

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

za okres od miesiąca kwietnia 2022r. do miesiąca kwietnia 2023r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku na podstawie § 106 pkt 7 składa coroczne sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, zwołanemu na podstawie przepisu art. 39 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.) w związku z art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. poz. 1561).

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od miesiąca kwietnia 2022 r. do miesiąca kwietnia 2023 r.

Rada Nadzorcza w tym okresie funkcjonowała na podstawie przepisów art. 90 i 90a 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.) oraz przepisu art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie finansowania programów mieszkaniowych.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” pracowała w składzie 13-sto osobowym, wybranym na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, 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) Andrzej Daroszewski – Przewodniczący Komisji Statutowej
- 5) Ewa Koprowska – Przewodnicząca Komisji ds. Kontaktów z Członkami Spółdzielni
- 6) Halina Kowalska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- 7) Zygmunt Pawłowski – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej
- 8) Stanisław Bordoszewski – Przewodniczący Komisji Technicznej od dnia 16.12.2021 r.
- 9) Grażyna Grochowina – członek RN
- 10) Maria Grysiewicz – członek RN
- 11) Czesław Marczak – członek RN

12) Arkadiusz Piasecki – członek RN

13) Stanisław Smoliński – członek RN

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) Stanisław Bordszewski – przewodniczący Komisji

2) Jacek Majewski – członek Komisji

3) Czesław Marczak – członek Komisji

4) 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 do dnia 28.04.2022 r.

3) Maria Grysiewicz – członek Komisji do dnia 28.04.2022 r.

4) Czesław Marczak – członek Komisji od dnia 23.06.2022 r.

5) Arkadiusz Piasecki – członek Komisji od dnia 23.06.2022 r.

W dniu 28.04.2022 r. Rada Nadzorcza przyjęła złożoną pisemną deklarację Pani Marii Grysiewicz i Pana Andrzeja Daroszewskiego o rezygnacji przez ww. z członkostwa w Komisji Kontaktów z Członkami Spółdzielni.

W związku z powyższym, na posiedzeniu plenarnym w dniu 23.06.2022 r., Rada dokonała wyboru uzupełniającego do składu Komisji, w wyniku którego jej członkami zostali Pan Czesław Marczak i Pan Arkadiusz Piasecki.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 protokołowanych plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto 69 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:

- przyjęcie sprawozdania z realizacji planu robót remontowych za lata 2020 i 2021;
- aktualizacja planu robót remontowych na 2022 r.;
- zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2022;
- podjęcie uchwały w sprawie określenia kwalifikacji fachowych i innych warunków wymaganych od kandydata na członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- podjęcie uchwały w sprawie określenia „Regulaminu konkursu w sprawie wyboru członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” oraz ogłoszenia i przeprowadzenia konkursu w sprawie wyboru członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”;
- zatwierdzanie wysokości opłat dla lokali mieszkalnych, dotyczących: opłat ryczałtowych za gaz dla lokali nieposiadających indywidualnych liczników gazu, opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie dla lokali opomiarowanych podzielnikami ciepła; opłat zaliczkowych na centralne dla lokali mieszkalnych w budynkach nieopomiarowanych podzielnikami ciepła oraz opłat ryczałtowych dla lokali mieszkalnych, które nie posiadają podzielników ciepła i znajdują się w budynkach opomiarowanych

- podzielnikami ciepła; opłat za podgrzanie zimnej wody, opłat eksploatacyjnych, opłat za użytkowanie dźwigów; opłaty ryczałtowej z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- zatwierdzenie wysokości opłat dla lokali użytkowych, dotyczących: opłaty ryczałtowej za centralne ogrzewanie, opłaty za podgrzanie zimnej wody;
 - podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki opłat i zakresu prac dla firm świadczących usługi sprzątanania na terenie SM Południe.
 - zatwierdzenie regulaminów
 - Regulaminu określającego zasady montażu i finansowania szlabanów i bram przesuwnych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
 - Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i przychodów dotyczących gazu sieciowego dla lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych SM Południe we Włocławku wyposażonych w gazomierze zbiorcze;
 - Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku oraz w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię,
 - przyjęcie zmian do regulaminów:
 - Regulaminu udzielania zamówień na wykonanie inwestycji, robót remontowych i zakupów w SM „Południe” we Włocławku,
 - Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku w związku ze zmianą Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
 - Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku oraz w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię,
 - Regulaminu rozliczenia zużycia wody ciepłej i zimnej w zasobach SM „Południe” we Włocławku,
 - Regulaminu określającego zasady montażu szlabanów i bram przesuwnych oraz sposobu ich finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
 - Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i przychodów dotyczących gazu sieciowego dla lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku wyposażonych w gazomierze zbiorcze,

- Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku”;
- podjęcie uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- przeprowadzenie I i II etapu konkursu w sprawie wyboru członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia warunków zatrudnienia członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku;
- omówienie sprawozdania z działalności finansowo-gospodarczej za rok 2021 oraz sprawozdania niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.;
- przyjmowanie kwartalnych sprawozdań Zarządu: z działalności finansowo-gospodarczej, z przeprowadzonych przetargów w danym kwartale, dotyczących stanu zadłużenia członków Rady Nadzorczej oraz wysokości zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych;
- uchylenie uchwały Rady Nadzorczej nr 25/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki opłat i zakresu prac dla firm świadczących usługi sprzątanania na terenie SM Południe;
- przyjęcie zmian do „Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku”;
- uzupełnienie składu komisji stałych Rady Nadzorczej;
- zatwierdzenie zmian do umowy o badanie sprawozdania finansowego, zawartej z KPW AUDYTOR Sp. z o.o., w zakresie wysokości wynagrodzenia przysługującego Zleceniobiorcy z tytułu przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2022;
- zatwierdzenie zmniejszenia wysokości opłat za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych w zasobach SM Południe we Włocławku;
- podjęcie uchwały w sprawie urealnienia wysokości wynagrodzenia członków Zarządu;
- zatwierdzenie Planu Remontów na rok 2023;
- podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia kosztów zużycia gazu sieciowego w poszczególnych budynkach Spółdzielni za rok 2022;

- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia maksymalnej kwoty opłaty dla firm świadczących usługi sprzątnięcia klatek schodowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”;
- zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2023;
- przyjęcie sprawozdania Zarządu z realizacji planu robót remontowych za rok 2022;
- zatwierdzenie zmniejszenia opłat zaliczkowych na poczet centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych opomiarowanych i nieopomiarowanych w podzielniki kosztów ciepła;
- rozpatrzenie pisma w sprawie umorzenia odsetek z tytułu nieterminowej spłaty kredytu i podjęcie uchwały w ww. sprawie;
- zatwierdzanie protokołów z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej;
- rozpatrywanie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przeprowadziła wybory na stanowisko członka Zarządu Spółdzielni Głównego Księgowego.

