

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU

z działalności za okres sprawozdawczy 2018 roku.

**Sosnowiec, maj 2019 r.**

SPIS TREŚCI	str.
I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ	2
II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ	2
III. FUNKCJE NADZORCZE	5
IV. FUNKCJE KONTROLNE	6
V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKALNYMI I UŻYTKOWYMI	6

## **I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ.**

Rada Nadzorcza Kadencji VII w okresie sprawozdawczym od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. liczyła 11 osób i działała w następującym składzie:

1. Kowarska Joanna – Przewodnicząca
2. Mijalski Konrad – Zastępca Przewodniczącej
3. Czerwonogrodzki Paweł – Sekretarz
4. Januła Eugeniusz – Członek
5. Jędrzejewski Krzysztof – Członek
6. Kiziak Dariusz – Członek
7. Korczyński Sławomir – Członek
8. Koziel Zbigniew – Członek
9. Słaby Henryk – Członek
10. Wardęga Łukasz – Członek
11. Wontek Paweł – Członek

W tym czasie działały następujące komisje wybrane przez Radę Nadzorczą:

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Dariusz Kiziak – Przewodniczący
2. Henryk Słaby – Zastępca Przewodniczącego
3. Paweł Wontek - Sekretarz
4. Konrad Mijalski – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:

1. Zbigniew Koziel – Przewodniczący
2. Sławomir Korczyński – Zastępca Przewodniczącego
3. Henryk Słaby – Sekretarz

Komisja Przetargowa, która jest komisją mieszaną członków Rady Nadzorczej i pracowników Spółdzielni, w składzie:

1. Łukasz Wardęga – Przewodniczący (z ramienia Rady Nadzorczej)
2. Dariusz Kiziak – Członek (z ramienia Rady Nadzorczej)
3. Elżbieta Podsiadło – Członek (z ramienia pracowników Spółdzielni)
4. Marek Zakrzewski – Członek (z ramienia pracowników Spółdzielni)

## **II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ.**

Sposób i tryb działania Rady Nadzorczej normują akty prawne w randze ustaw: Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizując w okresie sprawozdawczym swoje statutowe zadania działała poprzez:

- posiedzenia plenarne,
- posiedzenia komisji stałych: Rewizyjnej, Przetargowej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
- korespondencję z członkami Spółdzielni,
- spotkania z członkami spółdzielni w ramach umówionych spotkań,
- udział członków Rady Nadzorczej w pracach komisji przetargowych, przeglądach bieżących stanu budynków oraz realizację innych zadań bieżących.

Rada Nadzorcza dokumentuje swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń, prowadząc rejestr podjętych uchwał oraz składa Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności.

Wszystkie w/w dokumenty za okres sprawozdawczy, tj. od stycznia 2018 roku do grudnia 2018 roku, przedłożone są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2018 r. Rada Nadzorcza Kadencji VII – odbyła 12 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 38 Uchwał. Z treścią Protokołów i Uchwał można zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Naftowej 29 D.

W okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2018 r. podjęto uchwały w sprawie:

- zakupu urządzenia wielofunkcyjnego – kserokopiarki - Uchwała nr 01/VII/2018 z dnia 15.01.2018 r.
- zatwierdzenia Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2018 rok - Uchwała nr 04/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r.
- przekazania środków funduszu remontowego lokali mieszkalnych na fundusz remontowy dźwigów - Uchwała nr 05/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r.
- przekazania niewykorzystanych na dzień 31.12.2017 r. środków funduszu remontowego na fundusz termomodernizacyjny. - Uchwała nr 06/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r.
- zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2018 rok. - Uchwała nr 07/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r.
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej – działka nr 5111/23 objętej księgą wieczystą nr KA1S/00091801/8 służebnością gruntową. - Uchwała nr 08/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r.
- wystąpienia o udzielenie porady prawnej przez niezależną Kancelarię Prawną w zakresie tematyki przedstawionej w raporcie z prac Komisji Rewizyjnej. - Uchwała nr 09/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r.
- odstąpienia od udzielenia zamówienia w trybie przetargu pisemnego na rzecz udzielenia zamówienia w trybie „porównania cen” w celu wyboru wykonawcy usług koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy w zasobach mieszkaniowych SM „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 11/VII/2018 z dnia 16.04.2018 r.
- przekazania środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkalnych nieruchomości Akacjowa 59-61. - Uchwała nr 13/VII/2018 z dnia 14.05.2018 r.
- zatwierdzenia zmiany Schematu Organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 15/VII/2018 z dnia 11.06.2018 r.
- zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali w sezonie grzewczym 2018/2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 18/VII/2018 z dnia 06.08.2018 r.
- upoważnienia Zarządu do podejmowania decyzji dotyczącej przejęcia gruntów

w użytkowanie wieczyste - Uchwała nr 19/VII/2018 z dnia 06.08.2018 r.

