę po przeprowadzonej lustracji uzyskała również działalność Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych, tj.: kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

W toku lustracji badaniu poddane zostały także stan prawny gruntów oraz zasoby Spółdzielni: budynki, lokale, garaże oraz wyposażenie techniczne. Wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Nie stwierdzono również żadnych nieprawidłowości w zakresie prowadzenia ewidencji i rozliczeń finansowych poszczególnych nieruchomości oraz prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni.

Lustracja potwierdziła, że w badanym okresie ewidencja księgową prowadzona była w oparciu i zgodnie z zasadami rachunkowości oraz prawidłowość prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych. Sprawozdania finansowe za poszczególne lata sporządzone zostały terminowo, uzyskały pozytywną ocenę badania przez biegłych rewidentów i złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni oceniona została jako dobra, pozwalająca na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców, wykonawców robót i usług.

Kolejny z badanych obszarów, to przeglądy techniczne. Jak czytamy w protokole polustracyjnym, kontrole stanu technicznego budynków i instalacji prowadzone były zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a wyniki tych przeglądów odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego. Ustalenia po dokonywanych przeglądach uwzględniane były przy sporządzaniu rzeczowo-finansowych planów remontów.

Wykonywane na podstawie ww. planów roboty remontowe wykonywane były częściowo siłami własnymi Spółdzielni, a częściowo przez wykonawców zewnętrznych, których wybór następował zgodnie z obowiązującymi przepisami wewnętrznymi Spółdzielni, a zawarte umowy z wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

Na uwagę zasługuje bardzo dobra ocena prowadzonych przez Spółdzielnię czynności w zakresie windykacji należności, w wyniku których, w badanym okresie, zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych kształtowały się na poziomie niższym od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych w kraju.

Podsumowując powyższe, Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej stwierdza, iż zgodnie z ustaleniami z przeprowadzonej lustracji, zawartymi w sporządzonym protokole i liście polustracyjnym, działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo. Jedynym zleceniem polustracyjnym jest dokonanie aktualizacji niektórych regulaminów o odległej dacie uchwalenia.

Doraźna kontrola wynagrodzeń Zarządu w wybranych miesiącach 2020 roku

Komisja dokonała kontroli wynagrodzeń członków Zarządu w wybranych miesiącach 2020 r.

1) wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Lewandowskiego za miesiące: maj i sierpień 2020 roku:

- w miesiącu maju 2020 roku wypłacono następujące składniki wynagrodzenia:

- płaca zasadnicza – 10900,00 zł brutto
- premia regulaminowa – 1635,00 zł brutto
- dodatek funkcyjny – 1100,00 zł brutto

łącznie – 13635,00 zł brutto

- w miesiącu listopadzie 2020 roku wypłacono następujące składniki wynagrodzenia:

- płaca zasadnicza – 3996,76 zł brutto
- premia regulaminowa – 599,51 zł brutto
- dodatek funkcyjny – 403,27 zł brutto
- wynagrodzenie chorobowe – 4546,36 zł brutto

łącznie – 9545,87 zł brutto

2) wynagrodzenie Zastępcy Prezesa Zarządu Krystyny Wachowskiej za miesiące: lipiec i październik 2020 roku:

- w miesiącu lipcu 2020 roku wypłacono następujące składniki wynagrodzenia:

- płaca zasadnicza – 8950,00 zł brutto
- premia regulaminowa – 1342,50 zł brutto
- dodatek funkcyjny – 900,00 zł brutto

łącznie – 11192,50 zł brutto

- w miesiącu październiku 2020 roku wypłacono następujące składniki wynagrodzenia:

- płaça zasadnicza – 8950,00 zł brutto
- premia regulaminowa – 1342,50 zł brutto
- dodatek funkcyjny – 900,00 zł brutto

łącznie – 11192,50 zł brutto

3) wynagrodzenie członka Zarządu Głównego Księgowego Zofii Wawrzyniak |
za miesiące: styczeń i kwiecień 2020 roku:

- w miesiącu styczniu 2020 roku wypłacono następujące składniki wynagrodzenia:

- płaça zasadnicza – 9150,00 zł brutto
- premia regulaminowa – 1372,50 zł brutto
- dodatek funkcyjny – 700,00 zł brutto

łącznie – 11222,50 zł brutto

- w miesiącu kwietniu 2020 roku wypłacono następujące składniki wynagrodzenia:

- płaça zasadnicza – 9150,00 zł brutto
- premia regulaminowa – 1372,50 zł brutto
- dodatek funkcyjny – 700,00 zł brutto

łącznie – 11222,50 zł brutto

Komisja stwierdza, że w badanych miesiącach wysokość wszystkich wypłaconych składników wynagrodzenia członków Zarządu była zgodna z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą stawkami i zasadami, tj.:

- płaça zasadnicza Prezesa Zarządu naliczona zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2018 z dnia 13 lutego 2018, natomiast płaça zasadnicza Z-cy Prezesa Zarządu i członka Zarządu Głównego Księgowego zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/2019 z dnia 10 października 2019 roku.

- dodatek funkcyjny naliczony zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/2013 z dnia 12.09.2013 roku;

- premia miesięczna naliczona zgodnie z § 4 Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2016 z 31 marca 2016 roku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2017 roku z dnia 19 stycznia 2017 roku;

W badanych miesiącach jeden z członków Zarządu przebywał na kwarantannie i za okres ten okres zostało wypłacone wynagrodzenie chorobowe. W pozostałych przypadkach wszystkie składniki wynagrodzenia naliczone były w pełnej wysokości.

Nie wypłacono żadnych nienależnych środków finansowych.

Informacja z realizacji planu robót remontowych na lata 2020/2021.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2020 z dnia 27 maja 2020 r. przyjęty został plan robót remontowych na okres dwuletni - 2020/2021

Z przyjętych w planie remontów zadań, w roku 2020 wykonane zostały:

W Administracji nr 1:

- 1) wymiana rur instalacji wod.-kan. - 1 budynek (dokończenie prac z roku 2019);
- 2) remont wewnętrznej instalacji wody pożarowej – wykonano w 4 budynkach;
- 3) remont klatek schodowych wraz z malowaniem piwnic wykonano w 4 budynkach niskich oraz 4 budynkach wysokich;
- 4) malowanie drzwi wind zrealizowano w 13 budynkach;
- 5) wymiana drzwi wewnętrznych w 4 budynkach;
- 6) remont podestów i schodów w sześcioklatkowym budynku;
- 7) obróbka kominów wraz z naprawą dachów i ścian szybów windowych w 11 budynkach;
- 8) chemiczne płukanie wymienników c.w.u. w 4 budynkach;
- 9) wymiana zaworów podpionowych wody użytkowej w 3 budynkach;
- 10) remont nawierzchni parkingu i utwardzenie terenu pod miejsca postojowe wykonano przy 2 nieruchomościach;
- 11) wymiana zewnętrznych drzwi w 1 budynku;
- 12) montaż zapory w postaci szlabanu przed jedną nieruchomością;
- 13) wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne (LED) w 5 budynkach;
- 14) wymiana zaworów odcinających na pionach oraz rozdzielaczach c.o. w 14 budynkach;
- 15) wymiana manometrów i termometrów w węzłach cieplnych 10 budynków.
- 16) renowacja kilkadziesiąt słupów lamp osiedlowych;
- 17) drobne naprawy i modernizacje z funduszu rezerwy na łączną kwotę 186 681 zł.

W Administracji nr 2:

- 1) remont klatek schodowych w 2 budynkach, w 3 rozpoczęto prace;
- 2) wymiana winigamu na podestach klatek schodowych w budynku wysokim;
- 3) wymiana drzwi wewnętrznych w 1 budynku;
- 4) obróbka kominów wraz z naprawą dachów w 13 budynkach;
- 5) remont dachu na jednym budynku;
- 6) remont 6 pergoli śmietnikowych;
- 7) chemiczne płukanie wymienniki c.w.u. w 18 budynkach;
- 8) wymiana zaworów podpionowych w 2 budynkach;
- 9) wymieniona podzielników kosztów ciepła w 2 budynkach;
- 10) wykonanie ogrodzenia oddzielającego 4 budynki od parku handlowego;
- 11) remont nawierzchni oraz utwardzenie terenu przy 2 nieruchomościach;
- 12) wymiana zaworów odcinające naczynia Reflex w jednym budynku;
- 13) wymiana odcinaka kanalizacji (tzw. leżak);
- 14) montaż dodatkowych lamp oświetleniowych przy 4 nieruchomościach;
- 15) uzupełnienie izolacji na wymiennikach w 4 węzłach cieplnych;
- 16) drobne naprawy i modernizacje z funduszu rezerwy na łączną kwotę 168 209zł.