Powołany w dniu 24 lutego 2022 r. Zespół ds. określenia warunków, które powinien spełniać kandydat na członka Zarządu – Główny Księgowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, przygotował projekt ww. dokumentu, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu 06.04.2022 r.

Na tym samym posiedzeniu Rada podjęła również uchwałę w sprawie określenia Regulaminu konkursu w sprawie wyboru członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” oraz ogłoszenia i przeprowadzenia konkursu w sprawie wyboru członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

W wyznaczonym przez Radę Nadzorczą terminie, złożona została 1 oferta – Pani Edyty Siecińskiej.

W dniu 28 kwietnia 2022 r. przeprowadzony został I etap konkursu w sprawie wyboru członka Zarządu – Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,

w wyniku którego Rada Nadzorcza podjęła decyzję o dopuszczeniu kandydata do II etapu konkursu.

II etap konkursu odbył się w dniu 12 maja 2022 r.

Po dokonanej przez kandydata prezentacji oraz po udzielonych przez ww. odpowiedziach na zadawane przez Radę Nadzorczą pytania, przeprowadzone zostało tajne głosowanie,

w wyniku którego Rada Nadzorcza dokonała wyboru Pani Edyty Siecińskiej na funkcję członka Zarządu-Głównego Księgowego Spółdzielni.

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.

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.

W okresie sprawozdawczym 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 kończący się okres sprawozdawczy, Rada Nadzorcza ocenia działalność Spółdzielni pozytywnie i kieruje do Walnego Zgromadzenia, w następnym punkcie, podział nadwyżki bilansowej za rok 2022 w wysokości 1 381 941,07 zł.

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

Mając na uwadze, że to sprawozdanie jest jednocześnie sprawozdaniem Rady Nadzorczej kończącej – zgodnie z przepisem art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie finansowania programów mieszkaniowych – swoją kadencję w obecnym składzie, Rada Nadzorcza składa wszystkim mieszkańcom Spółdzielni i jej pracownikom serdeczne podziękowania za 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.

**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 księgowa 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 bruttołącznie – 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 bruttołącznie – 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 bruttołącznie – 11192,50 zł brutto

- w miesiącu październiku 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

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

- w miesiącu styczniu 2020 roku wypłacono następujące składniki wynagrodzenia:

- płaca 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:

- płaca 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.:

- płaca zasadnicza Prezesa Zarządu naliczona zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2018 z dnia 13 lutego 2018, natomiast płaca 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) wymiana 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 zasługują 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 przejęciem 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.

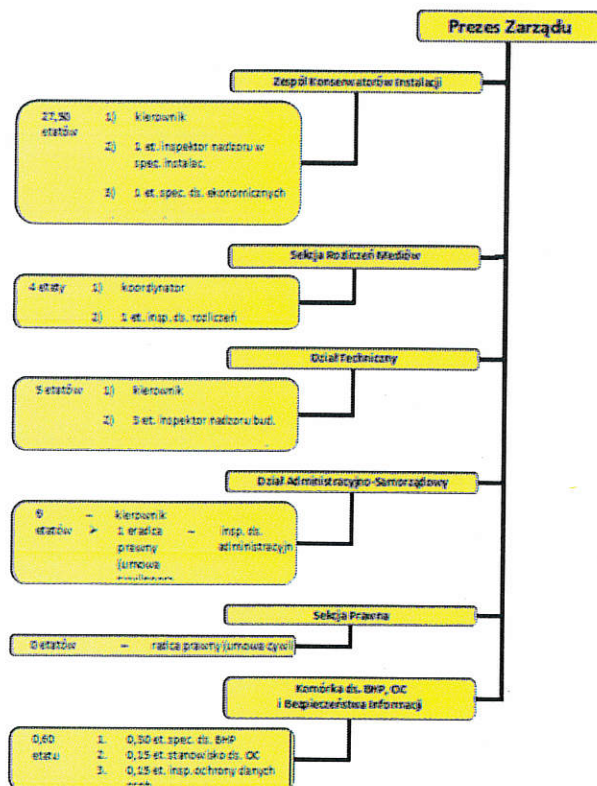
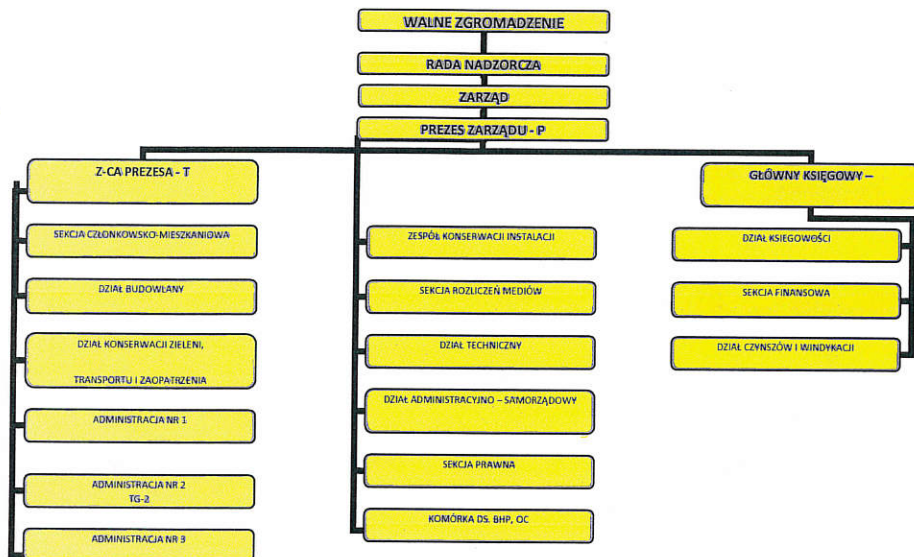
Pracownicy zatrudnieni na poszczególnych stanowiskach pracy posiadają wymagane uprawnienia.

