

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach

za okres od 11.06.2019r. do 22.09.2020r.

Przez cały okres Rada Nadzorcza pracowała w niezmienionym składzie:

1. Małgorzata Marcinkowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Jan Gawlik – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Arkadiusz Kotasiński – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
4. Halina Praśniewska – Członek Komisji Rewizyjnej
5. Franciszek Niedbała – Przewodniczący Komisji Technicznej
6. Henryk Kostrzewa – Członek Komisji Technicznej

I

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki zgodnie z postanowieniami Prawa Spółdzielczego oraz jego odpowiednikiem, którym jest Statut Spółdzielni.

II

Zgodnie z obowiązkami statutowymi, jak i zapisami prawa spółdzielczego, Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad działalnością Spółdzielni w całym zakresie jej działania. Plan pracy Rady Nadzorczej na cały jednoroczny okres działania opracowała Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Marcinkowska i został on jednogłośnie przyjęty do realizacji. Plany Pracy Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej na okres od III-go kwartału 2019r. do II-go kwartału 2020r. zaakceptowano Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 64/2019. Wszystkie kontrole ustalone w Planie Rady Nadzorczej oraz w planach Komisji Rewizyjnej i Technicznej zostały wykonane. Nadzór nad całokształtem przeprowadzanych kontroli sprawowało Plenum Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza analizowała i zatwierdzała Plan Finansowo-Gospodarczy oraz osiągnięte wyniki finansowe tj. bilans oraz rachunek zysków i strat. Opiniowała tematy gospodarcze i finansowe przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni, analizowała i rozstrzygała wszystkie kwestie dotyczące mieszkańców. Ponadto nadzorowała także prace związane z remontem chodników na wszystkich trzech osiedlach w Gliwicach-Łabędy, Pyskowicach i w Toszku. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 15-ście posiedzeń, na których podjęła 125 decyzje w tym 73 w formie Uchwał.

III

Kontrole działalności Spółdzielni przeprowadzały Komisja Techniczna i Komisja Rewizyjna. Sprawozdania KR i KT.

**SPRAWOZDANIE
Z PRACY KOMISJI TECHNICZNEJ
SM „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH**

Komisja Techniczna w okresie od lipca 2019r. do czerwca 2020r. odbyła 12 posiedzeń, na których omawiano następujące tematy.

1. Omówienie i przyjęcie tekstów jednolitych: „Regulaminu rozliczania kosztów i ustalenia opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkaniowych, użytkowych oraz za ciepło do podgrzania wody na osiedlach Pyskowice i Gliwice-Łabędy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy w Pyskowicach oraz „Regulaminu rozliczania kosztów i ustalenia opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkalnych, użytkowych na osiedlu Toszek w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach”.

Zarząd SM przedstawił przygotowane jednolite teksty w/w regulaminów, którego proponowane zmiany zostały omówione na posiedzeniu Komisji Technicznej. Ponadto Zarząd SM poinformował, że obecnie obowiązujący regulamin wraz z nowym projektem zostanie przekazany wszystkim członkom Rady Nadzorczej w celu jego przyjęcia na najbliższym posiedzeniu. Komisja Techniczna na roboczo zapoznała się z zaproponowanymi zmianami w/w regulaminu, który będzie zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

2. Kontrola remontów w budynkach przy ulicach Wojska Polskiego 42-48 i Braci Pisko 20-22 oraz weryfikacja odbioru robót.

Komisja Techniczna sprawdziła komplet dokumentów procesu realizacji termomodernizacji począwszy od dokumentacji przetargowej do etapu zakończenia prac potwierdzonych końcowym wpisem do Dziennika Budowy, Protokołem zdawczo-odbiorczym oraz kosztorysem powykonawczym, jako dokumentami stanowiącymi podstawę do weryfikacji rozliczeń i nie wniosła uwag.