W Administracji nr 3:

- 1) remont klatek schodowych w 1 budynku, w kolejnym rozpoczęto prace;
- 2) obróbka kominów wraz z naprawą dachów w 12 budynkach;
- 3) remont 3 pergoli śmietnikowych;
- 4) chemiczne płukanie wymienników c.w.u. w 2 budynkach;
- 5) wymiana podzielników kosztów ciepła w 2 budynkach;
- 6) remont nawierzchni i utwardzenie terenu pod miejsca postojowe wykonano przy 3 nieruchomościach;
- 7) remont zewnętrznych ścian klatek schodowych (siding);
- 8) wykonanie dodatkowego oświetlenia zewnętrznego;
- 9) wymiana wymienników ciepła w 3 węzłach cieplnych;
- 10) remont chodnika przed dwiema nieruchomościami;
- 11) modernizacja węzła cieplnego w jednym budynku – rozpoczęta;
- 12) remont pieszo-jezdni przed 2 nieruchomościami;
- 13) drobne naprawy i modernizacje z funduszu rezerwy na łączną kwotę 23 509zł.

Wartość zrealizowanych przedsięwzięć mieściła się w planowanych kwotach.

Wykonanie zadań remontowych było zasadne i konieczne dla prawidłowego technicznego utrzymania budynków i mienia osiedlowego.

Ponieważ nie wszystkie zgłaszane potrzeby remontowe zostały ujęte w planie, należy je sukcesywnie realizować w ciągu najbliższych lat w oparciu o uzyskiwane środki finansowe z odpisów poszczególnych nieruchomości.

Ocena sprawozdania finansowego za rok 2020 oraz przedstawienie wniosków w sprawie zysków i strat.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zapoznała się z treścią sprawozdania finansowego za rok 2020 oraz ze sprawozdaniem zarządu z działalności Spółdzielni.

Ponadto zostało przedstawione Komisji sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, z którego wynika iż sprawozdanie to przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych. Zdaniem biegłego rewidenta sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości i na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

W celu oceny sprawozdania Komisja przeanalizowała bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych, informację dodatkową i sprawozdanie zarządu z działalności Spółdzielni.

Suma bilansowa na 31.12.2020r. uległa zmniejszeniu o 2,7 mln zł. W stosunku do roku ubiegłego przede wszystkim w związku ze spadkiem kwoty aktywów trwałych i kapitału własnego na skutek umorzenia środków trwałych i gruntów w wieczystym użytkowaniu oraz w wyniku wyodrębnień lokali mieszkalnych i użytkowych na własność. Jednocześnie zwiększył się stan środków pieniężnych w stosunku do roku ubiegłego o ponad 3,4 mln zł. Głównie z tytułu mniejszego wykorzystania ich na remonty, a ponadto nastąpił zwrot kaucji z banku BOŚ – finansującego kredyty na docieplenia budynków mieszkalnych w związku

z całkowitą spłatą wielu umów kredytowych 5-letnich. Ma to odzwierciedlenie w aktywach bilansu.

Z rachunku zysków i strat wynika, że zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni za badany okres wyniósł 911 681,22 zł. i jest wyższy od osiągniętego w roku ubiegłym o 111 922,75 zł., głównie w związku z uzyskaniem większych wpływów z tytułu dzierżawy terenów oraz ze sprzedaży białych certyfikatów. Natomiast na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wys. 473 126,27 zł. Na ten wynik składają się: nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji części wspólnych zasobów mieszkaniowych w wys. 775,6 tys. zł oraz nadwyżka przychodów nad kosztami na dostawie gazu, konserwacji domofonów i eksploatacji dźwigów w wys. 302,4 tys. zł.

Koszty rodzajowe z całokształtu z działalności za 2020 r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 7,22 % tj. o kwotę 3 354 538,00 zł. Wzrost kosztów wystąpił w pozycji amortyzacja, usługi obce, w szczególności z tytułu wystąpienia opłat za wykonanie dokumentacji określającej parametry graniczne (resurs) dla dźwigów osobowych, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia dla pracowników, podatki i opłaty głównie w związku ze wzrostem opłat za odpady komunalne, zużycie energii cieplnej i gazu. Poniesiono ponadto znaczne koszty na walkę z pandemią koronawirusa (109,3 tys. zł.) Spadek wykazują koszty ogółem wynagrodzeń , zużycia materiałów i energii elektrycznej.

Na podkreślenie zasługuję fakt zmniejszenia kwoty kosztów wynagrodzeń ogółem w porównaniu do roku ubiegłego o 141,2 tys. zł. w związku ze spadkiem liczby zatrudnionych pracowników o 9,75 et. i przejściem części wynagrodzeń przez ZUS na skutek przebytych chorób głównie koronawirusa.

Należy również odnotować spadek wydatków z funduszu remontowego nieruchomości w związku z pandemią i brakiem możliwości wykonania niektórych prac w szczególności wewnątrz budynków.

Spowodowało to zmianę ujemnego salda funduszu z (-) 3 395 528,02 zł. na początek roku 2020, na (+) 1 019 684,67 zł.

Zadłużenie czynszowe na lokalach mieszkalnych sukcesywnie się zmniejsza (spadek w roku 2020 do roku 2019 o 139,4 tys. zł. , a wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wynosi 4,25% - na tle innych spółdzielni w kraju wskaźnik ten kształtuje się korzystnie, na poziomie poniżej średniej krajowej.

Biorąc pod uwagę opis efektów pracy działu windykacji Komisja pozytywnie oceniła tę sferę działalności. Została poinformowana, że z pewnością efekty byłyby jeszcze większe, lecz z powodu trwającej epidemii koronawirusa prace w sądzie były wstrzymane a następnie spowolnione, eksmisje i egzekucje wstrzymane, itp.

Biorąc powyższe pod uwagę Komisja Rewizyjna pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni, jej wyniki gospodarcze i finansowe. Pomimo utrudnień i okresowym obniżkom opłat eksploatacyjnych niektórym osobom prowadzącym działalność gospodarczą (zawieszoną) Spółdzielnia uzyskała poziom sprzedaży i kosztów umożliwiający plusowy wynik na działalności gospodarczej.

Analizując szczegółowo koszty działalności mieszkaniowej (GZM) Komisja dostrzega, iż występujące wzrosty znaczącej części kosztów są obiektywnie, niezależne od Spółdzielni, powstają z przyczyn zewnętrznych.

Komisja w pełni popiera podział zysku gospodarczego – nadwyżki bilansowej zaproponowany przez Zarząd w Informacji dodatkowej i objaśnieniach ust. 1 pkt. 6.

Ocena struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku.

Dla rzetelnej oceny obowiązującej obecnie struktury organizacyjnej Spółdzielni, Komisja przeprowadziła analizę wysokości zatrudnienia w Spółdzielni w ciągu 5 ostatnich lat (tj. w latach 2017-2021).

Średnioroczne zatrudnienie w ww. przedziale czasowym wynosiło:

rok 2017 – 140,50

rok 2018 – 139,20

rok 2019 – 136,90

rok 2020 – 130,15

rok 2021 – 124,13

Obecnie obowiązująca struktura organizacyjna Spółdzielni przewiduje zatrudnienie

na poziomie 126,30 etatów. (W porównaniu ze strukturą organizacyjną obowiązującą w roku 2017, uwzględniającą zatrudnienie na poziomie 140,20 etatów, jest to spadek o 13,90 etatów.) Zauważalny spadek zatrudnienia w ww. okresie wynika przede wszystkim z przeprowadzonej redukcji (optymalizacji) zatrudnienia oraz rezygnacji z wykonawstwa własnego wymiany instalacji wod-kan.

W ramach oceny struktury organizacyjnej, Komisja przeprowadziła kontrolę zatrudnienia oraz podziału zadań na poszczególnych stanowiskach pracy, pod kątem potrzeb w zakresie realizacji zadań Spółdzielni i jej poszczególnych komórek organizacyjnych.

W wyniku ww. kontroli Komisja stwierdza, że w struktura organizacyjna Spółdzielni jest dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności i realizowanych zadań.

Podział na poszczególne jednostki organizacyjne jest uzasadniony ze względu na specyfikę wykonywanych czynności (jednorodność pracy) oraz koordynację pracy.

Wysokość zatrudnienia w poszczególnych komórkach organizacyjnych jest optymalna, adekwatna do potrzeb – zapewniająca sprawne działanie Spółdzielni w ramach realizowanych zadań, także w sytuacjach nieprzewidzianych.

Pracownicy zatrudnieni na poszczególnych stanowiskach pracy posiadają wymagane uprawnienia.