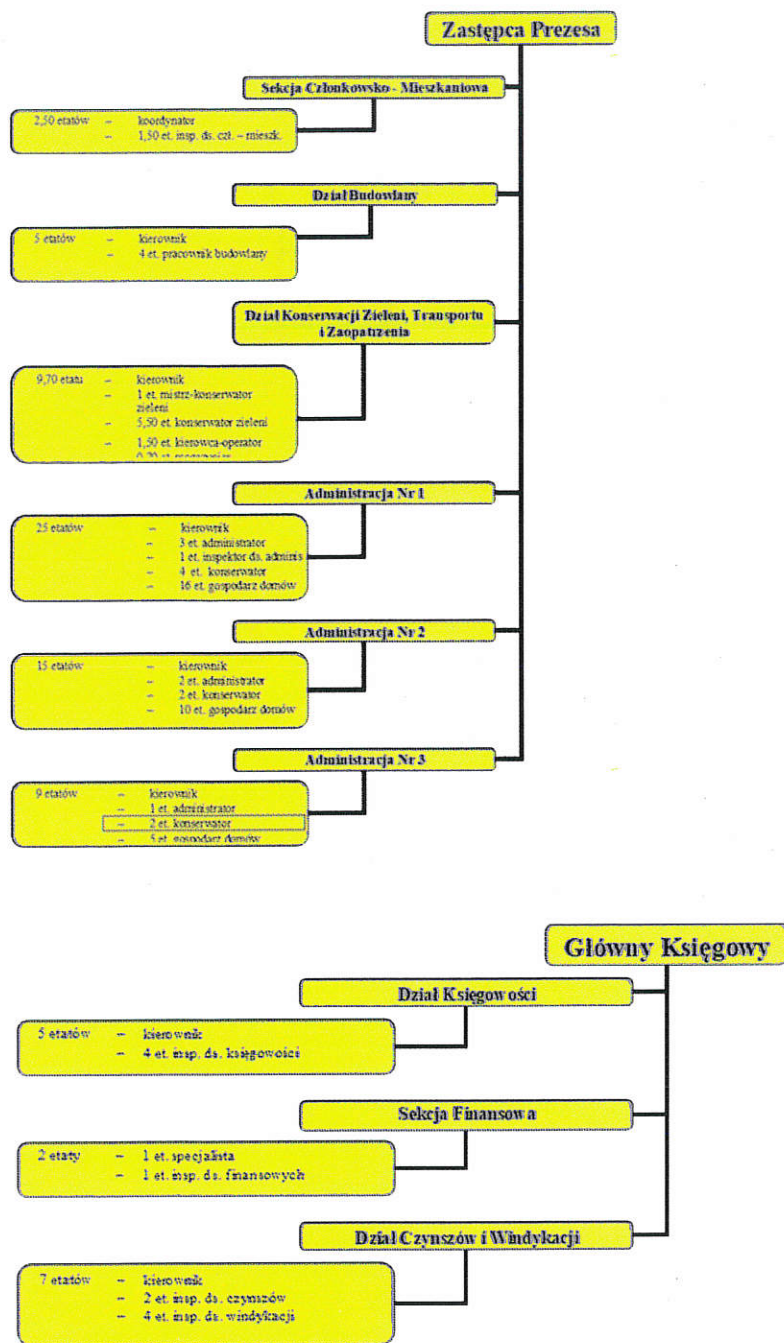
Komisja dokonała również analizy przyczyn niewykonania planowanego zatrudnienia w roku 2021.

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: odstępianie 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.
- Uzupełnienie 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 zlewania 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. Krasieńskiego 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 księgowo sporządzane są rzetelnie, wypełniane zgodnie z przeznaczeniem, zawierają niezbędne informacje i oznaczenia oraz są zgodne z rzeczywistym zdarzeniem i obowiązującym prawem.

Dokumenty księgowo 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 udostępniła 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 
- 2) Krzysztof Kowalski 
- 3) Ewa Koprowska 

Załącznik nr 2

do sprawozdania Rady Nadzorczej

za okres od miesiąca kwietnia 2022r. do miesiąca kwietnia 2023r.

SPRAWOZDANIE KOMISJI STATUTOWEJ ZA OKRES OD MIESIĄCA KWIETNIA 2022r. DO MIESIĄCA KWIETNIA 2023r.

Komisja Statutowa w okresie sprawozdawczym zajmowała się aktualizacją obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, jak również pracami nad opracowaniem nowych regulaminów.

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

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

Komisja w omawianym okresie zajmowała się pracami nad projektami nowych regulaminów, tj.:

- Regulaminu określającego zasady montażu i finansowania szlabanów i bram przesuwnych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
- Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i przychodów dotyczących gazu sieciowego dla lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych SM Południe we Włocławku wyposażonych w gazomierze zbiorcze,
- Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku oraz w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię

oraz

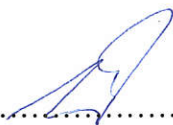
pracami nad przygotowaniem zmian – aktualizacji obowiązujących regulaminów; tj.:

- Regulaminu udzielania zamówień na wykonanie inwestycji, robót remontowych i zakupów w SM „Południe” we Włocławku,
- Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku w zawiązku ze zmianą Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,

- Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku oraz w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię,
- Regulaminu rozliczenia zużycia wody ciepłej i zimnej w zasobach SM „Południe” we Włocławku,
- Regulaminu określającego zasady montażu szlabanów i bram przesuwnych oraz sposobu ich finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku,
- Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i przychodów dotyczących gazu sieciowego dla lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku wyposażonych w gazomierze zbiorcze,
- Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku”.

Podpisy członków Komisji:

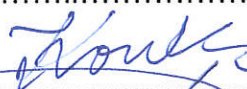
1) Andrzej Daroszewski



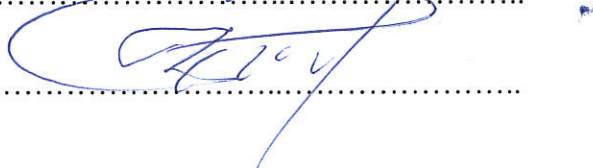
2) Maria Grysiewicz



3) Halina Kowalska



4) Zygmunt Pawłowski



**Sprawozdanie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej SM „Południe” we Włocławku
za okres od miesiąca kwietnia 2022r. do miesiąca kwietnia 2023r.**

Skład Komisji Technicznej:

- 1) Stanisław Bordoszewski - Przewodniczący Komisji.
- 2) Jacek Majewski - członek Komisji
- 3) Czesław Marczak - członek Komisji
- 4) Stanisław Smoliński – członek Komisji

Przedmiotem obrad Komisji były następujące sprawy:

1. 05-04-2022

**Temat: Przyjęcie sprawozdania z realizacji planu robót remontowych
za lata 2020 i 2021.**

Komisja wyraziła następującą opinię:

- Rezerwa na nieprzewidziane roboty została w realizacji zastąpiona w znaczącej części zadaniami na przewidziane roboty. Fundusz rezerwy zawsze dotyczył nieprzewidzianych, losowych przypadków czyli różnego rodzaju awarii, napraw o niewielkich kosztach czy uszkodzeń spowodowanych przez warunki atmosferyczne- opady, wiatry, śnieżyce.