- upoważnienia Zarządu do podejmowania decyzji dotyczącej przejęcia gruntów w użytkowanie wieczyste. - Uchwała nr 21/VII/2018 z dnia 10.09.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 14-22A. - Uchwała nr 23/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 3,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Akacjowej 45-49 w Sosnowcu. - Uchwała nr 24/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 33 w Sosnowcu. - Uchwała nr 25/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 73 w Sosnowcu. - Uchwała nr 26/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 69 A,B, 71 A w Sosnowcu.- Uchwała nr 27/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 67 A,B,C w Sosnowcu. - Uchwała nr 28/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 73 A,B,C w Sosnowcu. - Uchwała nr 29/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 73 D,E w Sosnowcu. - Uchwała nr 30/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- zmiany wysokości stawki funduszu remontowego z kwoty 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 4,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 75, 75 A w Sosnowcu. - Uchwała nr 31/VII/2018 z dnia 01.10.2018 r.
- wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. POL-TAX 2 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Bora Komorowskiego 56 C lok. 91. Koszt usługi: 5.500,00 zł + VAT. - Uchwała nr 33/VII/2018 z dnia 05.11.2018 r.
- zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. - Uchwała nr 35/VII/2018 z dnia 10.12.2018 r.

Na posiedzeniu w kwietniu 2018 r. Rada Nadzorcza zapoznała się szczegółowo ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2017 r. oraz informacją dotyczącą przebiegu i wyników badania sprawozdania finansowego za 2017 r.

Zgodnie z opinią Biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe sporządzone zostało prawidłowo w oparciu o zasady określone w ustawie o rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe za 2017 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2018 r.

Na swych posiedzeniach członkowie Rady analizowali sytuację Spółdzielni, zarówno z punktu widzenia bieżącej sytuacji finansowej, jak i bieżącej eksploatacji zasobów i prowadzonych remontów. Cyklicznie poruszany był w trakcie posiedzeń Rady stan zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni.



Rada Nadzorcza wiele czasu poświęciła również na bieżącą kontrolę postępu prac termomodernizacyjnych. i stanu realizacji planów remontowych na poszczególnych nieruchomościach.

Wszystkie pisma kierowane do Rady Nadzorczej były omawiane na jej posiedzeniach.

Uwagi i skargi członków spółdzielni były analizowane i omawiane, jako stały punkt porządku obrad Rady na posiedzeniach plenarnych.

Wypełniając obowiązki nadzorczo – kontrolne Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad realizacją przyjętego planu gospodarczo - finansowego na 2018 r.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2018 do 31.12.2018 r. członkowie Rady zapoznawali się z przedstawianymi systematycznie Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi między innymi:

- założeń realizacyjnych wraz z prognozą terminu zakończenia pełnego zakresu prac termomodernizacyjnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
- źródeł finansowania kosztów niekwalifikowanych III etapu termomodernizacji przy założeniu wykonania do końca 2020 roku pełnego zakresu prac wynikających z przepisów przeciwpożarowych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
- wykonania planu remontów za 2017 r,
- planu remontów na 2018 r.,
- rozliczenia funduszu termomodernizacyjnego,
- projektu planu finansowo-gospodarczego na 2018 r.,
- przebiegu badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta,
- sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- projektu zmian Statutu Spółdzielni,
- projektu zmian regulaminów wewnętrznych,
- zmian schematu organizacyjnego Spółdzielni,
- realizacji wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- stanu zadłużenia użytkowników lokali oraz podejmowanych działaniach windykacyjnych,
- przejęcia przez Spółdzielnię gruntów w użytkowanie wieczyste,
- stanu funduszu termomodernizacyjnego oraz uwarunkowań finansowych kontynuacji procesu termomodernizacji,
- formalno-prawnych i organizacyjnych aspektów kontynuacji prac termomodernizacyjnych,
- przebiegu rozmów z wykonawcą prac termomodernizacyjnych w zakresie możliwości kontynuacji współpracy w oparciu o podpisaną w 2014 r. umowę.

### III. FUNKCJE NADZORCZE.

Funkcje nadzorcze Rady Nadzorczej obejmują przede wszystkim bieżącą kontrolę działań Zarządu Spółdzielni oraz zatwierdzanie planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni. Po uzyskaniu opinii komisji stałych, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 07/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2018 w zakresie rzeczowym i finansowym oraz Plan Remontów na 2018 r. w zakresie lokali mieszkalnych, mienia wspólnego, dźwigów i garaży - Uchwała nr 04/VII/2018 z dnia 26.03.2018 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z następujących osób :

- **Edward Matuszewski - Prezes Zarządu**
- **Krystyna Adamczuk - Zastępca Prezesa Zarządu.**

#### IV. FUNKCJE KONTROLNE.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 56 Statutu oraz zapisy Regulaminu Rady Nadzorczej, sprawuje funkcje kontrolne nad działalnością Spółdzielni.