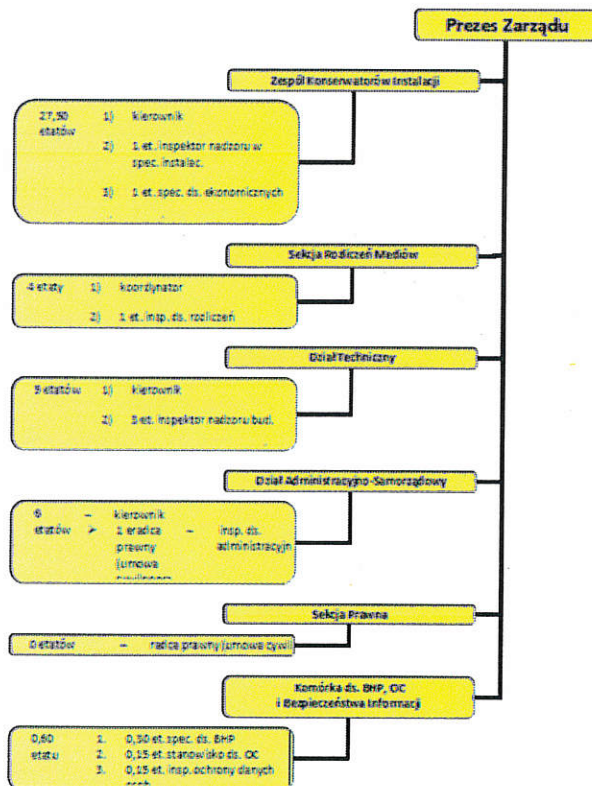
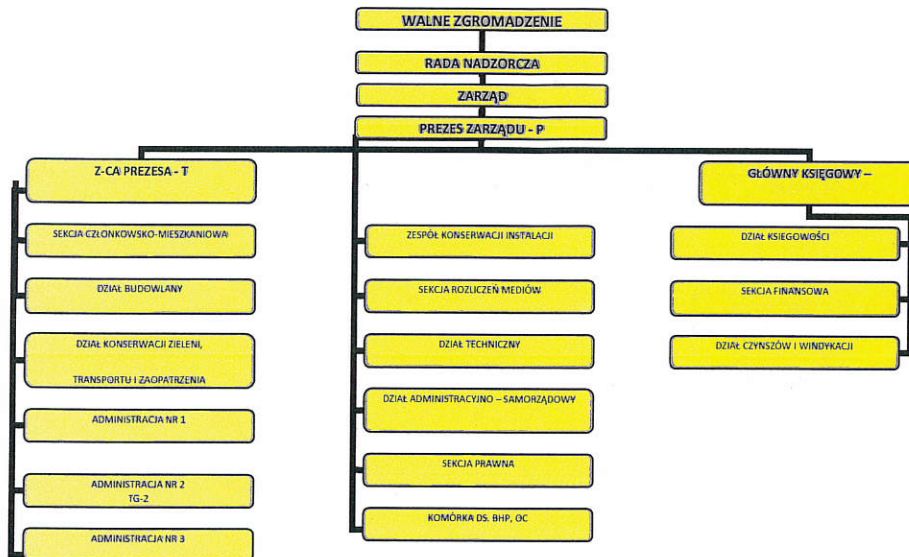
Komisja dokonała również analizy przyczyn niewykonania planowanego zatrudnienia w roku 2021.

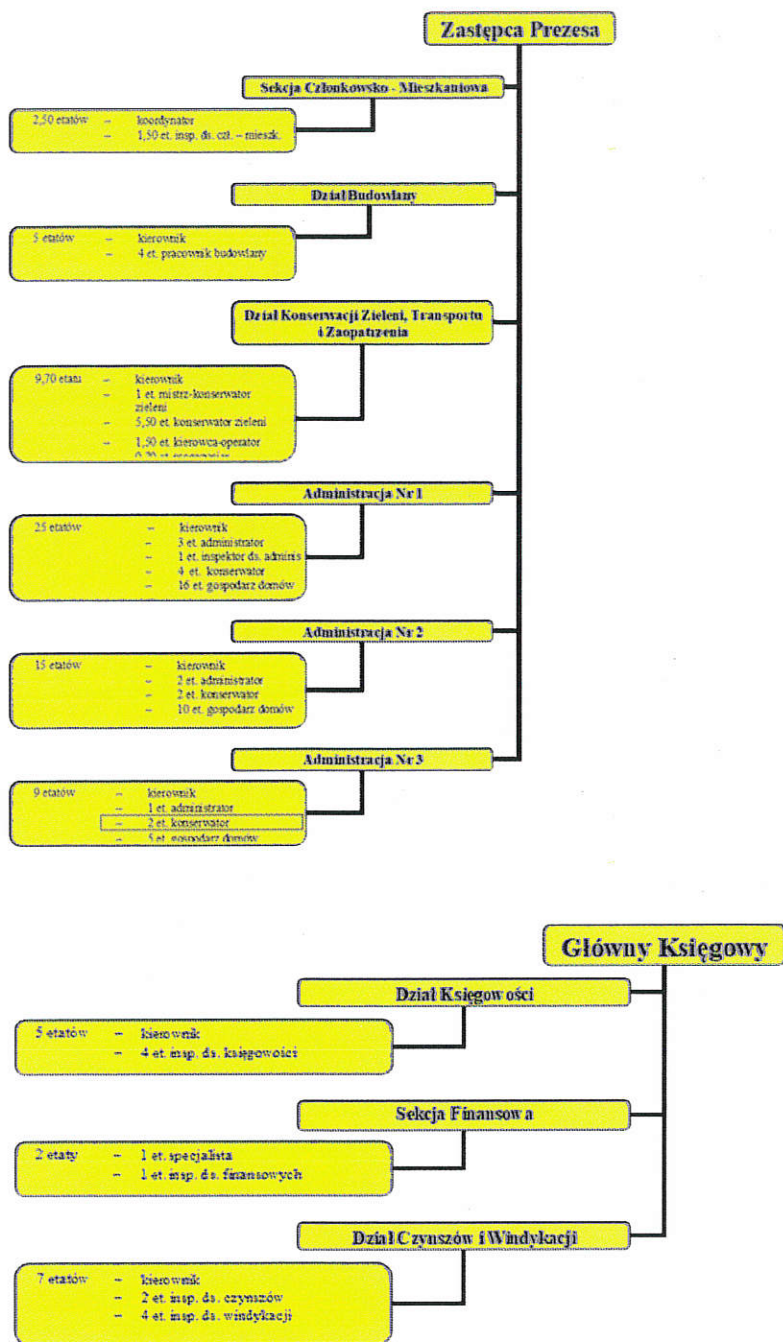
Ustalono, że powyższy spadek średniego zatrudnienia w 2021 roku wyniknął ze stosunkowo dużej rotacji zatrudnienia, powodującej czasowe wakaty na stanowiskach. W większość były to okresy krótkie: 1-2 miesięczne, ale był też wakat na stanowisku inspektora nadzoru nieobsadzony przez 9 miesięcy. Ponadto jeden z pracowników zatrudnionych na stanowisku gospodarza budynków, przez okres 6 miesięcy wykonywał obowiązki w ramach stażu z Urzędu Pracy.

Schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni mieszkaniowej „Południe” we Włocławku

Przyjęty uchwałą RN Nr 33/2021 w dniu 07.10. 2021 r.

123,30 etatów + 3 członków zarządu.





analiza i kontrola wykonania uchwał Zarządu

za II kwartał 2021 roku w okresie od 01.04.2021 r. do 30.06.2021 r

Komisja Rewizyjna dokonała sprawdzenia realizacji uchwał, podjętych przez Zarząd Spółdzielni w II kwartale 2021r.

W ww. okresie Zarząd Spółdzielni podjął 133 uchwały, których realizacja przedstawia się następująco:

81 uchwał dotyczących przyjęć w poczet członków i skreśleń z rejestru członków.

Uchwały realizowane były na bieżąco, zgodnie z terminami dostarczonych dokumentacji potwierdzających nabycie lub zbycie prawa do lokalu, zgonu, itd.

1 uchwała w sprawie ponownego ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z powyższym została zawarta umowa między Spółdzielnią i zainteresowaną.

1 uchwała w sprawie przyjęcia wartości nieruchomości gruntowej /prawo użytkowania wieczystego/ zabudowanej budynkiem, położonej przy ul. ... oraz akceptacji ceny zbycia w/w nieruchomości, wynikającej z operatu szacunkowego.

Kwota została zatwierdzona, a nieruchomość sprzedana za ww. przyjętą wartość.

12 uchwał w sprawie wymiany kaset domofonowych w poszczególnych klatkach schodowych budynków.

Uchwały podejmowane były na wniosek mieszkańców. Wszędzie kasety zostały wymienione.

