

SPRAWOZDANIE

Z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu za okres od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Rada Nadzorcza jako organ Spółdzielni działa na podstawie Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie SM „Komunalnik” z dnia 10.06.2019 r. w drodze Uchwały Nr 11/2019.

Działalność Rady jako organu statutowego Spółdzielni sprawującego nadzór i kontrolę nad jej funkcjonowaniem i pracą Zarządu opierała się na tych samych zasadach jak w latach ubiegłych.

Rada realizuje swoje funkcje i zadania wynikające z przedstawionych na wstępie uregulowań prawnych poprzez podejmowanie prawomocnych uchwał, wydawania stosownych opinii i ocen odnoszących się do konkretnych sfer działalności spółdzielni.

Mimo posiadanych szerokich uprawnień w przeciwieństwie do konkretnych sfer działalności Spółdzielni Rada nie jest organem współzarządzającym Spółdzielnią i nie może ingerować bezpośrednio w pracę i kompetencje Zarządu.

W roku 2021 w okresie od 01 stycznia do dnia 22 czerwca 2021 roku Rada pracowała w następującym składzie:

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| - Małgorzata Łukasiewicz | - Przewodnicząca |
| - Witold Kuligowski | - Z-ca Przewodniczącej |
| - Aleksandra Derebecka | - Sekretarz |
| - Piotr Marzec | - Członek |
| - Władysław Młotkowski | - Członek |
| - Marzena Różycka | - Członek |
| - Piotr Witalis | - Członek |

Praca Rady do czerwca 2021 roku przebiegała zgodnie z opracowanym i przyjętym Planem Pracy. W związku z panującą pandemią COVID praca Rady była ograniczona, a działalność Spółdzielni opierała się na pracy Zarządu.

Pierwsze posiedzenie Rady 2021 r. odbyło się 8 lutego 2021 r. w systemie hybrydowym tj. część członków Rady była obecna w siedzibie Spółdzielni, a pozostali członkowie uczestniczyli w systemie zdalnym. Następne posiedzenie Rady odbyło 27 maja 2021 r. w siedzibie Spółdzielni. Ogółem odbyły się dwa spotkania.

Na posiedzeniach były rozpatrywane i omawiane tylko te sprawy, które wymagały bezwzględnej opinii Rady i podjęcia stosownych uchwał, w tym:

- analiza zadłużeń czynszowy członków Spółdzielni na podstawie informacji przygotowywanych i przedstawianych przez Zarząd,

- analiza funduszu remontowego i termomodernizacyjnego na poszczególnych nieruchomościach.

Podjęto uchwały w sprawie:

- powołanie Pani Magdaleny Kłodawskiej na Z-cę Prezesa Zarządu od dnia 1 lutego 2021 r. w związku z dostosowaniem składu Zarządu do aktualnej treści statutu Spółdzielni,
- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady za 2020 r.
- pozytywnie zaopiniowano sprzedaż fragmentu działki o powierzchni 29 m przy ul. Młodzieżowej 16
- wyrażenia zgody na nieodpłatne udostępnienie nieruchomości przy ul. Szubińskiej 16 w celu posadowienia urządzeń elektroenergetycznych linii kablowej niskiego napięcia na rzecz Energa-Operator S.A. Oddział w Toruniu (które, będą zasilać stację ładowania samochodów z napędem elektrycznym),
- zatwierdzono premię bilansową dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach finansowo-księgowych,

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 czerwca 2021 wybrano nowy skład Rady Nadzorczej zgodnie ze Statutem w składzie 5 osób.

W okresie od 23 czerwca 2021 do 31 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - Sławomir Wiśniewski | - Przewodniczący |
| - Jarosław Kilkowski | - Z-ca Przewodniczącego |
| - Aleksandra Jabłońska | - Sekretarz |
| - Marzena Różycka | - Członek |
| - Bożena Żuchowska | - Członek |

Praca Rady w 2021 przebiegała zgodnie z opracowanym i przyjętym Planem Pracy.

W związku z panującą pandemią posiedzenia Rady odbywały się w siedzibie Spółdzielni zachowaniem reżimu sanitarnego.

Pierwsze posiedzenie nowej Rady odbyło się w 7 lipca 2021 r., następne 21 lipca 2021. W lipcu posiedzenie odbyło się dwa razy, kolejne odbywały się raz w miesiącu. Ogółem odbyło się 7 spotkań.

Na pierwszym posiedzeniu w dniu 7 lipca 2021 r. Rada mając na uwadze panującą pandemię podjęła uchwałę o likwidacji kasy w siedzibie Spółdzielni. Na następnym posiedzeniu Rady 21 lipca 2021 r. przyjęto Plan Pracy Rady na II półrocze 2021 r. oraz po zapoznaniu się z planem finansowo – ekonomicznym na 2021 r. przyjęto wynagrodzenie dla członków Rady zgodnie z § 71 pkt. 5 Statutu Spółdzielni.

W 2021 r. pracownicy spółdzielni pracowali w zmniejszonym stanie, długotrwała choroba pracowników, brak pracownika technicznego, który został zatrudniony w październiku. Większość obowiązków spadła na Zarząd. Zaoszczędzone pieniądze na etatach przeznaczono na premie uznaniową dla członków Zarządu.

