

## SPRAWOZDANIE

### **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 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 19 czerwca 2023 r. w drodze Uchwały Nr 10/2023.

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, wydawanie 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 2023 roku przebiegała zgodnie z opracowanym i przyjętym Planem Pracy.

Pierwsze posiedzenie Rady w 2023 roku odbyło się 23 lutego 2023 w siedzibie Spółdzielni. Łącznie w okresie sprawozdawczym odbyło się 10 posiedzeń i podjęto 15 uchwał. 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 czynszowy 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 przez Zarząd wniosków.
5. Podejmowanie uchwał regulujących działalność Spółdzielni zgodnie z kompetencjami :
  - Uchwała Nr 1/2023 w sprawie przyjęcia - zaopiniowania sprawozdanie finansowego SM „Komunalnik” za rok 2022r.
  - Uchwała Nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia premii bilansowej
  - Uchwała Nr 3/2023 w sprawie przyjęcia Planu Pracy Rady Nadzorczej na 2023 r.
  - Uchwała Nr 4/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady za rok 2022
  - Uchwała Nr 8/2023 w sprawie korekty planu remontów na 2023r
  - Uchwała Nr 11/2023 w sprawie przyznania premii świątecznych z rezerwy funduszu płac
  - Uchwała Nr 12/2023 w sprawie zatwierdzenia funduszu wynagrodzeń pracowników SM „Komunalnik” na rok 2024
  - Uchwała Nr 14/2023 w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2024 r.
  - Uchwała Nr 15/2023 w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego SM „Komunalnik” na rok 2024

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

- Uchwała Nr 9/2023 w sprawie zatwierdzenia stawek za konserwację
- Uchwała Nr 10/2023 w sprawie zatwierdzenia stawek opłaty stałej za podgrzanie wody
- Uchwała Nr 13/2023 o podwyższeniu stawek eksploatacyjnych o 5 %

Należy zauważyć, że w 2023 roku wzrost opłaty czynszowych wystąpił niezależnie od Spółdzielni. Czynsze za mieszkania rosną, ponieważ rosną koszty utrzymania mieszkań, spowodowane głównie urzędowymi podwyżkami cen energii, ciepła. 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. Należy zaznaczyć, że w każdym przypadku zmiany stawek dokonywano analizy. Zmiany stawek nastąpiły tylko tam gdzie była konieczność, dla poszczególnych budynków, dla niektórych stawki uległy zmniejszeniu, a dla niektórych pozostały bez zmian.

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

W 2023 r. w Zarządzie SM „Komunalnik” nastąpiły zmiany kadrowe związane z rezygnacją Pana Pawła Piłatowskiego z pracy w SM „Komunalnik” oraz ze stanowiska Z-cy Prezesa. Zakończenie współpracy z Panem Pawłem Piłatowskim spowodowała konieczność powołania nowego członka Zarządu do reprezentowania SM „Komunalnik”.  
Mając na uwadze dostosowaniem składu Zarządu do aktualnej treści Statutu Spółdzielni, Rada podjęła uchwały:

- Uchwała Nr 5/2023 w sprawie oddelegowania Pana Jarosława Kilkowskiego członka Rady Nadzorczej na okres od 1.06.2023 do 31.08.2023 do pełnienia funkcji Z-cy Prezesa Zarządu
- Uchwała Nr 6/2023 w sprawie odwołania Pana Pawła Piłatowskiego z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu
- Uchwała Nr 7/2023 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią Pani Grażynie Dyc.

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

- 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 zmierzających do zainstalowania solarów na budynkach, tam gdzie są duże zużycia administracyjne, które pozwoliłyby na obniżenie kosztów czynszu, a w szczególności w budynkach, w których są instalacje elektryczne tj. ul. Szubińskiej 16-16F oraz Młodzieżowa 16.
- podjęcie działań zmierzających do wymiany oświetlenia w budynkach na typ energooszczędny.

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.

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

Zarząd w 2023r. pozyskał dodatkowe środki do budżetu Spółdzielni. Postawiono przy budynkach paczkomaty, które stanowią dodatkowy dochód dla Spółdzielni tj. rocznie 31 768,89 zł. przeznaczony na zwiększenie funduszu remontowego dla poszczególnych budynków.

Ponadto należy podkreślić, że w 2023 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej” Komunalnik została przeprowadzona lustracja przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, za okres od 01.01.2020 – 31.12.2022 r. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości, nie wniesiono żadnych zastrzeżeń.

Dzięki ciężkiej i owocnej pracy Zarządu Spółdzielnia na 31 grudnia 2023 r. wygenerowała zysk netto w kwocie 32 542,96, który jest trzykrotnie wyższy od roku poprzedniego, nie biorąc pod uwagę zysku ze sprzedaży pawilonu.

Poprawiła się terminowość wnoszenia opłat eksploatacyjnych 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 01.01.2023 do 31.12.2023 r.
2. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 2/2024 z dnia 27.03.2024 r. pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe – bilans SM „Komunalnik” za rok 2023 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 2023, wnosi o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” za rok 2023.
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 2023 tj.:
  1. Pani Magdalena Kłodawska – Prezes Zarządu
  2. Panu Pawłowi Piłatowskiemu – Z-cy Prezesa za okres 01.01.2023 do 31.05.2023
  3. Panu Jarosławowi Kilkowskiemu – Z-cy Prezesa za okres 01.06.2023 do 31.08.2023

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 dla wszystkich pracowników, którzy rzetelnie wykonywali 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 - .....