9 uchwał w sprawie wykonania modernizacji uszkodzonego fragmentu instalacji kanalizacyjnej w nw. budynkach:

- 1) ul. Broniewskiego 24
- 2) ul. Kaliska 106
- 3) ul. Kolska 14
- 4) ul. Noakowskiego 59
- 5) ul. Gniazdowskiego 4
- 6) ul. Skłodowskiej
- 7) ul. Kaliska 87
- 8) ul. Gniazdowskiego 9
- 9) ul. Krasieńskiego 6.

Wszystkie ww. czynności zostały wykonane na bieżąco (wg terminów podjęcia uchwał) przez pracowników Działu ZKI. Za wykonane prace wystawione zostały faktury obciążające fundusz remontowy budynków.

2 uchwały w sprawie wymiany pompy cyrkulacyjnej ciepłej wody użytkowej w nw. budynkach:

- 1) ul. Broniewskiego 24
- 2) ul. Matejki 7.

Czynności zostały wykonane przez pracowników Działu ZKI.

Za wykonane prace wystawione zostały faktury obciążające fundusz remontowy budynków.

1 uchwała w sprawie modernizacji węzłów cieplnych poprzez ich wyposażenie w automatykę przesyłu danych pracy węzła.

Wykonanie uchwały – firma wyposażająca węzeł cieplny w automatykę rozszerzyła urządzenie techniczne o możliwość zdalnego przesyłu danych pracy węzła.

1 uchwała w sprawie zmiany umowy na świadczenie usług porządkowych w jednej z klatek budynku mieszkalnego.

Z powodu skarg mieszkańców na jakość wykonywanych usług, Zarząd dokonał zmiany umowy na świadczenie usług porządkowych w budynku mieszkalnym przy ul.

z Firmą w zakresie wyłączenia z przedmiotu umowy sprzątania danej klatki schodowej.

1 uchwała o ogłoszeniu przetargu ofertowego nieograniczonego na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu – dotycząca lokalu mieszkalnego nr .. w budynku przy ul. ... we Włocławku.

Przetarg został przeprowadzony w dn. 02.07.2021r. Cena wywoławcza wynosiła 109000,00 zł, lokal został sprzedany za kwotę 121050,00 zł.

1 uchwała w sprawie zmian wysokości opłat za dzierżawę/najem terenów SM „Południe” we Włocławku.

Uchwała weszła w życie z dniem 01 czerwca 2021r. z

Zainteresowane osoby zostały zawiadomione o zmianie opłat”

w przypadku dzierżaw pod pawilony – w formie aneksów do umów (Administracje Spółdzielni dokonały stosownych zawiadomień i podpisania aneksów);

w przypadku: terenów pod parkingami, miejsc pod parkowanie oraz garaży – w formie zawiadomień o zmianie czynszu.

2 uchwały w sprawie wypłaty dofinansowania (zgodnie ze specyfikacją) za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie.

Sprawdzono, że każda wypłata dofinansowania zrealizowana była po wcześniejszym komisyjnym sprawdzeniu faktu i prawidłowości wymiany okien.

Środki finansowe przekazane zostały – zgodnie z dyspozycją – na konto bankowe

lub czynszowe zainteresowanego, a w przypadku występującego zadłużenia na rzecz Spółdzielni – w pierwszej kolejności na to zadłużenie.

□ 3 uchwały w sprawie rozszerzenia zakresu i wartości robót:

- 1) rozszerzenie zakresu robót i wartości umowy, zawartej z firmą ...
o zabudowę wejścia do piwnicy w remontowanym budynku przy ul. Kaliskiej 83A;
- 2) rozszerzenie zakresu i wartości umowy zawartej z firmą ..., polegających
na podniesieniu poziomu chodnika do wysokości krawężnika i przedłużeniu chodnika
do dylatacji podbudowy w rejonie budynku przy ul. Fredry 16A;
- 3) rozszerzenie zakresu i wartości umowy zawartej z o wykonanie dodatkowych
fragmentów chodników na remontowanej nawierzchni parkingu przy ul. Długiej 27 –
Wszystkie ww. prace zostały wykonane.

3 uchwały o zleceniu w trybie bezprzetargowym wykonania nw. robót:

- 1) utwardzenie fragmentu działki pod miejsca postojowe w rejonie budynku
przy ul. Krasińskiego 6 (realizacja z środków funduszu celowego);
- 2) remont wejścia na parter w V klatce schodowej budynku przy ul. Broniewskiego 34 –
w związku z montażem platformy dla osoby niepełnosprawnej;
- 4) utwardzenie terenu pod miejsca postojowe dla samochodów osobowych przy budynku
ul. Arentowicza 6.

Prace zostały zlecone zgodnie z podjętymi uchwałami i wykonane.

1 uchwała – zarządzenie w sprawie podjęcia uchwał na piśmie przez Walne
Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku.

Zgodnie z powyższym odbyło się pisemne głosowanie, przeprowadzone
w dniach 17-21 maja 2021r. w biurze Spółdzielni przy ul. Broniewskiego 7 we Włocławku.

1 uchwała – podjęcie decyzji o powołaniu pełnomocnika Zarządu SM „Południe”
we Włocławku.

Zarząd Spółdzielni, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2021 z dnia 15.04.2021r.
udzielił pełnomocnictwa do czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą
działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz dokonał wszelkich czynności formalno-prawnych
w celu rejestracji powołanego pełnomocnika w KRS.

2 uchwały – zatwierdzające protokoły z przeprowadzonych przetargów:

- Zatwierdzenie protokołu z dnia 08.04.2021 r. z postępowania przetargowego

na „Wykonanie dwóch zadań robót drogowych tj.:

ul. Długa 27 – remont nawierzchni parkingu, chodników, utwardzenie fragmentów gruntu działki budowlanej;

ul. Fredry 16A – utwardzenie fragmentów powierzchni działek budowlanych oraz przebudowa chodnika”.

- Zatwierdzenie protokołu z dnia 11.05.2021 r. z postępowania przetargowego nieograniczonego na „ Wykonanie termoizolacji stropodachu budynku mieszkalnego przy ul. Gałczyńskiego 10”.

Prace zostały zlecone firmom wybranym w drodze przeprowadzonych przetargów i wykonane w terminach określonych w umowie.

Zakres robót przy ul. Frery 16A i Długiej 27, w trakcie realizacji zadania, został rozszerzony:

przy ul. Fredry 16A o podniesienie poziomu chodnika do wysokości krawężnika przedłużeniu chodnika do dylatacji podbudowy w rejonie budynku;

przy ul. Długiej 27 o wykonanie dodatkowych fragmentów chodników na remontowanej nawierzchni parkingu.

11 uchwał dotyczących rozpatrzenia pism (zgodnie z kolejnością podjęcia):

- 1) w sprawie rozwiązania umowy określającej zasady korzystania z lokalu użytkowego – umowa została rozwiązana, formalności dokonane;
- 2) w sprawie pokrycia ze środków finansowych spółdzielni, kosztów udziału własnego zakupu i montażu platformy schodowej dla osoby niepełnosprawnej (ul. Broniewskiego 32) – przyznana kwota dofinansowania (uzupełnienie do kwoty dofinansowania przez PFRON) przekazana została w formie zapłaty za fakturę wystawioną przez firmę dokonującą montażu platformy – realizacja z funduszu celkowego;
- 3) w sprawie obniżenia opłaty za najem lokalu przy ul. Kaliskiej 87A – kwota wystawionej faktury z 1 m-c zmniejszona została o przyznaną obniżkę opłaty;
- 4) w sprawie umorzenia odsetek, naliczonych z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat czynszowych – umorzona kwota odsetek została wyksięgowana z konta czynszowego, a zainteresowana pisemnie zawiadomiona o podjętej decyzji Zarządu;
- 5) w sprawie wyrażenia zgody na handel owocami i warzywami na terenie osiedla „Południe” przy ul. Zbiegniewskiej 19 – zgoda została udzielona na okres 3 m-cy, zawarta została umowa i wystawione faktury;

- 6) w sprawie pokrycia ze środków finansowych spółdzielni kosztów udziału własnego zakupu i montażu platformy schodowej dla osoby niepełnosprawnej (ul. Broniewskiego 34) – jak w pkt 2;
 - 7) w sprawie wyrażenia zgody na korzystanie z przyłącza wodno – kanalizacyjnego Spółdzielni doprowadzającego zimną wodę do lokalu użytkowego przy ul. Kaliskiej 93.
 - 8) w sprawie zwiększenia powierzchni dzierżawy terenu przy ul. Zbiegniewskiej we Włocławku – wprowadzono aneks do umowy \zgodnie z decyzją Zarządu;
 - 9) w sprawie zwiększenia powierzchni dzierżawy terenu przy ul. Zbiegniewskiej we Włocławku – jak w pkt 8;
 - 10) w sprawie dzierżawy gruntu przy ul. Wiejskiej w celu zamontowania tablicy reklamowej – zawarto umowę na okres zgodny z wnioskiem i wystawiono jednorazową fakturę obciążeniową.
 - 11) w sprawie sprzedaży owoców na terenie osiedla „Południe” przy ul. Zbiegniewskiej 19 – zgoda została udzielona na 5 m-cy, zawarta została umowa i wystawione faktury.
- SM „Południe” we Włocławku z przeprowadzonej kontrola z wykonania planów remontów w SM „Południe”

Kontrola z wykonania planów remontów w SM „Południe”

Po sprawdzeniu przedłożonej do kontroli dokumentacji dotyczącej wykonania planu remontów przyjętego na lata 2020/2021, Komisja stwierdza co następuje:

Plan robót remontowych na lata 2020 i 2021 w zasobach S. M. „Południe” został wykonany w 83,1%.

