

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” z działalności w roku 2022.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”, zgodnie z § 102 ust. 3 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” przedstawia roczne sprawozdanie z działalności w 2022 r.

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normuje ustawa Prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2022 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w dniu 7.06.2019 r. Kadencja Rady Nadzorczej została wydłużona o jeden rok, z uwagi na panującą pandemię związaną z COVID-19 oraz stan zagrożenia epidemicznego.

Na przestrzeni lat 2019 - 2022 skład Rady Nadzorczej zmieniał się w związku z zawieszeniem trzech n/wym. członków Rady Nadzorczej w wykonywaniu obowiązków członka Rady Nadzorczej, a także śmiercią jednego z nich:

1. p. Pawła Karcza zawieszono w dniu 25 stycznia 2021 roku,
2. p. Tomira Myśluborskiego zawieszono w dniu 28.03.2022 roku,
Pan Tomir Myśluborski zmarł 25.07.2022 r. a w dniu 9.08.2022 r. został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego.
3. p. Szymona Figla zawieszono w dniu 25.04.2022 roku.

Skład Rady Nadzorczej w 2022 r. z wyszczególnieniem funkcji sprawowanych przez członków Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1.	Witold Gaberle	- Przewodniczący RN
2.	Jan Leśniak	- Zastępca Przewodniczącego RN
3.	Grzegorz Kąkiel	- Zastępca Przewodniczącego RN - Przewodniczący Komisji GZM
4.	Teresa Cieślik-Sapiejka	- Sekretarz RN
5.	Wanda Rawska	- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
6.	Monika Kaczmarczyk	- Zastępca Przewodniczącego RN od dnia 19.12.2022 r - Przewodnicząca Komisji Lokalowej, - Członek Komisji Rewizyjnej od dnia 22.02.2021 r.
7.	Krzysztof Matzka	- Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej
8.	Jerzy Milej	- Członek RN
9.	Kazimierz Łukasik	- Członek RN
10.	Mariusz Kaniecki	- Członek RN
11.	Szymon Figiel	- Członek Komisji GZM do dnia zawieszenia - 25.04.2022
12.	Tomir Myśluborski	- Członek do dnia zawieszenia - 28.03.2022 r. Następnie po śmierci w dniu - 25.07.2022 r.

		wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego 9.08.2022 r.
13.	Paweł Karcz	- Członek Komisji Rewizyjnej do dnia zawieszenia - 25.01.2021 r.

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normuje także statut Spółdzielni oraz regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizuje swoje zadania i obowiązki kierując się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni i regulaminu Rady Nadzorczej pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady Nadzorczej. Prezydium Rady Nadzorczej zbierało się przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej i organizowało pracę Rady Nadzorczej pod kątem organizacyjnym i tematycznym, ustalając terminy i tematykę poszczególnych posiedzeń. Ponadto Prezydium przekazywało do zaopiniowania komisjom, zgodnie z zakresem ich działania, materiały będące przedmiotem obrad plenarnych Rady Nadzorczej.

Praca Rady Nadzorczej na przestrzeni 2022 r. była w dalszym ciągu bardzo utrudniona ze względu na liczne ograniczenia i uwarunkowania wprowadzane przez rząd, w związku ze stale obowiązującym zagrożeniem epidemicznym. W dalszym ciągu ograniczone były stacjonarne posiedzenia Rady Nadzorczej na rzecz kontaktów zdalnych za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość z wykorzystaniem poczty elektronicznej i skrzynek e-mailowych, przypisanych każdemu członkowi Rady Nadzorczej.

Ponadto Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania statutowe poprzez działalność prowadzoną przez Komisję: Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Lokalową i Statutowo-Regulaminową. Komisje dokonywały analizy i oceny otrzymanych materiałów oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii, które następnie prezentowały podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.