3. Kontrola dokumentacji piorunochronnej na budynkach poddanych termomodernizacji w 2019 r.

Zarząd SM poinformował, że przed termomodernizacją została zdemontowana instalacja piorunochronna na dachu i ścianach zewnętrznych budynków ul. Braci Pisko 20-22 i ul. Wojska Polskiego 42-48 w Pyskowicach.

Po zakończeniu termomodernizacji firma wykonująca te prace ponownie zamontowała instalację piorunochronną. W dokumentacji odbioru robót są protokoły badań instalacji piorunochronnej po remoncie elewacji (protokoły przekazano Komisji do wglądu), w których stwierdzono, że po zbadaniu instalacji odgromowej nowo wykonane zwody pionowe oraz poziome są zgodne z przepisami. Komisja Techniczna pozytywnie ocenia działania realizowane przez Zarząd w w/w temacie.

4. Kontrola i analiza prac wykonanych przez konserwatorów jako prac konserwacyjno-remontowych.

Zarząd SM poinformował, że wszystkie prace wykonywane przez konserwatorów mają swoją kwalifikację w zależności od rodzaju wykonywanych prac, jak również zastosowanych materiałów. Prace wykonywane przez konserwatorów są dzielone na trzy podstawowe grupy:

- 1) prace remontowo-awaryjne
- 2) prace remontowe – w ramach obowiązującej strategii remontowej
- 3) prace eksploatacyjne – wynikające z bieżących potrzeb.

Zarząd przedstawił do wglądu zlecenia konserwatorów za 2019 r. z podziałem na poszczególne osiedla. Komisja przeprowadziła kontrolę zleceń na budynkach ul. G. Morcinka 23-27 w Toszku, Szpitalna 21-27 w Pyskowicach i Piaskowa 3 w Łabędach oraz zapoznała się z zestawieniem prac wykonanych w ramach funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach przez konserwatorów oraz zestawieniem awaryjności prezentującym zdarzenia na wszystkich budynkach. Komisja Techniczna pozytywnie ocenia działania realizowane przez Zarząd w tym temacie.

5. Analiza przyjętej strategii remontowej na lata 2017-2020 oraz planu remontu na 2020r.

Zarząd SM przedstawił do analizy dwa dokumenty:

- 1) Wykonanie rzeczowe strategii remontowej na lata 2017-2020 wg stanu na dzień 02.12.2019r.
- 2) Plan remontów na 2020 rok w ramach zatwierdzonej strategii remontowej na lata 2017-2020.

Zarząd poinformował, że realizacja prac odbywać się będzie w oparciu o posiadane środki na funduszu remontowym danej nieruchomości. Nieruchomości, które mają ujemny wynik na funduszu remontowym spłacają powstałe zadłużenia. Jedynym wyjątkiem jest realizacja prac dla zachowania np.: stanu bhp, jak naprawa stopni schodowych. Ponadto są nieruchomości, które kumulują środki na remont budynku, remont dachu lub malowanie klatek schodowych, brak jest wystarczających środków aby te prace zrealizować w 2020 roku.

Komisja Techniczna nie wnosi uwag do przedstawionych problemów i pozytywnie ocenia działania realizowane przez Zarząd SM w w/w temacie.

6. Analiza niezbilansowanej wody na poszczególnych nieruchomościach za 2019 rok.

Zarząd SM poinformował, że zgodnie z obowiązującym regulaminem lokatorzy byli zobowiązani w terminie do 08.01.2020r. podać odczyty z liczników do poszczególnych Administracji. Jednakże część lokatorów nie podała odczytów w wyznaczonym terminie a okres za zgodą Rady Nadzorczej wydłużono do 15.01.2020r. Po tym terminie lokatorzy, którzy nie wywiążą się z tego obowiązku mieliby naliczone kary regulaminowe. Wszystkie odczyty liczników zostały zebrane w wyznaczonym terminie. Ponadto Zarząd SM przedstawił analizę porównawczą niezbilansowania wody na poszczególnych osiedlach. Wynika z niej, że nie ma nieruchomości, które mają niezbilansowanie większe niż 10%, co byłoby podstawą do przeprowadzenia kontroli. Ujemny wynik niedoboru wody na poszczególnych

nieruchomościach może być uzależniony przede wszystkim od późno podanych odczytów indywidualnych na poszczególnych nieruchomościach w zestawieniu z terminami odczytów wykonanych przez PWiK w grudniu 2019r.