Dla poszczególnych administracji realizacja zaplanowanych zadań przedstawia się następująco: Adm. nr 1: 88,8%, Adm. nr 2: 82,7% i Adm. nr 3: 68,7%.

Niski procent wykonania, głównie w Administracji nr 3 związany jest z rezygnacją przeprowadzenia modernizacji węzłów cieplnych.

Jeżeli chodzi o procentowe wykorzystanie planowanych kwot w poszczególnych administracjach wyniki przedstawiają się następująco:

- Adm. nr 1: 80,35%,
- Adm. nr 2: 64,89%,
- Adm. nr 3: 53,93%.

Wykorzystanie funduszy rezerwowych

Z planowanych 1 295 000 zł zostało wydatkowane 1 154 704 zł na nieprzewidziane roboty; korektę oznakowania osiedla, wymianę usterkowych wodomierzy, zaworów, montaż lub remont turbowentów, naprawa dźwigów osobowych, nieprzewidziane remonty kominów wentylacyjnych, dachów, wymianę domofonów, zakup i ułożenie wycieraczek w wejściach na partery, remont i modernizację oświetlenia osiedlowego, odsetki od kredytów, uzupełnienie miejsc parkingowych, utwardzenia terenów, remonty ciągów komunikacyjnych.

Z dwuletniego planu remontów nie wykonano w całości nw. zadań:

- „Modernizacja układów zasilania w ciepło oraz demontaż starego i montaż nowego węzła c.o. i c.w.u.”:

w Administracji Nr 2: z planowanych 6 wykonano 2;

w Administracji Nr 3: z planowanych 6 wykonano 1.

Brak wykonania jest uzasadniony.

Realizacja zadania została wstrzymana Decyzją Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej, z uwagi na wysokie koszty robót i brak konieczności ich wykonania

- „Chemiczne płukanie wymienników c.w. i c.o.”:

w Administracji Nr 1; z planowanych 19 wykonano 19;

w Administracji Nr 2: z planowanych 38 wykonano 29;

w Administracji Nr 3: z planowanych 7 wykonano 4.

Ogółem w 12 budynkach nie zostały wykonane.

Powodem wykazanego wyżej częściowego niewykonania robót, było włączenie do planu (w trakcie jego obowiązywania) zadania: „Modernizacja układów zasilania w ciepło oraz demontaż starego i montaż nowego węzła c.o. i c.w.u.” dla budynków, w których zaplanowane było ww. chemiczne płukanie wymienników.

Uwzględniając powyższe Komisja stwierdza, że realizacja robót stała się bezzasadna.

- „Wymiana wymienników JAD”:

w Administracji Nr 3: z planowanych 5 wykonano 3.

Analogicznie jw., w dwóch przypadkach odstąpiono od realizacji robót z uwagi na włączoną do planu „Modernizację układów zasilania w ciepło oraz demontaż starego i montaż nowego węzła c.o. i c.w.u.”

Komisja stwierdza, że realizacja robót stała się bezzasadna.

- „Przyłącze c.o. do budynków”:

W Administracji Nr 3: zaplanowano w 1 budynku – brak wykonania.

Powód: odstąpienie od realizacji zadania „Modernizacja układów zasilania w ciepło oraz demontaż starego i montaż nowego węzła c.o. i c.w.u.”.

Komisja potwierdza brak zasadności wykonawstwa robót.

- „Remont posadzek i blacharek balkonów”:

w Administracji Nr 1: z planowanych 9 wykonano 2;

w Administracji Nr 2: z planowanych 1 wykonano 0;

w Administracji Nr 3: z planowanych 2 wykonano 2.

Zgodnie z informacją udzieloną przez służby Spółdzielni, niewykonanie całościowe prac, spowodowane było trudnościami z pozyskaniem wykonawcy robót.

- „Remont podestu przed klatką schodową”:

w Administracji Nr 3: z planowanych 2 wykonano 0.

Powód niewykonania robót: problem z pozyskaniem wykonawcy.

Mając na uwadze zgłaszane problemy z realizacją ww. zadań, Komisja zaleciła podjęcie dodatkowych działań mających na celu rozszerzenie zakresu poszukiwań wykonawców drobnych prac remontowych

- „Utwardzenie terenu i remont nawierzchni”:

w Administracji Nr 1: z zaplanowanych 10 wykonano 6;

w Administracji Nr 2 z zaplanowanych 8 wykonano 8;

w Administracji Nr 3: z planowanych 5 wykonano 4.

Komisja ustaliła następujące przyczyny niewykonania ww. robót:

w Administracji Nr 1:

W dwóch przypadkach odstąpiono od realizacji zadania z powodu wyższych niż zakładano nakładów, które poniesione zostały na remont elewacji budynków (w związku ze wzrostem cen remontów) i brak środków na ww. roboty;

W dwóch przypadkach odstąpiono od wykonania z uwagi na przeciwne głosy mieszkańców.

W Administracji Nr 3

Zadanie nie zostało wykonane z uwagi na przyjęcie w planie błędnych założeń kosztowych. Nie doszacowano wydatków związanych z usytuowaniem terenu (dot. nierówności i zadrzewienia).

- „Wymiana zaworów odcinających c.o.”:
w Administracji Nr 1: z zaplanowanych 17 wykazano 14 wykonanych (faktycznie wykonane zostały wszystkie, tj. 17);
w Administracji Nr 2 z zaplanowanych 8 wykonano 8;

Po sprawdzeniu dokumentacji, Komisja stwierdza, że w sprawozdaniu z wykonania planu remontów, wykazano realizację 14 z 17 zadań w Administracji Nr 1, mimo faktycznego wykonania wszystkich 17.

Powyższe wynika stąd, że w sprawozdaniu wyszczególniona została ilość węzłów, w których wykonane zostały roboty. Nie uwzględniono faktu, że istnieją węzły obsługujące więcej niż jeden budynek. W planie remontów natomiast wykazane są remonty na poszczególne nieruchomości.

Komisja zaleciła weryfikację danych w dokumentacji.

- „Dofinansowanie do zadaszeń balkonów”:
w Administracji Nr 1: z zaplanowanych 8 wykonano 8;
w Administracji Nr 2: z zaplanowanych 1 wykonano 1;
w Administracji Nr 3: z zaplanowanych 2 wykonano 0.

Niewykonanie w całości przyjętych w planie ww. robót, wiąże się z tym, że planowanie wydatkowania środków na zadaszenia balkonów opiera się na założeniach. Wykonanie natomiast uzależnione jest od ilości wniosków mieszkańców o dofinansowanie na ww. cel. Komisja nie wnosi uwag.

Z dwuletniego planu remontów wykonane zostały w całości (w 100%)

nw. zadania:

- Wymiana rur instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- Remont wewnętrznej instalacji wody pożarowej.
- Remont klatek schodowych bud. wysokie.
- Wymiana winigamów na podestach klatek schodowych.
- Malowanie drzwi wind.
- Wymiana drzwi wewnątrz wiatrołapów.
- Remont ściany z płyt pro-monta.
- Naprawa podestów i schodów wejściowych do wiatrołapów.
- Obróbki kominów wraz z naprawą drobną dachów i ścian windowni bud. wysokich.
- Remont pergoli śmietnikowych.
- Wymiana zaworów podpionowych.
- Wymiana podzielników kosztów ciepła.
- Budowa ogrodzenia od strony parku handlowego.
- Remont ścian zewnątrz kl. schodowych.
- Wymiana kabli zwisowych dźwigu osobowego.
- Wymiana drzwi wejściowych.
- Montaż zapory przy wjeździe na parking.
- Remont balustrad balkonów.
- Wymiana manometrów i termometrów w węźle cieplnym.
- Wykonanie termoizolacji dachu.
- Wymiana poziomego odcinka instalacji kanalizacyjnej.
- Uzupelnienie izolacji na wym. JAD w węźle cieplnym.
- Wymiana odcinka instalacji c.w. w węźle cieplnym (pom. rozdzielacza).
- Remont chodnika - kostka 6cm.
- Remont posadzki w piwnicy.
- Termomodernizacja elewacji wejściowej.
- Remont pieszojezdni z odwodnieniem.
- Wymiana przekładni, koła ciernego i lin nośnych dźwigu osobowego.