W 2022 r. działały cztery Komisje stałe: Rewizyjna, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Lokalowa i Statutowo-Regulaminowa. Tematyka podejmowanych prac w 2022 roku przez poszczególne Komisje przedstawiała się następująco:

- Komisja Rewizyjna – Komisja pracowała w trzyosobowym składzie. Na przestrzeni roku Komisja Rewizyjna zajmowała się następującymi sprawami: oceną wyników ekonomiczno-finansowych w oparciu o analizę przedstawioną przez Zarząd Spółdzielni i sprawozdanie biegłego rewidenta z przeprowadzonego audytu na 2021 rok, analizą kwartalnych wyników ekonomicznych, analizą struktury organizacyjnej, planu zatrudnienia i funduszu płac na 2022 rok, wydaniem opinii dotyczącej stanu finansowego Spółdzielni. Ponadto Komisja Rewizyjna zajmowała się oceną zarządzania gospodarką lokalami użytkowymi i uczestniczyła w opracowaniach aktualizacji regulaminów Spółdzielni, a także rozpatrywaniem spraw skierowanych przez Prezydium Rady Nadzorczej. Wszystkie opinie i wnioski przedstawiano Radzie Nadzorczej.
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – Komisja GZM w 2022 r. pracowała w trzyosobowym składzie, w związku z chorobą jednego członka Rady Nadzorczej i zawieszeniem jednego członka.

Przedmiotem prac Komisji GZM były m.in. n/wym. sprawy: analizowanie planu potrzeb remontowych po przeglądach technicznych budynków oraz zaopiniowanie planu remontowego na 2022 rok pod kątem rzeczowo-finansowym, analiza wykonania planu remontowego za 2021 rok, opiniowanie korekt planu remontowego i robót bezprzetargowych. W ramach obowiązków Komisja uczestniczyła w opracowaniach aktualizacji regulaminów Spółdzielni. Członkowie Komisji GZM uczestniczyli również jako obserwatorzy w przetargu dotyczącym wybrania właściwych firm, gwarantujących dobrą jakość robót remontowych. Wszystkie opinie i wnioski przedstawiano Radzie Nadzorczej.

- Komisja Lokalowa – pracowała w czteroosobowym składzie. Przedmiotem prac Komisji Lokalowej było m.in.: opiniowanie spraw wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni a będących w zakresie działania komisji oraz rozpatrywanie spraw skierowanych przez Prezydium Rady Nadzorczej. Komisja uczestniczyła również w opracowaniach aktualizacji regulaminów Spółdzielni. Wszystkie opinie i wnioski przedstawiano Radzie Nadzorczej.
- Komisja Statutowo-Regulaminowa – pracowała w czteroosobowym składzie, a po zawieszeniu i śmierci p. Tomira Myśluborskiego w składzie trzyosobowym. Komisja w ramach swojego planu zaopiniowała dwa regulaminy: regulamin rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Ponadto Komisja zaopiniowała zmianę nazwy Spółdzielni w 14 obowiązujących regulaminach, w których dotychczas nazwa nie została zmieniona.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty plan pracy na 2022 rok, obejmujący zakresem tematycznym zagadnienia zapewniające realizację zadań Rady, stosownie do wymagań Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Wypełniając swoje obowiązki i kompetencje w 2022 r. odbyto 13 posiedzeń plenarnych na których podjęto 100 uchwał niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Jak każdego roku Rada Nadzorcza podjęła decyzje w sprawach:

1. uchwalenia planu finansowo-ekonomicznego na 2022 r. – Podstawą sporządzenia planu były koszty poniesione w 2021 r, podwyżki cen materiałów i usług, zmiany cen dostarczanych mediów i podwyżka płacy minimalnej,
2. uchwalenia planu remontów w zakresie rzeczowo-finansowym na 2022 r. oraz jego korekty. Projekt planu remontów w zakresie rzeczowym powstał na podstawie corocznego przeglądu jesiennego budynków i uwzględniał najpilniejsze potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości,
3. zatwierdzenia na 2022 r. schematu organizacyjnego Spółdzielni, planu zatrudnienia Spółdzielni oraz planu osobowego i bezosobowego funduszu płac. Podstawą planu było wykonanie funduszu za ubiegły rok z uwzględnieniem podwyżki płac wynikającej z ustawowego minimalnego wynagrodzenia.