Komisja Techniczna nie wnosi uwag do przedstawionych dokumentów i pozytywnie ocenia działalność Zarządu w w/w temacie.

7. Kontrola zamawianej mocy cieplnej dla osiedla Łabędy na sezon grzewczy 2020-2021r.

Zarząd SM przedstawił, że zmiana mocy zamówionej dla osiedla Łabędy może zostać przeprowadzona do końca stycznia 2020r. z mocą obowiązującą od 01.07.2020r. W związku z powyższym na podstawie danych otrzymanych z firmy PEC Gliwice, Zarząd podjął decyzję o obniżeniu mocy zamówionej dla budynków (w poszczególnych węzłach cieplnych), w których w m-cu listopadzie i grudniu 2019 roku najwyższa szczytowa moc cieplna nie przekroczy 80% dotychczasowej mocy zamówionej.

Komisja Techniczna nie wnosi uwagi do przedstawionych dokumentów i pozytywnie ocenia działalność Zarządu w w/w temacie.

SPRAWOZDANIE Z PRACY KOMISJI REWIZYJNEJ SM „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH

Komisja w okresie od lipca 2019 roku do czerwca 2020 roku pracowała w następującym składzie:

- 1. Arkadiusz Kotasiński - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej**
- 2. Małgorzata Marcinkowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Członek Komisji Rewizyjnej**
- 3. Halina Praśniewska - Członek Komisji Rewizyjnej.**

Na podstawie podjętej uchwały nr 64/2019 przez Radę Nadzorczą w sprawie zatwierdzenia planu Komisji Rewizyjnej, w wymienionym okresie komisja odbyła 12 posiedzeń w trakcie których pracowała nad następującymi zagadnieniami:

1. Kontrola stanu zaległości zaciągniętych kredytów na cele termomodernizacji budynków wg stanu na dzień 30.06.2019 rok.

Do dnia 30.06.2019 roku spółdzielnia zaciągnęła kredyty dla 38 nieruchomości na łączną kwotę 9 383 921,19 zł, kapitał pozostały do spłaty wynosi 7 047 397,34zł. Na dzień kontroli trzy nieruchomości spółdzielcze nie miały zaciągniętego kredytu oraz przeprowadzonej termomodernizacji. W przypadku dwóch nieruchomości kredyt miał być postawiony do dyspozycji po zakończeniu prac termomodernizacyjnych do końca lipca b.r. Kwota zadłużenia

z tytułu kredytów nie przekroczyła najwyższej sumy zobowiązań określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia.

2. Kontrola rozliczeń kosztów podgrzewu wody SWC-2 za okres 01.01 - 30.06.2019 rok.

Zgodnie z nowym brzmieniem regulaminu SM „Łabędy” z dnia 23.01.2019 roku rozliczenie wody obejmowało okres sześciu miesięcy kalendarzowych. Zarząd omówił procedurę rozliczania ciepłej wody z wymiennikowni SWC-2. Zweryfikowano, czy w wybranych rozliczeniach indywidualnych zastosowano właściwą cenę podgrzewu wody. Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła działalność Zarządu w badanym obszarze.

3. Kontrola niezbilansowania wody na dzień 30.06.2019 roku.

Komisja dokonała analizy niezbilansowania wody na nieruchomościach w okresie rozliczeniowym tj. 01.01-30.06.2019 roku, w wyniku której jedna nieruchomość osiągnęła wskaźnik na poziomie powyżej 10%, wobec której została przeprowadzona stosowna kontrola.