W związku z dostosowaniem regulaminów do obowiązujących przepisów prawa Rada podjęła uchwały w sprawie:

- dokonania zmian w regulaminie funduszu remontowego oraz przyjęcia tekstu jednolitego remontowego regulaminu funduszu remontowego,

- dokonania zmian w regulaminie zasad rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej do lokali mieszkalnych oraz przyjęcia tekstu jednolitego regulaminu zasad rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej do lokali mieszkalnych,

- dokonania zmian w regulaminie w sprawie obowiązków Spółdzielni, członków i najemców oraz właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” z użytkownikami zwalniającymi lokale oraz przyjęcia tekstu jednolitego regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni, członków, najemców oraz właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.,

- dokonania zmian w regulaminie zarządu oraz przyjęcia jednolitego regulaminu zarządu.

Mając na uwadze rosnącą inflację, wzrost najniższego wynagrodzenia, wzrost cen materiałów budowlanych oraz rosnące potrzeby remontowe w zasobach Spółdzielni w 2021 roku podjęto uchwały w sprawie:

- korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2021 r.,
- zmiany stawki funduszu remontowego od 1 marca 2022 r.,
- podwyższenie stawki eksploatacyjnej o poziom inflacji od 1 marca 2022 r.

Na ostatnim posiedzeniu w grudniu w 2021 r. Rada podjęła uchwały zatwierdzające:

- plan remontów na 2022 r.,
- plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” na rok 2022,
- premię świąteczną członkom Zarządu.

Na posiedzeniach były rozpatrywane i omawiane sprawy, które wymagały bezwzględnej opinii Rady w tym:

- założenia strony internetowej
- pawilonu handlowego przy ulicy Mickiewicza,
- sprzedaży fragmentu działki przy ul. Młodzieżowej 16
- przeglądu budynków, przeprowadzanych prac remontowych,
- kadrowe i wynagrodzenia pracowników,
- koszty administracji i zarządzania, tzw. koszty zarządu,
- wielkości zadłużenia członków spółdzielni w zakresie wnoszenia należnych opłat czynszowych oraz analiza okresowych informacji w tym zakresie przygotowywanych i przedstawianych przez Zarząd,
- działań podejmowanych przez Zarząd w celu skutecznego wyegzekwowania zaległości czynszowych,
- analiza stopnia wykorzystania funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach

Każde posiedzenie Rady jest protokołowane, co znajduje odzwierciedlenie w dokumentach, a podjęte uchwały są odnotowane w rejestrze uchwał, są objęte klauzulą ich wykonalności zgodnie z mocą obowiązującą nie pociąga za sobą zbędnych koszt.

Z uwagi na fakt, że budynki wymagają coraz więcej remontów i napraw, a tym samym jest coraz więcej zgłoszeń Spółdzielnia w 2021 r. zatrudniła na ½ etatu pracownika technicznego, Ponadto chcemy poinformować, że Spółdzielnia ma już swoją stronę internetową

W posiedzeniach Rady uczestniczył Zarząd Spółdzielni. Taki tryb pracy Rady nie pociąga za sobą zbędnych kosztów związanych z prowadzeniem i wymianą wzajemnej korespondencji.

Nie poprawiła się terminowość wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez właścicieli mieszkań i najemców lokali użytkowych. Zadłużenia członków z tego tytułu wzrastają i mają ujemny wpływ na kondycję finansowo-ekonomiczną Spółdzielni (brak środków na remonty).

Rada apeluje do wszystkich członków Spółdzielni i właścicieli lokali o szybkie reagowanie i przeciwdziałanie zauważonym aktom wandalizmu.

WNIOSKI

1. Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady za okres od 01.01.20221 do 31.12.2021 r.
2. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 3/2022 z dnia 25.05.2022 r. pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe – bilans SM „Komunalnik” za rok 2021 i wnosi do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego sytuację finansową Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniając wyniki działalności Spółdzielni wypływające ze sprawozdania rocznego Zarządu, co znajduje odzwierciedlenie w podjętych przez Radę uchwałach w roku 2021, wnosi o zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” za rok 2021.
4. Rada nadzorcza biorąc pod uwagę aktualną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni, będącą wynikiem efektywnej i racjonalnej pracy zarządu wnosi o udzielenie członkom zarządu absolutorium za rok 2021 tj.:
 1. Panu Tadeuszowi Sonnakowi – Prezesowi Zarządu
 2. Pani Magdalenie Kłodawskiej – Z-cy Prezesa

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania wszystkim członkom Spółdzielni, którzy aktywnie współuczestniczyli w pracach i działaniach na rzecz naszej Spółdzielni.

Kierujemy również podziękowania dla całego Zarządu Spółdzielni za konstruktywną i rzetelną współpracę, mimo istniejącej sytuacji pandemicznej w kraju. Szczególne podziękowania kierujemy na ręce Prezesa Pana Tadeusza Sonnaka, który od wielu lat działał na rzecz Spółdzielni.

Podziękowania kierujemy również do Pani Z-cy Prezesa Magdaleny Kłodawskiej, która zastępowała Prezesa podczas jego nieobecności oraz wszystkich pracowników, którzy w tym trudnym czasie wykonywali rzetelnie swoje obowiązki, dbając dobro i o prawidłową kondycję finansową Spółdzielni.

Podpisy członków Rady:

1. Sławomir Wiśniewski

2. Jarosław Kilkowski

3. Aleksandra Jabłońska

4. Marzena Różycka

5. Bożena Żuchowska

-
-
-
-
-