Funkcje te Rada Nadzorcza realizowała poprzez:

- sprawdzanie stanu finansów spółdzielni oraz realizacji wniosków pokontrolnych uprawnionych do kontroli organów państwowych (Komisja Rewizyjna),
- wizytowanie terenów działalności Spółdzielni przez członków Komisji GZM jak również pozostałych członków Rady Nadzorczej,
- stałą kontrolę realizacji wniosków kierowanych przez Radę Nadzorczą do Zarządu,
- kontrolę działań spółdzielni w sferze prawnej, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów statutowych oraz regulaminowych (Komisja Rewizyjna),
- czynne uczestnictwo w posiedzeniach Komisji Przetargowych.

Rada Nadzorcza wskazuje, iż Biegły Rewident w opinii z badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe w Sosnowcu za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. stwierdził, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia w sposób rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2018 r. oraz jego wyniku finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni

Spółdzielnia za rok 2018 osiągnęła wynik : **zysk netto 154 981,76 zł**,

Powyższy zysk zostanie przeznaczony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia na cele wynikające z zapisów Statutu.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza zwracała na windykację należności wobec Spółdzielni, zobowiązując jednocześnie Zarząd do stałego monitorowania zaległości oraz do okresowego powiadamiania lokatorów o zadłużeniach poszczególnych nieruchomości poprzez wywieszanie tych informacji na klatkach schodowych.

#### V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2018 roku w swej strukturze obejmowało:

- eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
- eksploatację i utrzymanie garaży

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2018 rok jest wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami i wynosi **126.918,37 zł**.

Wynik ten wykazuje zdecydowaną poprawę w porównaniu do lat poprzednich.

W 2018 roku Spółdzielnia prowadziła prace w swoich zasobach w zakresie:  
Termomodernizacji zasobów mieszkaniowych w ramach której:

- prowadzono prace termomodernizacyjne oraz prace dodatkowe i uzupełniające w termomodernizowanych nieruchomościach. 3
- pozyskano środki finansowe z kredytów bankowych PKO BP z premiami termomodernizacyjnymi Banku Gospodarstwa Krajowego przeznaczone na regulowanie zobowiązań Spółdzielni z tytułu wystawionych faktur za przeprowadzone prace termomodernizacyjne.  
Prace dodatkowe i uzupełniające były finansowane środkami własnymi gromadzonymi na funduszu termomodernizacyjnym.
- złożono wnioski o zmniejszenie mocy zamówionej dla budynków objętych termomodernizacją;

Oprócz prac termomodernizacyjnych Spółdzielnia wykonała w 2018 r. następujące prace remontowe:

1. Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej,
2. Remont rozdzielaczy,
3. Montaż domofonów cyfrowych,
4. Remont tarasów,
5. Roboty dekarские,
6. Remont instalacji elektrycznych,
7. Remonty dźwigów.

Na bieżąco realizowane są prace remontowe wynikające z zaleceń po przeglądach kominiarskich, wymiana zaworów termostatycznych, wymiana zaworów kulowych oraz bieżące naprawy dekarские. W planach na najbliższe lata priorytetowym zadaniem Spółdzielni będzie kontynuowanie działań termomodernizacyjnych substancji mieszkaniowej Spółdzielni przy jednoczesnej realizacji niezbędnych remontów pozwalających na utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego budynków oczekujących na termomodernizację.

Ponadto, będą kontynuowane działania w zakresie:

- remontów kapitalnych tarasów w zakresie ochrony przed wodami opadowymi,
- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- remontu dźwigów,
- remontu instalacji elektrycznej.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu oraz osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe za 2018 r., potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni w tym okresie, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu tj.:

- Pana Edwarda Matuszewskiego – Prezes Zarządu
- Pani Krystyny Adamczuk – Zastępca Prezesa ds. GZM

i wnioskuje o udzielenie absolutorium w/w członkom Zarządu.

Obecna Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym realizując swoje statutowe funkcje zwracała szczególną uwagę na: prawidłowość i efektywność prowadzonych procesów modernizacyjnych

posiadanych zasobów mieszkaniowych (realizowanych zarówno poprzez prace termomodernizacyjne jak też planowane remonty bieżące), optymalne wykorzystanie posiadanych przez Spółdzielnię zasobów, prawidłowe kształtowanie stawek opłat eksploatacyjnych oraz stawek funduszu remontowego, racjonalizację kosztów, wspieranie podejmowanych działań mających na celu pozyskanie najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych, czynne uczestnictwo w rozmowach i spotkaniach z instytucjami zewnętrznymi w sprawach istotnych dla Spółdzielni oraz jej członków.

*Sekretarz Rady Nadzorczej*

*Paweł Czerwonogrodzki*

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej*

*J. KOWARSKA*  
*Joanna Kowarska*