4. Kontrola stanu zaległości czynszowych, stanu lokat, środków pieniężnych.

Komisja zapoznała się w sposób tabelaryczny ze stanem zadłużenia mieszkańców Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia na dzień 31.08.2019 roku wynosi 2,46%. Zarząd poinformował, że wszystkie mieszkania, które mają zadłużenie powyżej dwóch miesięcy są objęte procedurą windykacyjną.

Kontroli stanu środków pieniężnych i lokat Spółdzielni dokonano na podstawie zapisów księgowych, które są dokonywane w oparciu o wyciągi bankowe. Środki finansowe są zdywersyfikowane w pięciu bankach, w celu zapewnienia ich bezpieczeństwa i pozyskania najkorzystniejszego oprocentowania. Suma środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółdzielni na dzień 31.08.2019 roku wynosi 2 878 602,72zł.

5. Kontrola wykonania planu finansowo-gospodarczego za pierwsze półrocze 2019 roku.

Zarząd omówił wyniki w zakresie wykonania planu finansowo-gospodarczego za okres sześciu miesięcy 2019 roku na podstawie przedstawionych dokumentów. Szczegółowej weryfikacji poddano wybrane trzy nieruchomości, jako reprezentujące poszczególne osiedla spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w badanym obszarze.

6. Ocena projektu planu finansowo-gospodarczego na rok 2020.

Zarząd przedstawił komisji projekt planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na rok 2020 w zakresie kosztów ogólnych, który został opracowany na podstawie wykonania planu kosztów za 9 miesięcy 2019 roku oraz przewidywanego wykonania kosztów w 12 miesiącach, zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie w szczególności z art. 4, 5 i 6 usm. Przedstawione zostały szczegółowe założenia przyjęte do opracowania w wym. projekcie. Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag do przygotowanego przez Zarząd projektu planu finansowo-gospodarczego na 2020 rok.

7. Kontrola kosztów c.o.- analiza zamawianej mocy.

Komisja dokonała analizy kosztów c.o. poniesionych w dwóch ostatnich okresach rozliczeniowych. W skali całych zasobów Spółdzielni w okresie grzewczym 2018/2019 poniesiono koszty wyższe o 5 915,53zł tj. 0,31% w stosunku do sezonu 2017/2018. Na wzrost miały wpływ podwyżki cen energii cieplnej, wydłużenie okresu grzewczego. Nieruchomości poddane termomodernizacji we wcześniejszym okresie, którym obniżono moc ciepłą w 2018 roku, zaoszczędziły na kosztach stałych łącznie kwotę 36 593,56zł.

8. Kontrola rozliczeń prac remontowych wykonywanych przez firmy zewnętrzne.

Zarząd omówił wartość prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne na podstawie zestawienia pn. „roboty firm zewnętrznych” w okresie od stycznia do września 2019 roku, udostępniając do wglądu dokumenty sprzedażowe wystawione przez kontrahentów. Uwag nie odnotowano.

9. Kontrola i ocena wyników z pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna dokonała analizy wyników osiągniętych na działalności gospodarczej, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni na podstawie zestawienia tabelarycznego oraz wybranych dokumentów źródłowych. Stwierdzono zgodność przedstawionych danych prezentowanych w tabeli z dokumentami źródłowymi, jednocześnie oceniając pozytywnie działania Zarządu w przedmiotowym zakresie.

10. Kontrola przeprowadzonych przetargów na termomodernizację budynków w 2019 roku.

Komisja dokonała weryfikacji dokumentów w zakresie prawidłowości przeprowadzonych przetargów na termomodernizację dwóch nieruchomości położonych w Pyskowicach przy ul. Braci Pisko 20-22 i Wojska Polskiego 42-48. W związku z tym, że prace termomodernizacyjne uzyskały częściowe dofinansowanie w ramach Funduszy Europejskich, procedura przetargowa odbyła się w oparciu o zasady konkurencyjności i obowiązujący w Spółdzielni regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi. Komisja po zapoznaniu się z przedstawionymi dokumentami nie wniosła zastrzeżeń.