W ramach funkcji nadzoru Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym przeprowadziła oceny:

- nadzoru nad gospodarką finansową Spółdzielni,
- utrzymania zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym,
- realizacji planu remontowego w zakresie rzeczowo-finansowym oraz rozpatrywanie wniosków w sprawie jego korekty,
- realizacji zadań gospodarczych,

- przestrzegania praw członków Spółdzielni oraz kontrolowanie załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

W 2022 roku, w celu dostosowania zapisów do obowiązującego prawa uchwalono następujące regulaminy:

- regulamin rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

Ponadto zatwierdzono zmianę nazwy Spółdzielni z Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budynki Rozproszone” na Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” w 14 obowiązujących regulaminach, w których dotychczas nazwa nie została zmieniona.

Zagadnienia gospodarczo-finansowe związane z bieżącą sytuacją finansową Spółdzielni były jednym z najważniejszych tematów, który szeroko omawiano. Jednym z ważniejszych punktów pracy Rady Nadzorczej była analiza zaległości czynszowych i ich windykacja. Sprawy te były poddawane szczegółowej analizie. Podstawową zasadą przy konstrukcji planów gospodarczych jest równoważenie kosztów z przychodami.

Aby uniknąć pogłębiania się wyniku ujemnego na działalności gzm oraz z uwagi na znaczący wzrost opłat, spowodowany głównie czynnikami zewnętrznymi i niezależnymi od Spółdzielni, w tym: wzrost cen usług i materiałów, płacy minimalnej, a także drastycznie rosnącą w 2022 roku inflację, konieczne było podwyższenie niektórych składników czynszu. Dokonywano głębokiej analizy stawek czynszowych w celu ich skorygowania tak, aby wzrost był jak najmniej odczuwalny dla Członków Spółdzielni.

W związku z czym podwyższono następujące składniki czynszu:

1. na posiedzeniu w dniu 17.02.2022 r. podwyższono stawki za najem kontenerów na odpady komunalne,
2. na posiedzeniu w dniu 30.05.2022 r, zgodnie z decyzją Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie obniżono cenę dostarczanej wody i odbioru ścieków z kwoty 11,00 zł/m³ do kwoty 10,49 zł/m³.

W tym samym dniu podwyższono następujące składniki czynszu:

- a. za konserwację domofonów do kwoty 2,50 zł od mieszkania,
 - b. za konserwację dźwigów do kwoty 10,30 od osoby,
 - c. za wieczyste użytkowanie działek przynależnych do budynków oraz podatku od nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości,
 - d. eksploatację dla członków do kwoty 3,20 zł/m² oraz dla pozostałych mieszkańców do kwoty 3,43 zł/m²,
 - e. konserwację do kwoty 0,85 zł/m². W tym miejscu należy zaznaczyć, że ostatnia podwyżka konserwacji miała miejsce w 2003 roku.
3. na posiedzeniu w dniu 27.06.2023 r. zatwierdzono nową stawkę opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w kwocie 27,00 zł/mies. od jednej osoby,

Prace Rady Nadzorczej poszerzane były o sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni i przez Jej Członków. Rozpatrywanie pism, skarg i wniosków oraz innych spraw adresowanych do Rady Nadzorczej, jako organu kontrolno-nadzorczego nad działalnością Zarządu niejednokrotnie było trudne do rozstrzygnięcia i dlatego procedowanie nad nimi trwało czasami długo. Niemniej jednak do każdej sprawy podchodziliśmy z dużym zrozumieniem, a staraliśmy się, aby decyzje były wyważone i przede wszystkim zgodne z prawem. Osoby zainteresowane informowane były pisemnie o podjętych decyzjach.

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z sytuacją finansową Spółdzielni i analizowała wyniki. Zarząd prowadził stały i prawidłowy nadzór nad finansami Spółdzielni oraz prawidłowo prowadził windykację zaległości czynszowych.

Rada Nadzorcza kontrolowała sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu finansowo-ekonomicznego i planu remontowego. Pozytywnie oceniono wykonanie planu za 2021 r. tym samym potwierdzając prawidłowe prowadzenie podjętych działań. Zarząd na bieżąco realizował uchwały i wnioski Rady Nadzorczej.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r. zostało przez Zarząd sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z opinią biegłego rewidenta sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest dobra, a kontynuacja działalności Spółdzielni nie jest zagrożona. Ocenie poddano również sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r. ze szczególnym uwzględnieniem uzyskanych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz przygotowanie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia w sprawie jego przyjęcia.

Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego ich użytkowania, ale starzenie się zasobów Spółdzielni powoduje konieczność wykonywania dalszych remontów, do których zaliczyć można remonty instalacji wewnętrznych, wymianę pokryć dachowych i naprawy elewacji budynków. Nadal kontynuujemy prace związane z wymianą WLZ i dźwigów osobowych. Remonty te rozłożone są w czasie i stanowią część długofalowych działań podjętych przez Spółdzielnię. Działalność remontowa Spółdzielni w ocenie Rady Nadzorczej prowadzona jest prawidłowo.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, a jeżeli była potrzeba to w posiedzeniach Prezydium i Komisji. Współpraca przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń. Członkowie Rady Nadzorczej uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia oraz dostęp do niezbędnej dokumentacji. Wiele inicjatyw rozpoczętych w tej kadencji winno znaleźć swoją kontynuację w kadencji nowo wybranej Rady Nadzorczej.

W 2022 r. nadal zawieszono były dyżury Rady Nadzorczej, których celem było wysłuchanie uwag i wniosków członków Spółdzielni. Informujemy, że dyżury w ostatnim czasie zostały wznowione.

W ostatnich trzech latach praca Rady Nadzorczej była szczególnie utrudniona, z uwagi na panującą epidemię oraz liczne ograniczenia i uwarunkowania. Dlatego konieczne było ograniczenie bezpośrednich posiedzeń na rzecz kontaktów zdalnych. W tym celu członkowie Rady Nadzorczej wykorzystywali kontakty telefoniczne i pocztę elektroniczną.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że pomimo wielu ograniczeń w listopadzie ubiegłego roku przeprowadzono głosowanie uchwał na piśmie Walnego Zgromadzenia w następujących sprawach:

- zatwierdzenie sprawozdań finansowych za lata 2019 r, 2020 r. i 2021r.
- zatwierdzenie sprawozdań Zarządu za lata 2019 r, 2020 r. i 2021r.
- zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej za lata 2019 r, 2020 r. i 2021r.
- zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej za lata 2019 r, 2020 r. i 2021r.
- przyjęto wnioski z lustracji Spółdzielni za lata 2016-2018,
- podjęto uchwałę o zbyciu lub rozwiązaniu prawa wieczystego użytkowania działki nr 599/6, obr. 23 przy ul. Maławskiego.

Wszystkie uchwały zostały przyjęte przez głosujących Członków Spółdzielni.

Powyżej przedstawiono najważniejsze sprawy, które były przedmiotem działania Rady Nadzorczej w 2022 roku. Zakres pracy Rady był znacznie szerszy, więcej szczegółów znajduje się w protokołach z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz w sprawozdaniach poszczególnych komisji Rady Nadzorczej.

Uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla Członków Zarządu w składzie:

- Pan inż. Józef Michura Prezes Zarządu za okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2022 r.
- Pan mgr Piotr Majak Wiceprezes Zarządu za okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2022 r.
- Pani mgr Barbara Mościcka Członek Zarządu za okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2022 r.

W bieżącym roku upływa kadencja Rady Nadzorczej, w związku z czym serdecznie dziękujemy wszystkim członkom Spółdzielni za współpracę i zgłaszane uwagi, a także Zarządowi Spółdzielni za ścisłą i owocną współpracę, który w dobie wystąpienia tak znacznych trudnień, z dużym zaangażowaniem zabezpieczył prawidłowe działanie Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” na posiedzeniu w dniu 24.04.2023 r. uchwałą nr 32/2023.

Kraków, dnia 31.03.2023 r.

Monika Kozłowska
 T. Ciwiliński-Szymiński
 Katarzyna Rawski
 Krzysztof Motus
 Kazimierz Luchowski
 Miha Teny
 Marcin Karczewski
 Katarzyna Górecka