Przygotowanie informacji w sprawie kierowanych do Rady Nadzorczej skarg i wniosków.

W roku 2021 do Rady Nadzorczej wpłynęło 14 pism, w tym:

- 1 pismo grupy mieszkańców,
- 13 pism nadawców indywidualnych.

Wśród ww. pism od nadawców indywidualnych, dwukrotnie rozpatrywane były pisma dotyczące tych samych kwestii.

Komisja dokonała sm.in kontroli realizacji spraw, które Rada Nadzorcza – z uwagi na ich właściwość – przekazała do wykonania przez Zarząd Spółdzielni.

Sprawy wniesione w pismach i ich realizacja:

- Protest mieszkańców przeciw planowanej budowie miejsc postojowych na działkach przynależnych do nieruchomości Arentowicza 3 i Arentowicza 6. Zgodnie z wolą mieszkańców, na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zdjęciu ww. inwestycji z planu remontów.
- Wniosek o wymianę chodnika i naprawy jezdni przy budynku (dot. ul. Kaliskiej 24).

Z powodu braku środków finansowych na nieruchomości oraz potrzeby w zakresie wykonania innych robót remontowych, w najbliższym czasie powyższe prace nie zostaną wykonane.

Zarząd Spółdzielni zapewnił, że przypadku wystąpienia uszkodzeń chodnika lub jezdni zagrażających bezpieczeństwu – do czasu kompleksowej wymiany – będą one na bieżąco naprawiane.

Komisja dokonała oględzin dokumentacji fotograficznej stanu chodnika i jezdni (sporządzonej przez służby Spółdzielni).

- Pismo w sprawie remontów wykonywanych w budynku przy ul. Kaliskiej 87A oraz udostępnienia dokumentacji z pisemnego głosowania uchwał przez Walne Zgromadzenie SM „Południe”.

Z uwagi na właściwość poruszonych spraw, Rada Nadzorcza przekazała pismo do rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni.

Komisja dokonała sprawdzenia załatwienia pisma i stwierdza, że niezwłocznie po przekazaniu przez Radę, w poruszanych sprawach, Zarząd udzielił nadawcy pisemnej odpowiedzi.

- Pismo dotyczące zgłoszenia wad wykonania parkingu przy ul. Fredry 18A oraz uwag na temat wykonawstwa robót remontowych.

Rada Nadzorcza wysłuchała wyjaśnień Zarządu oraz zapoznała się z treścią notatki sporządzonej na okoliczność przeprowadzonej oceny stanu technicznego nawierzchni parkingu, zgodnie z którą nie stwierdzono żadnych uchybień.

Zarząd Spółdzielni zobowiązał się do udzielenia odpowiedzi nadawcy pisma, w którym poinformuje o dokonanych ustaleniach komisji.

Sprawdzono; Zarząd Spółdzielni przesłał zainteresowanemu pisemną informację, o której mowa powyżej.

- Wniosek o możliwość uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Kontakt z zainteresowanym przejęła Komisja ds. Kontaktów z Członkami Spółdzielni.

- Dwukrotnie Rada Nadzorcza rozpatrywała pisma w sprawie odmowy wyrażenia zgody na przeniesienie praw przedmiotu dzierżawy na kupującego kiosk spożywczy wraz zadaszeniem usytuowany przy ul. Kaliskiej 83 we Włocławku.

Rada Nadzorcza zajęła stanowisko (uwzględniając m.in. przychody z opłat, usytuowanie „kiosku” oraz dotychczasowy bezkonfliktowy przebieg prowadzonej działalności), że nie ma przeciwwskazań, aby ponownie rozpatrzyć wniosek zainteresowanych, tj. wyrazić zgodę na przeniesienie praw przedmiotu dzierżawy, z tym, że zgoda winna być udzielona na czas określony.

Z uwagi na fakt, że ww. sprawa nie należała do kompetencji Rady Nadzorczej,

Rada nie podjęła wiążącej decyzji, a powyższe stanowisko wyraziła jako pomocnicze, poddając je do rozważenia przez Zarząd Spółdzielni.

Komisja dokonała sprawdzenia załatwienia sprawy i stwierdza co następuje:
Zgodnie z zajęтым stanowiskiem Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przepisanie umowy dzierżawy przedmiotowego kiosku na okres dwóch lat. Umowa nie została jednak zawarta, ponieważ osoba zainteresowana dzierżawą nie wyraziła woli zawarcia umowy na ww. warunkach.

- Pismo w sprawie usunięcia przyczyny zlewnia balkonu.

Rada Nadzorcza przekazała do realizacji przez Zarząd Spółdzielni.

Komisja dokonała kontroli wykonania czynności. Po analizie dokumentacji z przeprowadzonych czynności przez Dział Budowlany Spółdzielni, Komisja stwierdza, że przyczyny zalewania balkonu zostały usunięte.

- Pismo dotyczące udostępnienia dokumentacji finansowych dotyczących nieruchomości przy ul. Arentowicza 3.

Główny Księgowy Zofia Wawrzyniak poinformowała Radę Nadzorczą poinformowała w trakcie posiedzenia, że żądana dokumentacja została już przekazana zainteresowanej.

- Rada dwukrotnie rozpatrywała pisma w sprawie przedłużenia na rok 2022r. dzierżawy pomieszczenia oraz terenu przy sklepie „Stokrotka” przy ul. Kaliskiej 87A.

Z uwagi na fakt, że zawieranie umów dzierżawy nie należy do kompetencji Rady Nadzorczej, Rada, podjęcie decyzji dotyczące ww. kwestii pozostawiła do rozstrzygnięcia przez Zarząd Spółdzielni.

Komisja dokonała ustalenia, że przedmiotowa umowa dzierżawy wygasła z dniem 31.12.2021r. w związku z upływem terminu na który została zawarta. Kolejnej umowy nie zawarto.

- Pismo dotyczące anulowania wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntu pod pawilonem przy ul. Krasińskiego 3.

Rada Nadzorcza – z uwagi na właściwość – uznała kompetencje Zarządu do podjęcia decyzji w ww. sprawie

Niemniej, z uwagi na wątpliwości Rady co do sytuacji prawnej przedmiotowego lokalu, Rada podjęła decyzję o przekazaniu sprawy do zaopiniowania przez Komisję ds. Kontaktów z Członkami Spółdzielni Mieszkaniową.

Komisja, po dokonanych ustaleniach, wyraziła opinię, że przy podejmowaniu decyzji w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy, Zarząd winien uwzględnić następujące aspekty:

to, że budynek jest trwale związany z gruntem, na co otrzymano wymagane pozwolenia, że na jego wyposażenie poniesione zostały duże nakłady finansowe, że prowadzona tam obecnie działalność – catering, jest pożyteczna dla mieszkańców osiedla.

Komisja ustaliła, że na dzień przeprowadzenia kontroli, powyższa sprawa rozstrzygnięta została pozytywnie, tj. Zarząd wycofał wypowiedzenie przedmiotowej umowy dzierżawy, a dalsze ustalenia w sprawie będą podjęte w drodze ugody.

- Pismo w sprawie akustycznego stropodachu w budynku przy ul. Fredy 18A.

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień Zarządu i zapoznaniu się z treścią pisma, zajęła stanowisko, iż zgłoszony temat został wyczerpany w piśmie przesłanym zainteresowanej przez Zarząd Spółdzielni.

- Pismo w sprawie zalania piwnic powstałego w wyniku ulewy, która przeszła nad Włocławkiem w nocy z 14 na 15 lipca 2021 roku, oraz następstw ww. zalania.

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu informacji Zarządu, nie zgłosiła zastrzeżeń w kwestii podjętych przez służby Spółdzielni działań w celu usunięcia skutków zalania.

Komisja ustaliła, że do dnia przeprowadzanej kontroli, nie doszło do innych zalań piwnicy w budynku.

Komisja zwraca uwagę, że skutki zjawisk pogodowych są trudne do przewidzenia i niezależne od woli i możliwości działania ludzkiego.

Podsumowanie:

Przygotowując informację w sprawie kierowanych do Rady Nadzorczej skarg i wniosków w roku 2021, Komisja Rewizyjna w szczególności zwróciła uwagę na czynności podjęte przez Zarząd Spółdzielni, w tych sprawach, które zostały do niego przekazane przez Radę (do wykonania lub ze względu na kompetencje).

Komisja stwierdza, że wszystkie z ww. wniesionych spraw załatwione zostały prawidłowo.