11. Kontrola prawidłowości rozliczeń prac wykonywanych w ramach wykonawstwa własnego przez pracowników SM „Łabędy” w Pyskowicach za rok 2019.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała koszty prac wykonanych w ramach wykonawstwa własnego w roku 2019 przez konserwatorów Spółdzielni. W grupie awarii najwyższy koszt robót wykonywanych przez konserwatorów dotyczy udrażniania i czyszczenia instalacji wodno-kanalizacyjnych na nieruchomościach. Ogółem koszt usunięcia awarii na wszystkich nieruchomościach w zasobach Spółdzielni wyniósł 161 306,08zł, z tego 52,66% stanowią wydatki w ramach wykonawstwa własnego. Komisja zweryfikowała zgodność prezentowanych danych z kartami pracy nie odnotowując uwag.

IV

Głównymi tematami rozpatrywanymi na plenarnych posiedzeniach były między innymi następujące zagadnienia:

1. Podsumowanie obrad Walnego Zgromadzenia, odbytego w dniu 11.06.2019r.

Według oceny Prezes Zarządu p. Danuty Gut członkowie Spółdzielni nie wnieśli w czasie trwania Walnego Zgromadzenia żadnych wniosków oraz zaleceń do realizacji, a na pytania zadawane przez mieszkańców w różnych kwestiach spółdzielczych wyczerpujących odpowiedzi udzielili: Prezes Zarządu p. Danuta Gut, Kierownik Działu Technicznego p. Marek Witek, Radca Prawny p. Adam Koczyk i Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Marek Nowicki.

Zaś w kwestii podjętych uchwał:

- a) Uchwała Nr 4/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej została zrealizowana,
- b) Uchwała Nr 7/2019 dotycząca zbycia nieruchomości lokalowej przy ul. Matejki Boczna 1/IV/10 w Pyskowicach także została zrealizowana,
- c) W sprawie Uchwały Nr 8/2019 dotyczącej zmian w Statucie Spółdzielni, zmiany zostały wprowadzone i przez KRS wpisane zgodnie z treścią do uchwalonych zmian.

2. Ocena Planu Finansowo-Gospodarczego na 2019r.

Zarząd stosowne materiały dotyczące tego planu przekazał członkom Rady Nadzorczej odpowiednio wcześniej dla rozpoznania wszystkich szczegółów tego planu. Całość planu w szczególności omówiła Prezes Zarządu p. Danuta Gut. Na pytania zadawane przez członków Rady Nadzorczej Prezes Zarządu p. Danuta Gut udzielała dokładnych, rozszerzonych uzasadnień, które nie budziły żadnych wątpliwości. W tej sytuacji Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę swoją pozytywną ocenę tego planu oraz pozytywną opinię Komisji Rewizyjnej zawartą w Protokole Nr 8/2019 z dnia 20.11.2019r. podjęła Uchwałę Nr 87/2019 w sprawie zatwierdzenia Planu Finansowo – Gospodarczego na 2020 rok.

3. Ocena działalności Spółdzielni w obszarze: organizacyjnym, finansowym i technicznym za rok 2019

Taką ocenę rok rocznie dokonuje Prezes Zarządu p. Danuta Gut z własnej inicjatywy i jest to dokument, który w sposób zwięzły przedstawia działalność Spółdzielni i który łącznie z Bilansem i Rachunkiem Zysków i Strat daje pełniejszy obraz działalności Spółdzielni w roku 2019.

4. Tematyka podejmowanych uchwał:

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w następujących sprawach:

- strategii remontowych nieruchomości
- zmian stawki odpisu na fundusz remontowy
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z przeznaczeniem na sfinansowanie

przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

- zatwierdzenia planów kontroli dla Komisji Rewizyjnej i Technicznej
- przyjęcia w poczet członków
- zatwierdzania Planu Finansowo-Gospodarczego
- wprowadzania zmian do regulaminów spółdzielni
- stwierdzenie powstania członkostwa w Spółdzielni
- stwierdzenie ustania członkostwa w Spółdzielni

5. Opiniowanie tematów zgłaszanych przez Zarząd

Do głównych tematów opiniowanych przez Radę Nadzorczą należały między innymi:

- wyrażania zgody na zawarcie z dłużnikami ugód w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia czynszowego,
- wyrażenia zgody na rozliczanie kosztów, jakie wystąpiły w czasie realizacji 5-cio letniego Planu podziału nadwyżki bilansowej,
- wyrażania zgody na obniżenie ceny sprzedaży lokalu, gdy na pierwotnie ustaloną cenę brak chętnych,
- dopilnowanie, aby konieczne remonty na nieruchomościach np. poszerzanie wejścia do klatki, były przeprowadzane w oparciu o obowiązujące normy prawne.

6. Ocena sprawozdania finansowego za rok 2019

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.04.2020 roku przeprowadziła analizę wyników finansowych (Bilans oraz Rachunek Zysków i Strat) za 2019 rok. Na pytania zadawane przez członków Rady Nadzorczej wyczerpujących wyjaśnień udzieliła Prezes Zarządu p. Danuta Gut. Rada Nadzorcza na podstawie pozytywnych wyników z przeprowadzonej analizy oraz na bazie weryfikacji tego tematu przez Komisję Rewizyjną przyjęła sprawozdanie finansowe za rok 2019, podejmując stosowną uchwałę.

7. Podsumowanie rocznej kadencji Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza tak jak wynika to z postanowień Statutu Spółdzielni analizowała i na bieżąco kontrolowała działania Spółdzielni. Zakres prac kontrolnych określony w Planie Pracy Rady Nadzorczej został w całości wykonany. Wyniki przeprowadzonych kontroli przez Komisję Techniczną i Rewizyjną były pozytywne.

W ocenie Rady Nadzorczej zarówno Prezes Zarządu p. Danuta Gut, jak i Pełnomocnik Zarządu a równocześnie Kierownik Księgowości p. Wioletta Babiuk oraz Kierownik Działu Technicznego p. Marek Witek oznaczają się wysoką umiejętnością podejmowania działań, co bardzo ułatwia i przyspiesza realizację wszystkich wykonywanych prac w Spółdzielni. Biorąc pod uwagę uzyskane wyniki, które zostały zaprezentowane w naszym jak i w spółdzielczym sprawozdaniu Zarządu, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w minionym roku, pozytywnie ocenia wzajemną współpracę i na tej podstawie rekomenduje udzielenie absolutorium Prezes Zarządu p. Danucie Gut.

Ze względu na wprowadzony stan epidemii w kraju, Rada Nadzorcza od miesiąca lipca do września 2020 roku kontynuowała pracę jako organ kontrolny Spółdzielni. We wskazanym okresie przedmiotem kontroli były następujące zagadnienia:

1. Zaległości czynszowe, stan lokat środków pieniężnych oraz kredytów.
2. Postępowanie przetargowe dotyczące malowania klatek schodowych w ramach strategii remontowej.
3. Zużycie wody w oparciu o uzyskane wyniki I okresu rozliczeniowego.
4. Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za I półrocze 2020 roku.
5. Prace wykonywane przez konserwatorów, jako prace konserwacyjno-remontowe.
6. Przeglądy budowlane.
7. Wykorzystanie funduszu remontowego przez poszczególne nieruchomości za 6 m-cy 2020 roku.

Podpisy Rady Nadzorczej:

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

6.....