Komisja wnioskuje o nierealizowanie w ramach funduszu rezerwy takich zadań jak :

- pokrycie kosztów eksploatacyjnych,
- odsetki od kredytów,
- remont pomieszczeń węzłów cieplnych,
- modernizacja węzłów c.o.,
- w zapisie zadań remontowych zamiast „remont i modernizacja oświetlenia”- stosować zapis naprawa oświetlenia osiedlowego podać ilość lamp
- zamiast naprawy tynków z malowaniem sufitów ścian i balustrad balkonów- naprawa tynków i balustrad z malowaniem miejsc naprawionych.
- Zamiast remontu ciągów komunikacyjnych- naprawa ciągów komunikacyjnych.
- Zastąpić sformułowanie „aktualizacja stałej organizacji ruchu” – „aktualizacja dla stałej organizacji ruchu”.
- Dokonać w możliwie szybkim terminie np. na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej modyfikacji uchwały nr 62/2019r zapisu wykorzystania funduszu remontowego wind na wymianę i modernizację. W obecnym zapisie fundusz może być wykorzystywany wyłącznie na remont.

Należy się zastanowić czy w obecnej sytuacji gospodarczej nie będą korzystniejsze inne rozwiązania, np. poszukiwanie możliwości dopłat do wymiany wind, finansowania spłaty zaciągniętego kredytu na nową windę środkami z posiadanego funduszu remontowego wind itp.

- ADM1, Broniewskiego 26, str.2 poz. 8 wymiana wodomierzy – ogłoszenie – środki z rezerwy. Koszty ogłoszenia powinny być uwzględnione w pozycji 4- wymiana wodomierzy.
- Wnosimy o konsekwentne stosowanie nazewnictwa związanego z remontem a nie konserwacją.

Plan dwuletni okazał się porażką z następujących powodów:

- Niski procent wykonania
- Mnóstwo aktualizacji
- Niewłaściwy dobór proponowanych zadań remontowych
- Fundowaniem remontu ciągu komunikacyjnego terenu pod zarządem miasta- sprawozdanie ADM3 str.5 Wieniawskiego1 poz.4 koszt 19 127zł.
Chodnik położony przy obiektach handlowych miasta. Decyzja byłego prezesa.
- Remont instalacji gazowej – malowanie szafek-(doprowadzenie do bloku gazu) koszt 1508zł 4 szafki metalowe . Fikcją był remont, a niechlujnie zostało wykonane malowanie. Członkowie RN ADM3 kwestionowali koszty tego zadania oraz sensu proponowanego remontu, którego nie wykonano- zrealizowano malowanie, a koszty zostały niezmienione.

Rekomendacja Komisji Technicznej dotycząca sprawozdania z realizacji planu robót remontowych:

Plan należy zatwierdzić, ponieważ pomysłodawca takiego rozwiązania w postaci planu 2- letniego i jego głównych zadań nie jest już pracownikiem SM „Południe”.

W przyszłych planach remontowych należy wyeliminować zadania, które nie są w pełni zgodne z pojęciem remontu, które definiuje prawo budowlane oraz w regulaminach wewnętrznych spółdzielni mieszkaniowej.

2. 31 sierpnia 2022r.

Temat: Zaopiniowanie wysokości opłat zaliczkowych za c.o. i podgrzanie ciepłej wody- dotyczy punktów 2, 3,4,5,6 porządku posiedzenia RN SM „Południe” w dniu 1 września we Włocławku.

Komisja zarekomendowała następujące zmiany:

- Obniżyć stawkę zaliczkową na poczet centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych opomiarowanych w podzielniki kosztów ciepła z **8,50 zł m²/mc** do **7,50 zł m²/mc**
- Pozostawić proponowane stawki na poczet centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych, które nie posiadają podzielników ciepła i znajdują się w budynkach opomiarowanych podzielnikami w podzielnikami kosztów ciepła- dotyczy nieruchomości grupy II:

-Kaliska 24- **10,53zł/m²/mc**

-Kaliska 28- **11,89zł/m²/mc**

-Dziewińska 34- **14,04zł/m²/mc**

- Pozostawić proponowane stawki zaliczek na poczet centralnego ogrzewania za $1 \text{ m}^2/\text{mc}$ dla budynków nieposiadających podzielników kosztów ciepła, a znajdujących się w zasobach SM „Południe”. Wymienione budynki w uchwale będą miały podwyżkę od stycznia 2023r.
– wynika to z przyjętego systemu rozliczeń.
- Obniżyć stawkę opłaty brutto za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych z $57,06 \text{ zł}/\text{m}^3$ do $49 \text{ zł}/\text{m}^3$
- Pozostawić wysokość proponowanej stawki opłat netto za podgrzanie wody dla lokali użytkowych:
 - z wodomierzami- $69,47 \text{ zł}/\text{m}^3$
 - bez wodomierzy- $12,18 \text{ zł}/\text{m}^2/\text{mc}$

Uzasadnienie: Proponowane zmiany wynikają z przeprowadzonej analizy bilansu energetycznego w poszczególnych sytuacjach.

3. 13 grudnia 2022r.

Posiedzenie Komisji Technicznej dotyczyło:

Temat: Projektu Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię.

- Dotyczy rozporządzenia z dnia 9 grudnia 2021 r. Poz. 2273 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA KLIMATU I ŚRODOWISKA1) z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

Czas realizacji na realizację zmian w regulaminie do 24 grudnia 2022r.

Wnioski z dyskusji nad projektem doprecyzowały proponowane sformułowania oraz użyte jednostki wielkości fizycznych. Projekt regulaminu nie zawierał opinii radcy prawnego. Rozporządzenie wywołało w środowisku zarządców i fachowców związanych z gospodarką ciepłą wiele krytyki dotyczy sposobu wyliczania minimalnego oraz maksymalnego zużycia ciepła w lokalu. W obecnej sytuacji prawnej komisja rekomenduje przyjęcie proponowanego regulaminu, bowiem Zarządcy budynku pozostawiono do decyzji i rozwiązania oraz określenia w regulaminie rozliczeń takie istotne problemy jak:

- podział kosztów, na tzw. koszty stałe i zmienne zależne od indywidualnego zużycia oraz kryteria tego podziału,
- rozliczanie kosztów ciepła w przypadku węzłów grupowych lub źródeł ciepła zasilających kilka budynków,
- zasady i sposób wyznaczania współczynników wyrównawczych
- rozliczanie kosztów przy zmianie lokatorów,
- stosowanie rozliczania zamiennego dla lokali nie opomiarowanych, nie odczytanych lub z uszkodzonymi urządzeniami rozliczeniowymi.

Do regulaminu powinien być dołączony wzorzec druk rozliczenia kosztów ciepła z opisem zastosowanych oznaczeń, skrótów.

4. 21 lutego 2023r.

Posiedzenie Komisji Technicznej dotyczyło:

Temat: Zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2023.

Komisja wnioskuje o przyjęcie planowanych kosztów eksploatacji dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży wolnostojących, garaży wbudowanych na rok 2023.