Kontrola realizacji planu gospodarczo-finansowego na rok budżetowy 2022 w SM „Południe”

Podstawowe założenia do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku:

1. Założone w planie zatrudnienie na rok 2022 zostało wykonane w 97% [plan 127,39 et., wykonanie 124 etaty]
2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie osobowe (bez odpraw emerytalnych) wykonano w 99% [plan 5487,34 zł, wykonanie 5453,60 zł]
3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi:
odnotowano niższe koszty eksploatacji zasobami mieszkaniowymi, co przełożyło się na wynik na gzm, który z planowanego -920391,- zł ukształtował się na poziomie -184243,-zł. Powyżej założeń planowanych ukształtowały się koszty dostawy energii cieplnej oraz koszty eksploatacji dźwigów.
4. Dodatkowo wyniki na działalności handlowej, gospodarczej, operacyjnej i finansowej ukształtowały się na wyższym niż zaplanowano poziomie, głównie za sprawą wyższego oprocentowania lokat finansowych [plan 483000,- zł, wykonanie 813376,- zł].

Wnioski:

Plan gospodarczo-finansowy na rok 2022 został sporządzony prawidłowo w oparciu o wskaźniki makroekonomiczne oraz dane statystyczne i założenia gospodarcze na rok 2022, dostępne na dzień sporządzania planu.

Kontrola i ocena obiegu dokumentów w SM „Południe”

Wszelkie pisma przychodzące i wychodzące ze Spółdzielni są odpowiednio ewidencjonowane, znakowane, dekretowane i przekazywane do załatwienia przez właściwe komórki organizacyjne Spółdzielni.

Rejestracja pism odbywa się w sekretariacie Spółdzielni. W przypadku korespondencji przychodzącej pisma podlegają dekretacji przez Prezesa Zarządu lub Z-cę Prezesa Zarządu, po czym przekazywane są do właściwych merytorycznie komórek organizacyjnych.

Pisma wychodzące i wystawiane zaświadczenia zawierają wymagane podpisy i pieczęcie.

Odpowiedzi na pisma udzielane są w większości w terminie 14 dni od daty wpływu, a w sprawach wymagających wyjaśnienia nie później niż w ciągu 30 dni.

Odpowiedzi na pisma urzędowe ze wskazanym terminem na udzielenie odpowiedzi, udzielane są z zachowaniem ww. terminu.

Dowody księgowe sporządzane są rzetelnie, wypełniane zgodnie z przeznaczeniem, zawierają niezbędne informacje i oznaczenia oraz są zgodne z rzeczywistym zdarzeniem i obowiązującym prawem.

Dokumenty księgowe sprawdzane są pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym przez właściwe komórki organizacyjne oraz podpisywane przez osoby uprawnione.

Komisja stwierdza, że przepływ dokumentów w Spółdzielni jest właściwy, zgodny z obowiązującą w Spółdzielni Instrukcją Kancelaryjną, a dokumentacja trafia do właściwych komórek organizacyjnych.

Dokumentacje załatwianych spraw przechowywane są w pomieszczeniach biurowych, odpowiednio zabezpieczone przed dostępem do nich osób trzecich lub przed zniszczeniem.

Kontrola skuteczności realizacji zadań zleczonych przez SM „Południe”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” większość prac związanych z bieżącym utrzymaniem i konserwacją zasobów realizuje samodzielnie, w ramach czynności wykonywanych przez poszczególne administracje osiedli oraz przez takie działy jak: Zespół Konserwatorów Instalacji, Dział Konserwacji Zieleni, Transportu i Zaopatrzenia oraz Dział Budowlany.

Do zadań zleczonych należą: prace remontowe wynikające z planu remontów, prace konserwacyjne, kontrolne itp., które wymagają zaangażowania siły roboczej, sprzętu, kwalifikacji bądź uprawnień, nie będących w dyspozycji Spółdzielni.

Wśród zadań zleczanych są zlecenia stałe, m.in.: konserwacja domofonów, przeglądy kominiarskie, sprzątanie klatek schodowych, konserwacja wind, usługi kominiarskie oraz zlecenia doraźne, dotyczące np. deratyzacji i dezynsekcji które prowadzone są na prośbę mieszkańców lub w razie stwierdzenia występowania szkodników.

Kontrolę wykonania robót zleczanych sprawują działy zlecające wykonanie zadania. (Dodać należy, że zlecenia wystawiane przez kierowników komórek organizacyjnych wystawiają podlegają akceptacji przez Zarząd Spółdzielni.)

Kontrola taka obejmuje przede wszystkim: przebieg i prawidłowość wykonywanych prac, zgodność wykonania z wystawionym zleceniem lub zawartą umową, terminowość wykonania zlecenia, poprawność wystawianych faktur.

W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości kierownik działu interweniuje wzywając wykonawcę do poprawienia usługi lub usunięcia usterek, wstrzymując jednocześnie płatność za usługę.

W przypadku trudności w wyegzekwowaniu usługi, do dyspozycji są kary wynikające z umów zawartych z wykonawcami.

Wśród zadań zleczanych firmom zewnętrznym jest ww. sprzątanie klatek schodowych. Prace te zlecane są na wniosek mieszkańców. Nadzór nad tymi pracami należy do administratorów poszczególnych części osiedla. W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości w wykonaniu zlecenia firmy wzywane są do poprawienia usługi lub zgodnie z umową mogą mieć zatrzymane płatności.

W wyniku kontroli Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości i uchybień w zakresie nadzorowania, egzekwowania i rozliczania zadań zleczanych przez Spółdzielnię firmom zewnętrznym.

Informacja na temat skierowanych do Rady Nadzorczej pism od mieszkańców Spółdzielni w okresie 6 miesięcy – od 01.09.2022r.do 31.03.2023r.

We wskazanym okresie do Rady Nadzorczej wpłynęły dwa pisma

Jedno z pism dotyczyło usunięcia usterek znajdujących się powyżej lokalu nadawcy pisma, wewnątrz i na zewnątrz budynku, powodujących powstawanie zacieków i kapanie wody w mieszkaniu zainteresowanego.

Rada Nadzorcza otrzymała informację od Zarządu Spółdzielni, że problem tego przypadku polegał na tym, że uszkodzenia powodujące zaciekanie wody w mieszkaniu poniżej,

nie leżały po stronie Spółdzielni, gdyż były następstwem wadliwie wykonanej wymiany okien w mieszkaniu powyżej.

Usterki te zostały usunięte, a właściciele lokalu z powodu którego występowały zacieki udostępnili zainteresowanej swoją polisę ubezpieczeniową, w celu rekompensaty poniesionych szkód.

Komisja dokonała sprawdzenia dokumentacji prowadzonej w rozpatrywanej sprawie i potwierdza, że po usunięciu usterek, o których mowa powyżej nie wystąpiły dalsze zacieku w mieszkaniu nadawcy pisma.

Drugie z pism skierowanych do Rady Nadzorczej dotyczyło zasad użytkowania pomieszczenia po pralni znajdującego się naprzeciw ww. lokalu mieszkalnego.

Mieszkańcy – użytkownicy przedmiotowego lokalu zwrócili się z pismem do Rady Nadzorczej w związku z tym, że Zarząd Spółdzielni chcąc uregulować zasady korzystania przez zainteresowanych z dodatkowego pomieszczenia będącego częścią wspólną nieruchomości, uwarunkował dalsze użytkowanie lokalu od zawarcia umowy najmu.

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień Zarządu nie uznała zasadności skargi, wskazując jednocześnie, że dalsze decyzje w ww. sprawie. należą do kompetencji Zarządu.

Z ostatnich informacji uzyskanych przez Komisję Rewizyjną wynika, że zainteresowani zaakceptowali warunki najmu pomieszczenia i w dniu 17.04.2023r. podpisana została stosowna umowa.

Komisja Rewizyjna ocenia, że fakt, iż w ciągu badanego okresu – 6 miesięcy, do Rady Nadzorczej wpłynęły zaledwie dwa pisma, jak również to, że Rada Nadzorcza w żadnej z rozpatrywanych spraw nie stwierdziła nieprawidłowości działań Spółdzielni, może dowodzić, iż wnoszone do Spółdzielni sprawy jak również inne z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni, realizowane są bez uchybień.

Podpisy członków Komisji

1) Halina Kowalska *Halina Kowalska*

2) Krzysztof Kowalski *Krzysztof Kowalski*

3) Ewa Koprowska *Ewa Koprowska*

Załącznik nr 2

do sprawozdania Rady Nadzorczej

za okres od miesiąca kwietnia 2021r. do miesiąca marca 2022r.

**SPRAWOZDANIE KOMISJI STATUTOWEJ ZA OKRES
OD MIESIĄCA KWIETNIA 2021r. DO MIESIĄCA MARCA 2022r.**

Komisja Statutowa w okresie sprawozdawczym zajmowała się aktualizacją obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” regulaminów.

Prace Komisji polegały na badaniu przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni projektów zmian do regulaminów pod kątem merytorycznym i formalno-prawnym:

Komisja opiniowała wypracowane projekty na posiedzeniach Rady Nadzorczej przed ich przyjęciem w drodze uchwały.

Prace Komisji dotyczyły aktualizacji:

- Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
- Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz utrzymania właściwego stanu technicznego lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
- Regulaminu określającego zasady i warunki refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku.

Podpisy członków Komisji:

- 1) Andrzej Daroszewski
- 2) Maria Grysiwicz
- 3) Halina Kowalska
- 4) Zygmunt Pawłowski

Sprawozdanie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej SM „Południe” we Włocławku
za okres od miesiąca kwietnia 2021r. do miesiąca marca 2022r.

Skład Komisji Technicznej:

- 1) Konrad Adamczewski - Przewodniczący Komisji do dnia 15.02.2021r.
- 2) Stanisław Bordoszewski - Przewodniczący Komisji od dnia 16.12.2021r.
- 3) Jacek Majewski - członek Komisji
- 4) Czesław Marczak - członek Komisji od dnia 24.02.2022 r.
- 5) Stanisław Smoliński – członek Komisji

Przedmiotem obrad Komisji były następujące sprawy:

- opiniowanie planów remontu ze szczególnym uwzględnieniem kosztów i jakości;
- opiniowanie wykonania planów remontów z analizą wykorzystania zaplanowanych środków finansowych przez poszczególne administracje ;
- rekomendowała działania związane w sprawach stawek kosztów energii ciepłej;
- analizowała prawidłowe wykorzystanie, zgodne z przeznaczeniem, środków funduszu remontowego;
- rekomendowała, eliminowanie zadań niezgodnych w pełni z pojęciem remontu, które definiuje prawo budowlane, a rzeczywistości dotyczyły konserwacji;
- wносиła o konsekwentne stosowanie nazewnictwa związanego z remontem, a nie z konserwacją;
- analizowała przyczyny niskiego wykonania planu remontów;
- analizowała przyczyny częstych aktualizacji planów remontu;
- rekomendowała sposoby wykorzystania funduszu remontowego wind;
- opiniowała decyzję unieważnienia przetargu na wykonanie termomodernizacji elewacji wejściowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łady 3 decyzją Zarządu SM „Południe” i Komisji Technicznej.
- wspierała działania Zarządu dotyczące obniżenia kosztów planowanych remontów przy utrzymaniu odpowiedniej jakości wykonania.

Stanisław Bordoszewski

Przewodniczący Komisji Technicznej

Włocławek 20.04.2023r

S r a w o z d a n i e

z pracy Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej – Spółdzielni Mieszkaniowej Południe we Włocławku za okres od miesiąca kwietnia 2021r do miesiąca marca 2022r.

Komisja Mieszkaniowa w składzie;

Zygmunt Pawłowski - przewodniczący

Grażyna Grochowina - sekretarz

Czesław Marczak - członek

Okres sprawozdawczy jaki obejmuje niniejsze sprawozdanie, a w szczególności 2021r był bardzo ograniczony do wszelkiej działalności, wynikającej z potrzeby spotkań i pracy grupowej.

A powyższe wynikało głównie ze stanu zagrożenia epidemicznego – zwanego COVID – 19, obejmującego cały kraj.

W zaistniałych uwarunkowaniach praca komisji została bardzo ograniczona i sprowadzająca się głównie do czynności urzędniczych , bez udziału tzw. osób trzecich.

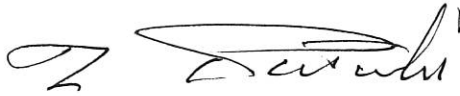
Niezależnie od powyższych ograniczeń komisja odbyła dwa spotkania stacjonarne i dwukrotnie była inicjatorem ograniczonych spotkań z mieszkańcami zgłaszającymi różne sprawy.

Do zgłoszeń którymi zajęła się komisja w terenie należy zaliczyć min. interwencje porządkowe a głównie utrzymania czystości wind i otoczenia –

przywindowego, schody do piwnic, korytarze ,daszki wiatrołapów ,garażowanie samochodów ,narastanie glonów ,remontu Bloku przy ul.Fredry.

Komisja zajmowała się też szeroko rozumianymi sprawami współżycia mieszkańców osiedla.

Ponadto na uwagę zasługuje fakt, iż komisja , czy też jej członkowie na bieżąco zgłaszali swe uwagi i spostrzeżenia bezpośrednio do administracji osiedli.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

Załącznik nr 5 do sprawozdania Rady Nadzorczej

Włocławek, dnia 20.04.2023r.

Sprawozdanie z działalności Komisji Kontaktów z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”, w okresie od kwietnia 2021 r., do marca 2022 r.

Komisja została powołana na mocy Uchwały Nr 46/2019 Rady Nadzorczej, z dnia 04 lipca 2019r.

W skład Komisji, zostali wybrani:

1. Ewa Koprowska - Przewodnicząca Komisji,
2. Maria Grysiewicz - Z-ca Przewodniczącej Komisji,
3. Andrzej Daroszewski - Sekretarz Komisji.

W dniu 06 kwietnia 2022r., rezygnację z pracy w Komisji Kontaktów z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, złożyli : Pani Maria Grysiewicz oraz Pan Andrzej Daroszewski.

W związku, z podjęciem decyzji przez członków Rady Nadzorczej, o dalszym funkcjonowaniu wyżej wymienionej Komisji, na posiedzeniu plenarnym Rady w dniu 23.06.2022 r., podjęto decyzję o dokonaniu dokooptowania do pełnego składu Komisji. Nowymi członkami Komisji, zostali: Pan Czesław Marczak oraz Pan Arkadiusz Piasecki.

Komisja Kontaktów z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, na swoim pierwszym w 2022r. (w dniu 23 czerwca) spotkaniu, dokonała ukonstytuowania się Komisji, i tak nowa struktura, przedstawia się następująco:

1. Ewa Koprowska - Przewodnicząca Komisji,
2. Arkadiusz Piasecki - Z-ca Przewodniczącej Komisji,
3. Czesław Marczak - Sekretarz Komisji.

W okresie od kwietnia 2021r. do marca 2022r., Komisja Kontaktów z Członkami Spółdzielni, zawiesiła organizowanie spotkań z lokatorami, posiadającymi zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej Południe, z powodu panującej pandemii covid -19. Przez ten okres, prace Komisji sprowadzały się do kontaktów z działem windykacji i bieżącej analizie zarówno pracy tego wydziału, jak i sytuacji zadłużeń mieszkańców Spółdzielni.

Członkowie Komisji, dokonali analizy zadłużeń lokatorów na dzień 31.12.2021r. i na dzień 31.03.2022r. Stwierdzono, że porównując oba te okresy, zauważa się niestety wzrost zadłużenia członków Spółdzielni. Na dzień 31.12.2021r. kwota zadłużenia (według terminu księgowego) wynosiła 2.108 454,05 zł., - dla przypomnienia na dzień 31.12.2020r. 2.049 424,60 zł., natomiast na dzień 31.03.2022 r. kwota zadłużenia wynosiła 2.400 853,68 zł. (wzrost o ponad 13%). Według terminu zaległości, zadłużenie przedstawia się następująco – na dzień 31.12.2021r. – 1.598 321,20 zł., - dla przypomnienia stan na dzień 31.12.2020r. – 1.575 558,75 zł., natomiast na dzień 31.03.2022 r. zadłużenie wynosiło 1.791 514,40 zł. (wzrost o ponad 12%). Stwierdzić można, że obecnie panująca sytuacja gospodarcza, w badanych okresach ma znaczący wpływ na wzrost zadłużenia członków Spółdzielni, z tytułu płatności czynszowych.

Członkowie Komisji, w podanym wyżej przedziale czasowym, zajmowali się również bieżącymi sprawami lokatorów Spółdzielni, zarówno na podstawie indywidualnych zgłoszonych spraw, jak również w wyniku zgłoszonych pism do Rady Nadzorczej.

Podpisy członków Komisji:

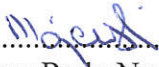
Ewa Kropiowska
Aleksandra Piescha
Czesław Mowczak


Załącznik nr 6
do sprawozdania Rady Nadzorczej
za okres od m-ca 04.2021r. do m-ca 03.2022r.

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej z dokonanych umorzeń odsetek
naliczonych za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i kredytowych
za okres od m-ca 04.2021r. do m-ca 03.2022r.**

Zgodnie z par. 67 ust. 8 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, Rada Nadzorcza przedkłada sprawozdanie z dokonanych umorzeń odsetek naliczonych za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i kredytowych.

W okresie sprawozdawczym tj. od m-ca 04.2021r. do m-ca 03.2022r. Rada Nadzorcza nie dokonała umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszowych i kredytowych.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej