

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu za okres od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

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

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” dnia 10 czerwca 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.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej składa się z 5 Członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie Członków SM w dniu 23 czerwca 2021 roku. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” na kadencję 2021-2024 zostali wybrani:

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

Praca Rady Nadzorczej w 2022 roku przebiegała zgodnie z opracowanym i przyjętym Planem Pracy.

Pierwsze posiedzenie Rady w 2022 roku odbyło się 26 stycznia w siedzibie Spółdzielni. Łącznie w okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń i podjęto 22 uchwały. Na każdym posiedzeniu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej składał Radzie Nadzorczej sprawozdanie z bieżącej działalności Spółdzielni.

Zakres działania Rady Nadzorczej obejmował nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności do zakresu działania Rady Nadzorczej w minionym okresie należało m.in.:

1. Analiza zadłużeń czynszowych członków Spółdzielni na podstawie informacji przygotowywanych i przedstawianych przez Zarząd.
2. Analiza funduszu remontowego i termomodernizacyjnego na poszczególnych budynkach.
3. Badanie okresowych sprawozdań oraz rocznych sprawozdań finansowych.

4. Kontrola nad sposobem załatwiania wniosków przez Zarząd.
5. Podejmowanie uchwał regulujących działalność Spółdzielni zgodnie z kompetencjami :
 - Uchwała Nr 2/2022 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania Rady za rok 2021
 - Uchwała Nr 3/2022 w sprawie przyjęcia - zaopiniowania sprawozdanie finansowego SM „Komunalnik” za rok 2021 r.
 - Uchwała Nr 4/2022 w sprawie zatwierdzenia premii bilansowej
 - Uchwała Nr 5/2022 i Nr 10/2022 w sprawie korekty planu remontów na 2022
 - Uchwała Nr 15/2022 w sprawie przyznania premii świątecznych
 - Uchwała Nr 16/2022 w sprawie planu remontów na 2023 r.
 - Uchwała Nr 21/2022 w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego SM „Komunalnik” na rok 2023,
 - Uchwała Nr 22/2022 w sprawie zmian w schemacie organizacyjnym

Mając na uwadze rosnącą inflację, wzrost najniższego wynagrodzenia, wzrost opłat za wszystkie usługi, materiały, po przeprowadzonej analizie kosztów i przychodów podjęto:

- Uchwałę Nr 6/2022 w sprawie zatwierdzenia stawek za konserwację,
- Uchwałę Nr 14/2022 w sprawie wzrostu stawki eksploatacji.

Aby zrównoważyć budżety na wszystkich budynkach Rada Nadzorcza podjęła:

- Uchwałę Nr 18/2022 sprawie likwidacji stawki na termomodernizację z jednoczesnym połączeniem sald termomodernizacji i funduszu remontowego,
- Uchwałę Nr 19/2022 w sprawie włączenia odpisu na małą architekturę 0,08 zł/m² do funduszu remontowego
- Uchwałę Nr 20/2022 w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego w związku z włączeniem do odpisu na fundusz remontowy termomodernizacji oraz odpisu na małą architekturę.

W związku koniecznością dostosowania regulaminów do obowiązujących przepisów prawa Rada Nadzorcza:

- Uchwałę Nr 17/2022 zatwierdziła „Regulamin zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych”.

Należy zauważyć, że w 2022 roku wzrost opłat czynszowych wystąpił niezależnie od Spółdzielni. Czynsze za mieszkania rosną, ponieważ rosną koszty utrzymania mieszkań, spowodowane głównie urzędowymi podwyżkami cen energii. Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu na ceny ustalane przez dostawców poszczególnych mediów, ale zobowiązana jest uwzględnić te stawki. Najdroższe zazwyczaj jest ogrzewanie lokali i wody, a ciepło systemowe, z którego korzysta Spółdzielnia drożeje w zastraszającym tempie.

Rosnąca inflacja, wzrost krajowej pensji minimalnej, stawki roboczogodziny, ale też drożejących materiałów budowlanych i cen usług rynkowych, wszystko to sprawia, że rosną też koszty Spółdzielni, ale też więcej trzeba wydawać na zaplanowane remonty.

W 2022 r. w Zarządzie SM „Komunalnik” nastąpiły zmiany kadrowe związane z rezygnacją Pana Tadeusza Sonnaka z funkcji Prezesa.

Mając na uwadze dostosowaniem składu Zarządu do aktualnej treści Statutu Spółdzielni, Rada podjęła uchwały:

- Uchwałę Nr 7/2022 w sprawie: odwołania Pana Tadeusza Sonnaka z funkcji Prezesa,
- Uchwałę Nr 8/2022 w sprawie powołania Pani Magdaleny Kłodowskiej na Prezesa Zarządu z dniem 1 lipca 2022 r,
- Uchwałę Nr 9/2022 w sprawie: nadania Panu Pawłowi Piłatowskiemu tytułu Z-cy Prezesa Zarządu SM Komunalnik” z dniem 1 sierpnia 2022 r.,
- Uchwałę Nr 11/2022 w sprawie odwołania Pani Ewy Wesołowskiej z funkcji pełnomocnika Zarządu

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

- sprzedaż pawilonu handlowego przy ulicy Mickiewicza 114,
- dzierżawa fragmentu działki przy ul. Młodzieżowej 16,
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na ul. Szubińskiej 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 ,
- podjęcie działań dotyczących zasad oszczędzania energią.

Każde posiedzenie Rady jest protokołowane , co znajduje odzwierciedlenie w dokumentach, a podjęte uchwały są zapisywane w rejestrze uchwał , są objęte klauzulą ich wykonalności zgodnie z mocą obowiązującą.

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

W 2022 r. Zarząd pozyskał do budżetu Spółdzielni dodatkowe środki pochodzące: ze sprzedaży nieruchomości - pawilonu handlowego przy ulicy Mickiewicza 114, oraz z postawienia przy budynkach paczkomatów.

Dzięki ciężkiej i owocnej pracy Zarządu Spółdzielnia na 31 grudnia 2022 r. wygenerowała zysk netto w kwocie 93.656,08 zł, w stosunku do 2021 r. zysk netto wynosił 13.417,85 zł.

Poprawiła się terminowość wnoszenia opłat przez właścicieli mieszkań i najemców lokali użytkowych, w stosunku do lat poprzednich. Terminowość wnoszenia opłat ma dodatni wpływ na kondycję finansowo-ekonomiczną Spółdzielni.

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

WNIOSKI

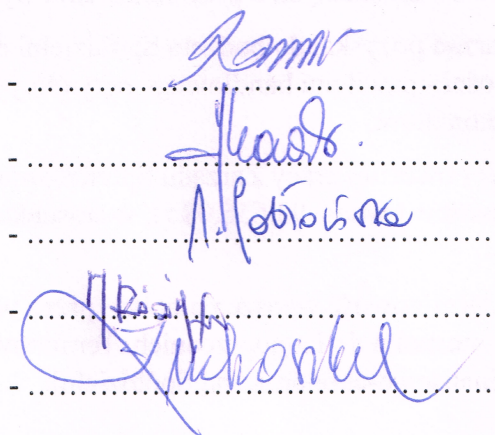
1. Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.
2. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 1/2023 z dnia 29.03.2023 r. pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe – bilans SM „Komunalnik” za rok 2022 i wnosi do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego sytuację finansową Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniając wyniki działalności Spółdzielni wpływające ze sprawozdania rocznego Zarządu, co znajduje odzwierciedlenie w podjętych przez Radę uchwałach w roku 2022, wnosi o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” za rok 2022.
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 2022 tj.:
 1. Pani Magdalenie Kłodawskiej – Prezesowi Zarządu.
 2. Panu Pawłowi Piłatowskiemu - Z-cy Prezesa
 3. Panu Tadeuszowi Sonnak – Prezesowi Zarządu, za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 r.

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 oraz wszystkich pracowników, którzy rzetelnie wykonywali swoje obowiązki, dbając o 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


.....
.....
.....
.....
.....