Uzasadnienie:

- Spółdzielnia mieszkaniowa ma prawo do zwiększenia opłat eksploatacyjnych i opłat związanych z utrzymaniem mieszkania tylko w określonych okolicznościach – wtedy, gdy koszty eksploatacyjne rzeczywiście wzrosną, na przykład po podwyżkach cen określonych mediów. Co ważne, opłaty eksploatacyjne nie mogą przewyższać ogólnych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych, to znaczy, że spółdzielnia nie powinna uzyskiwać korzyści majątkowych z tytułu zbyt wysokich opłat eksploatacyjnych (nieadekwatnych do rzeczywistych kosztów eksploatacji).

Wnioski:

- Komisja wnioskuje o uwzględnienie w planowanych kosztach eksploatacji po uzyskaniu faktycznego wyniku finansowego na funduszu eksploatacji za rok poprzedni tzn. zwiększenia odpowiednio przychodu lub kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych.
- Komisja wnioskuje o możliwie szybkie dostosowanie systemu informatycznego do rozliczania różnicy między faktycznymi kosztami utrzymania danej nieruchomości a faktycznymi przychodami z jej opłat.
- Komisja wnioskuje o umieszczenie objaśnienia czego dotyczy pozycja „Eksploatacja ” jako składnik opłat za miesiąc, ponieważ jest często kojarzona ze wszystkimi składnikami kosztów eksploatacji.

5. 28 marca 2023

Posiedzenie Komisji Technicznej dotyczyło:

Temat: Sprawozdania Zarządu z realizacji planu robót remontowych za rok 2022

Komisja omówiła zestawienie zbiorcze wg poszczególnych nieruchomości.

Zwrócono uwagę w części pozycjach na duże dysproporcje pomiędzy kosztami planowania a wykonania. Wynikają one z faktu, rozliczania przez księgowość niektórych pozycji na koniec roku- w grudniu lub wykonania tylko projektu, czy uwzględnienie wyłącznie kosztów przetargu wtedy, gdy kwoty przetargu znacznie przekraczały planowane koszty. Realizacja planu remontów praktycznie rozpoczęła się w II połowie roku.

W pierwszej połowie roku śledzono zachowanie cen np. stali, materiałów budowlanych, aby nie realizować remontów w okresie maksymalnych cen.

To jest główna przyczyna realizacji planu w niewielkim stopniu.

ADM 1

Środki fun. remon. 31.12.2021r.	Razem planowane śr. fun. rem. na 2022r.	Plan	Wykonanie	Przewidywane środki finan. fun. rem. na 31.12.2022
-853 752	6 086 497	7 350 364	3 070 639	3 015 858
		120,75% śr. dostępn.	43,52 %	49,55% przypisu

ADM 2

Środki fun. remon. 31.12.2021r.	Razem planowane śr. fun. rem. na 2022r.	Plan	Wykonanie	Przewidywane środki finan. fun. rem. na 31.12.2022
2 915 457	5 583 897	2 326 251	1 318 660	4 268 913
		41,66% śr. dostępn.	52,20 %	76,45% przypisu

ADM 3

Środki fun. remon. 31.12.2021r.	Razem planowane śr. fun. rem. na 2022r.	Plan	Wykonanie	Przewidywane środki finan. fun. rem. na 31.12.2022
1544952	3030905	1030929	308262	2722642
		29,9% śr. dostępn.	43,52 %	89,82% przypisu

- Wykorzystanie posiadanych środków finansowych na początku roku przez poszczególne administracje:

ADM1-**50,45%**

ADM2-**23,55%**

ADM3-**10,18%**

- Wykorzystanie posiadanych środków finansowych do sporządzenia planu remontów:

ADM1-**120,75%**

ADM2-**41,66%**

ADM3-**28,9%**

- Realizacja planu na poszczególnych administracjach:

ADM1-**43,52%**

ADM2-**52,20%**

ADM3-**43,52%**

Wnioski:

Wykonanie planu na poszczególnych administracjach w około 50% może świadczyć, że kwotowa realizacja planu była jednakowa w stosunku do planowanych wydatków. Natomiast należy poprawić skuteczność planowania zadań remontowych do posiadanych możliwości finansowych poszczególnych administracji.

Zakres zadań planowanych posiada znaczną rozbieżność w stosunku do dostępnych środków finansowych poszczególnych administracji:

ADM1-120,75%

ADM2-41,66%

ADM3-29,3%

Komisja wnioskuję o skuteczniejsze wykorzystanie finansowych zasobów funduszu remontowego, ze względu na inflację, która nas nie opuści przez najbliższe lata.

W planie remontów nie można uwzględniać kosztów przeglądu technicznego budynków, ponieważ- zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych- spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, przeznaczony na finansowanie kosztów remontów i napraw zasobów mieszkaniowych. Przeglądy techniczne budynków są związane z eksploatacją, a nie remontem budynku. Przeglądy techniczne budynków powinny być podstawą, uzasadnieniem konieczności realizacji podjęcia danego zadania remontowego na danej nieruchomości czy infrastrukturze związanej z budynkami.

- Komisja wnioskuję o przygotowanie powierzchni dachów na Jedn. „E” do instalacji panelów fotowoltaicznych.

Stanisław Bordostewski

Przewodniczący Komisji Technicznej

Włocławek 20.04.2023

SPRAWOZDANIE

z pracy Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Południe we Włocławku za okres od czerwca 2022 r do kwietnia 2023 r.

Komisja Mieszkaniowa w składzie ;

Zygmunt Pawłowski - Przewodniczący
Grażyna Grochowina - Sekretarz
Czesław Marczak - Członek

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła cztery posiedzenia oraz dokonała pięciu wizji lokalnych, oraz trzech spotkań z mieszkańcami Spółdzielni, które dotyczyły następujących spraw;

1. Rozpatrzenie wniosku mieszkańców budynków Skarżyńskiego 1 i 3 w sprawie bezpieczeństwa ruchu pieszych, oraz parkowania samochodów pod budynkami. Komisja przeprowadziła wizję lokalną w rejonie ulic; Skarżyńskiego, Kolskiej, Wiejskiej i skierowała wniosek do Zarządu Spółdzielni o uwzględnienie prośby mieszkańców o zmianę sposobu oznakowania drogi i pieszojezdni. W 2023 r. wprowadzono korektę oznakowania i ustawiono odpowiednie znaki drogowe.
2. Rozpatrzenie pisma mieszkańców ul. Fredry 20 w sprawie żądania odszkodowania za skucie płytek gresowych ułożonych na loggii przez Firmę dokonującą docieplenia budynku. Po wnikliwym rozpatrzeniu sprawy, wniosek mieszkańców skierowano do Zarządu, jednak ze względu na brak zgody Spółdzielni na położenie ww płytek, oraz konieczność wykonania izolacji przeciw-wilgociowej, oraz nowych obróbek blacharskich i nowej posadzki betonowej sprawa nie mogła zostać uwzględniona.
3. Inicjatywa własna Komisji dotycząca porządków i estetyki Osiedla. Komisja odbyła wizje lokalne na terenach Administracji nr 1,2 i 3 zwracając uwagę na porządek wokół pergoli śmietnikowych, na trawnikach oraz czystości w windach. Uwagi i spostrzeżenia przekazano na bieżąco Kierowni-

kom Administracji.

4. Rozpatrzenie zgłoszenia właścicieli mieszkania w budynku przy ul. Długiej na głośne i uciążliwe zachowanie mieszkańców z piętra powyżej. W sprawie przeprowadzono wizję lokalną i skierowano do rozpatrzenia przez Zarząd
5. Kontrolę handlu warzywami na straganach przy ul. Kaliskiej 87,87A. Sprawa dotyczyła utrzymania porządku wokół miejsc handlu oraz konfliktów pomiędzy osobami prowadzącymi handel.
6. Kontrola funkcjonowania pawilonu zlokalizowanego na szczycie budynku Krasieńskiego 3 w związku ze zgłaszanymi skargami na zakłócanie spokoju użytkownikom mieszkań.

oz
Kucuk
Opacty

Włocławek, dnia 20.04.2023r.

Sprawozdanie z działalności Komisji Kontaktów z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”,
w okresie kwietnia 2022r. do kwietnia 2023r.

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 sprawozdawczym, Komisja odbyła 7 posiedzeń.

W dniu 23.06.2022r., Komisja odbyła pierwsze, robocze posiedzenie, na którym dokonano ukonstytuowania się nowego składu Komisji, w związku z dokooptowaniem brakujących osób do pełnego składu. W trakcie spotkania, dyskutowano na temat obecnej pracy Komisji i podjęto decyzję, iż wznowienie działalności, polegające między innymi na spotkaniach z członkami Spółdzielni, mającymi problemy z bieżącą spłatą zobowiązań, zostaną wznowione od miesiąca września 2022r. – jeśli pozwoli na to, sytuacja pandemiczna.

Zaproszenia, jak odbywało się to do tej pory, wybranych lokatorów, przygotowuje, Pani Grażyna Wilk - Pełnomocnik Zarządu ds. Windykacji i Rozliczeń Lokali.

Dokonano badania zadłużenia lokatorów, analizując okres zakończenia roku 2021 i stan według zestawienia za I kwartał 2022, tzn., na dzień 31.03.2022r.

W dniu 11.10.2022r., odbyło się drugie posiedzenie Komisji Kontaktów z Członkami Spółdzielni.

W związku z podjęciem decyzji - w dniu 23.06.2022r., o wznowieniu spotkań z lokatorami Spółdzielni, mającymi problemy z bieżącą spłatą zobowiązań czynszowych, w dniu 05.09.2022r., Przewodnicząca Komisji przeprowadziła w tym temacie rozmowę z pracownikiem Spółdzielni, na temat ustalenia listy osób zaproszonych na spotkanie w miesiącu wrześniu. W trakcie rozmowy, uzyskano informację, że w związku z zajmowaniem się w miesiącu wrześniu pracą, związaną z rozliczeniem centralnego ogrzewania, nie będzie możliwości zorganizowania spotkania z dłużnikami. W związku z tym, ustalono tylko spotkanie Komisji i pracownika Spółdzielni, w celu zapoznania się z bieżącą sytuacją zadłużonych członków Spółdzielni oraz czynnościami, które wykonują pracownicy Spółdzielni, w celu odzyskania przeterminowanych zobowiązań. Termin spotkania ustalono na dzień 27.09.2022r., godzina 7.30.

W przeddzień spotkania, otrzymano informację telefoniczną od vice Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej, że niestety zaplanowane spotkanie nie może się odbyć z ważnych przyczyn osobistych pracownika Spółdzielni. W związku z zaistniałą sytuacją, otrzymano zapewnienie, że zostanie ustalony termin, o którym pracownik Spółdzielni poinformuje Komisję.

Do dnia 10.10.2022r., nikt nie powiadomił Komisji o wyznaczeniu nowego terminu, dlatego, w dniu 11.10.2022r., Przewodnicząca Komisji, wykonała telefon do Pani Grażyny Wilk i w trakcie rozmowy ustalono, że spotkanie odbędzie w dniu 25.10.2022r., o godzinie 7.30.

W dniu 25.10.2022r., Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, odbyła spotkanie z Panią Grażyną Wilk, pracownikiem działu Windykacji w Spółdzielni Mieszkaniowej, w celu ustalenia daty oraz wybrania szablonu zaproszeń lokatorów, posiadających zadłużenie z tytułu czynszu, na spotkania z w/w Komisją.

W trakcie spotkania zapoznano się z obecną sytuacją zadłużeń mieszkańców Spółdzielni. Pani Wilk przedstawiła podejmowane działania ze strony pracowników, w celu odzyskania należności. Wyjaśniła również przyczyny zadłużeń powyżej 12 miesięcy, gdzie średnie zadłużenie wynosi ponad 10.000 złotych (najwyższe zadłużenia – sprawy u komornika). Poinformowała, że pracownicy wykonują wszelkie niezbędne czynności, w celu odzyskania należności. Dużą przeszkodą, okazują się przepisy prawne – przy najniższym wynagrodzeniu zwolnienie z czynności komorniczych, wstrzymanie licytacji z powodu covid.

Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, ustaliła, że 29 listopada, w godzinach od 16.00 do 17.00, odbędzie się spotkanie z lokatorami, którzy posiadają zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej. Przedział zadłużeń, to 3 – 4 miesiące. Wyboru i przygotowania zaproszeń, dokona Pani Grażyna Wilk. W tygodniu poprzedzającym spotkanie, przewodnicząca Komisji zapozna się z listą oraz obecną sytuacją finansową zaproszonych mieszkańców.

W dniu 29.11.2022r., Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, odbyła kolejne posiedzenie, które dotyczyło przeprowadzenia rozmów członków w/w Komisji z lokatorami, posiadającymi problemy z bieżącą spłatą zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej. Na spotkanie zostały zaproszone 22 rodziny .

W tygodniu poprzedzającym spotkanie, przewodnicząca Komisji zapoznała się z listą oraz obecną sytuacją finansową zaproszonych mieszkańców.

Na spotkanie mediacyjne – dotyczące polubownego rozwiązania sprawy zadłużenia czynszowego, zgłosiły się dwie osoby – Pani Renata B. i Pani Lidia B.

Pani Renata B., - stan zadłużenia na dzień 29.11.2022r. wynosił 1.225,06 zł, - przedstawiła swoją sytuację rodzinną i finansową – szczegóły w protokole Komisji Nr 4/2022. W trakcie rozmowy ustalono następujące warunki spłaty zaległości: w grudniu spłata czynszu w ustalonej wysokości, w styczniu i lutym 2023r., oprócz bieżącej raty czynszowej spłata zaległych zobowiązań. W marcu 2023r., zgłoszenie się do działu czynszowego na sprawdzenie stanu zobowiązań wobec Spółdzielni.

Drugą osobą, która przybyła na spotkanie była Pani Lidia B. – stan zadłużenia na dzień 29.11.2022r. wynosił 3.111,03 zł. – szczegóły rozmowy w protokole Komisji Nr 4/2022. W trakcie rozmowy ustalono następujące warunki spłaty zaległości: w grudniu spłata czynszu w ustalonej wysokości, od stycznia do czerwca 2023r., oprócz bieżących płatności, spłata zaległych zobowiązań. Zobligowano również lokatorkę, do wizyty w dziale czynszowym i złożenia pisma o przesunięcie spłaty zaległości.

Ponieważ pozostałe, zaproszone osoby nie przybyły na spotkanie, Komisja dokonała analizy ich obecnego zadłużenia (na dzień 29.11.2022r.) i czynności podjętych z ich strony. Stwierdzono, że:

- 7 rodzin uregulowało swoje zaległości w całej wysokości,
- 4 rodziny dokonały częściowych spłat,
- 2 rodziny, przybyłe na spotkanie – ustalono rozłożenie spłat zobowiązań na raty,
- 9 rodzin, nie zareagowały na wysłane zaproszenia.

Podsumowując, Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni, w wyniku dokonanej analizy, stwierdziła, że efektem zorganizowanego spotkania z lokatorami posiadającymi zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej, była spłata zaległych zobowiązań, na ogólną kwotę 16.800,88 zł.

Wobec osób, które nie przybyły na spotkanie, a posiadające w dalszym ciągu zaległości, podejmowane są przez pracowników Spółdzielni czynności windykacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, podjęła decyzję, że kolejne takie spotkanie zostanie zorganizowane w ostatni wtorek stycznia 2023r.

W dniu 31.01.2023r., Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, odbyła kolejne posiedzenie, które dotyczyło:

1. Przeprowadzenia rozmów członków w/w Komisji z lokatorami, posiadającymi problemy z bieżącą spłatą zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej - na spotkanie zostało zaproszonych 15 rodzin ,
- 2.Ustalenia zadań Komisji Kontaktów z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „ Południe” na rok 2023,

3. Projekt planu pracy Komisji na rok 2023.

Na spotkanie mediacyjne – dotyczące polubownego rozwiązania sprawy zadłużenia czynszowego, niestety nie zgłosiła się żadna z zaproszonych osób.

W związku z powyższym, Komisja dokonała analizy obecnego zadłużenia zaproszonych rodzin (na dzień 31.01.2023 r.) i czynności podjętych z ich strony.

Stwierdzono, że wysłanie zaproszeń na spotkanie, spowodowało nieznaczne zainteresowanie zadłużonych lokatorów, to znaczy 9 rodzin dokonało częściowych wpłat na poczet swoich zaległości. Niestety 6 rodzin, nie zareagowało na wysłane zaproszenia.

Podsumowując, Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni, w wyniku dokonanej analizy, stwierdziła, że efektem zorganizowanego spotkania z lokatorami posiadającymi zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej, była spłata zaległych zobowiązań, na ogólną kwotę 9.997,81 zł.

Wobec osób, które nie przybyły na spotkanie, a posiadające w dalszym ciągu zaległości, podejmowane są przez pracowników Spółdzielni czynności windykacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, podjęła decyzję, że kolejne takie spotkanie zostanie zorganizowane w ostatni wtorek lutego 2023r.

W trakcie posiedzenia ustalono, następujące zadania Komisji:

- Zobligowanie administracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, do stosowania jasnych i skutecznych form działań, w zakresie kontaktów z mieszkańcami Spółdzielni.
- Działania na rzecz poprawy integracji społecznej mieszkańców Spółdzielni poprzez hasło: „Spółdzielnia przyjazna mieszkańcom”.
- Omawianie i analiza problemów, pojawiających się na linii administracja – członkowie Spółdzielni oraz uczestniczenie członków Komisji podczas ich rozwiązywania.
- Udział członków Komisji w spotkaniach członków Spółdzielni i Zarządu, mających na celu rozwiązywanie spraw spornych i konfliktowych.
- Przedstawianie na posiedzeniach Rady Nadzorczej informacji z bieżącej pracy Komisji i podejmowanych działaniach.

Dodatkowo Komisja ustaliła, następujący plan pracy:

- Udział członków Komisji w rozmowach, prowadzonych z udziałem pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z członkami Spółdzielni, w zakresie windykacji należności czynszowych od osób zalegających z opłatami.
- Udział w konsultacjach, organizowanych przez administrację Spółdzielni z mieszkańcami, w zakresie planowanych inwestycji i remontów, w zależności od potrzeb.

- Udział w sytuacjach spornych, na podstawie spraw przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni i wpływających do Rady Nadzorczej.
- Analiza zgłoszonych nieprawidłowości przez mieszkańców poszczególnych Administracji.

W dniu 28.02.2023r., Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, odbyła posiedzenie, dotyczące przeprowadzenia rozmów członków w/w Komisji z lokatorami, posiadającymi problemy z bieżącą spłatą zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej. Na spotkanie zostało zaproszonych 15 rodzin.

Na spotkanie mediacyjne – dotyczące polubownego rozwiązania sprawy zadłużenia czynszowego, zgłosiły się dwie osoby.

Pierwsza z osób, Pani B. - stan zadłużenia na dzień 16.02.2023r. wynosił 2.436,96 zł, przedstawiła swoją sytuację rodzinną i finansową – szczegóły w protokole Komisji Nr 2/2023. W trakcie rozmowy uzyskano informację, że do dnia spotkania, dokonano wpłaty na poczet zobowiązań w wysokości 2.000,00 zł. Ustalono, przyjmując deklarację członkini, że spłata zaległych należności nastąpi do końca kwietnia 2023 r.

Kolejną przybyła osoba, Pani Ch. - stan zadłużenia na dzień 16.02.2023r. wynosił 3.688,01 zł. Pani Ch. poinformowała, że dokonała wpłaty na poczet zmniejszenia zaległości w wysokości 2.000,00 zł. Członkowie Komisji zasugerowali wizytę w MOPR-ze, celem uzyskania ewentualnej pomocy ze strony tej instytucji.

W trakcie rozmowy ustalono, że spłata całości zadłużenia nastąpi do końca maja 2023r.

Ponieważ pozostałe, zaproszone osoby nie przybyły na spotkanie, Komisja dokonała analizy ich obecnego zadłużenia (na dzień 16.02.2023r.).

Zaproszone osoby, wygenerowały zadłużenie w wysokości 48.649,23 zł.

Podsumowując, Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni, w wyniku dokonanej analizy, stwierdziła, że efektem zorganizowanego spotkania z lokatorami posiadającymi zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej, była spłata zaległych zobowiązań, na ogólną kwotę 4.000,00 zł.

Wobec osób, które nie przybyły na spotkanie, a posiadające w dalszym ciągu zaległości, podejmowane są przez pracowników Spółdzielni czynności windykacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, podjęła decyzję, że kolejne spotkanie z dłużnikami wobec Spółdzielni zostanie zorganizowane w ostatni wtorek marca 2023r.

W dniu 28.03.2023r., Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, odbyła kolejne planowane posiedzenie, dotyczące przeprowadzenia rozmów członków w/w Komisji z lokatorami, posiadającymi problemy z bieżącą spłatą zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej. Na spotkanie zostały zaproszone 22 rodziny .

Na spotkanie mediacyjne – dotyczące polubownego rozwiązania sprawy zadłużenia czynszowego, zgłosiły się 4 rodziny.

Pierwsza przybyła osoba - stan zadłużenia na dzień 28.02.2023r. wynosił 2.404,74 zł, - w dniu 14.03.2023 r. dokonano wpłaty w wysokości 1.000,00 zł. - bieżące zadłużenie wynosiło 1.404,74 zł. Szczegółowy przebieg rozmowy w protokole Komisji Nr 3/2023. Ustalono następujący harmonogram spłaty zadłużenia i bieżących zobowiązań:

- kwiecień 2023 r. – 1.500,00 zł.,
- maj 2023 r. – 1.600,00 zł.,
- czerwiec 2023 r. – 1.600,00 zł.

Kolejna osoba - stan zadłużenia na dzień 28.02.2023r. wynosił 3.022,56 zł. Na poczet zaległości dokonano następujących wpłat: w dniu 06.03.2023 r. wpłacono 1.300,00 zł. i w dniu 15.03.2023 r. wpłacono 1.000,00 zł. Bieżące zadłużenie wynosiło 722,56 zł. Szczegóły rozmowy w protokole Komisji Nr 3/2023. Ustalono, że zaległe i bieżące zobowiązania, zostaną spłacone w trzech ratach, tzn. od miesiąca kwietnia 2023 r. do miesiąca czerwca 2023 r. , w wysokości: czynsz + 500,00 zł.

Następna osoba – stan zadłużenia na dzień 28.02.2023 r. wynosił 2.280,51 zł. W związku z tym, bieżące zadłużenie wynosiło 881,58 zł. Szczegóły rozmowy w protokole Komisji Nr 3/2023. Ustalono następujący harmonogram spłat zobowiązań: w miesiącu kwietniu i maju, bieżący czynsz + 750,00 zł.

Ostatnia przybyła osoba – stan zadłużenia na dzień 28.02.2023 r. wynosił 26.773,38 zł. Dokonano wpłaty na poczet zadłużenia kwoty 3.500,00 zł. Obecne zadłużenie wynosiło 23.273,38 zł. Szczegóły rozmowy w protokole Komisji Nr 3/2023. Członkowie Komisji, uzyskali zapewnienie o wpłacie na poczet zaległych zobowiązań w miesiącu kwietniu kwoty 2.000,00 zł. Pozostałe zadłużenie – rozmowa z Prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, na temat możliwości wykonywania prac na rzecz Spółdzielni, na poczet zmniejszenia lub całkowitej spłaty aktualnego zadłużenia. Po spotkaniu członka Spółdzielni z Prezesem, Przewodnicząca Komisji, uzyskała informacje, że ustalono wstępnie sposób i rodzaj wykonywanych prac. Dalszy proces spłaty zadłużenia, ustalany będzie pomiędzy Prezesem i Panią Grażyną Wilk.

Wszystkie przybyłe osoby, zostały zobowiązane - po spłacie ustalonych rat, do wizyty w dziale czynszowym, w celu sprawdzenia swojego stanu zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej.

Członkowie Komisji Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, dokonali analizy pozostałych zaległości – osób, które nie przybyły na spotkanie i stwierdzono, że:

- 6 osób, nie zareagowało w żaden sposób na wysłane pismo,
- 12 osób dokonało częściowych wpłat na poczet spłaty zaległych zobowiązań.

Podsumowując, Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni, w wyniku dokonanej analizy, stwierdziła, że efektem zorganizowanego spotkania z lokatorami posiadającymi zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej, była spłata zaległych zobowiązań, na ogólną kwotę 24.204,62 zł.

Wobec osób, które nie przybyły na spotkanie, a posiadające w dalszym ciągu zaległości, podejmowane są przez pracowników Spółdzielni czynności windykacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Komisja Kontaktów z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, wstępnie podjęła decyzję o wyznaczeniu kolejnego spotkania z dłużnikami w ostatni wtorek kwietnia 2023r., jednak po otrzymaniu informacji o przygotowaniach do Walnego Zebrania, zrezygnowano w tej kadencji z organizowania kolejnych spotkań.

Komisja Kontaktów z Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej, w trakcie spotkań mediacyjnych, stwierdziła, że wobec osób, które nie przychodzą na umówione spotkanie, a posiadają w dalszym ciągu zaległości, podejmowane są przez pracowników Spółdzielni, czynności windykacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Należy podkreślić, że:

- członkowie Komisji, pracowali zgodnie z przyjętym planem działania,
- działania podejmowane przez Komisję - udział w procesie zintensyfikowania czynności mediacyjnych, i pracowników działu Windykacji w Spółdzielni, dotyczących egzekwowania spłaty zadłużenia czynszowego, miały wpływ na zmniejszenie się stanu zaległości dłużników w latach 2022 - 2023.

Podpisy członków Komisji


Ewa Koprowska
Arkadiusz Piasecki
Czesław Morawski


Załącznik nr 6
do sprawozdania Rady Nadzorczej
za okres od m-ca 04.2022r. do m-ca 04.2023r.

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej z dokonanych umorzeń odsetek
naliczonych za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i kredytowych
za okres od m-ca 04.2022r. do m-ca 04.2023r.**

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 04.2022r. do m-ca 04.2023r. Rada Nadzorcza dokonała umorzenia odsetek od nieterminowych opłat kredytowych dla 1 lokalu, na kwotę 11297,78 zł – całkowite umorzenie odsetek kredytowych (spełnione przesłanki określone 67 ust. 8 pkt 1 Statutu Spółdzielni – bardzo trudna sytuacja rodzinna, materialna i zdrowotna wnioskującego).


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej