

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNY DOM” W SZCZECINIE
ZA OKRES OD STYCZNIA DO GRUDNIA 2022 ROKU

ORGANIZACJA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie stosownie do artykułu 44 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 34 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem i Radami Osiedlowymi.

Pracami Rady Nadzorczej kieruje Prezydium Rady, które zajmuje się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej.

Prace Prezydium wspierają trzy Komisje powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej, tj.:

- Członkowsko-Samorządowa,
- Techniczna,
- Rewizyjna,

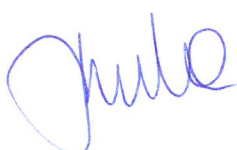
do których Prezydium Rady kierowało otrzymane od Zarządu materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania. Właściwe Komisje Rady Nadzorczej w ramach funkcji nadzorczo-kontrolnej Rady dokonywały analizy i oceny merytorycznej oraz formalnej zawartości otrzymanych materiałów, a także przygotowywały projekty opinii Rady Nadzorczej. Były one następnie przedstawiane na plenarnych i zdalnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, stanowiąc podstawę do dyskusji kończących się podjęciem stosownych uchwał, wniosków, opinii, zaleceń, bądź zajęciem stanowiska Rady wobec rozpatrywanych spraw.

Należy tutaj wskazać, że ze względu na pandemię COVID-19, Rada Nadzorcza oraz Komisje RN pracowały w trybie plenarnym oraz zdalnym.

Prace Rady Nadzorczej były prowadzone zgodnie z przyjętym wcześniej Planem pracy Rady Nadzorczej na 2022 rok i obejmowały wszystkie ustawowe i statutowe zadania.

Rada Nadzorcza S.M. „Wspólny Dom” w Szczecinie w 2022 r. obradowała w następującym składzie:

1. Stanisław Kocjan - przewodniczący RN,
2. Krzysztof Kowalik - zastępca przewodniczącego RN,
3. Alicja Przybylska - sekretarz RN.



Komisja Rewizyjna:

1. Barbara Nowicka - przewodnicząca Komisji,
2. Danuta Sobiczewska,
3. Krystyna Rakowska,
4. Beata Niemyjska.

Komisja Członkowsko-Samorządowa:

1. Jolanta Kirkiewicz - przewodnicząca Komisji,
2. Maria Wójt,
3. Michał Karakulski,
4. Jan Zasadziński.

Komisja Techniczna:

1. Małgorzata Andersz - przewodnicząca Komisji,
2. Sławomir Izdebski,
3. Eugeniusz Korzeniewski,
4. Andrzej Zaleski.

KOMISJA REWIZYJNA

Podstawowym zadaniem Komisji Rewizyjnej jest ocena stanu i prawidłowości funkcjonowania Spółdzielni, w szczególności:

- analiza kwartalnych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień finansowo-księgowych i dyscypliny finansowej,
- opiniowanie Regulaminów rozliczenia kosztów gospodarki ciepłej i wody,
- ocena stanu realizacji planu społeczno-gospodarczego w Spółdzielni, w szczególności w aspekcie prowadzonej przez Spółdzielnię polityki remontowej.

Komisja Rewizyjna wspólnie z Komisją Członkowsko-Samorządową, w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni uzgadniała propozycje wysokości opłat eksploatacyjnych za garaże i boksy garażowe oraz za najem lokali użytkowych i terenów.

Komisja weryfikowała Protokół z badania bilansu za 2021 rok przedstawiony przez biegłego rewidenta Pana Tadeusza Stefka prowadzącego działalność gospodarczą p/n Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile, rekomendując Radzie Nadzorczej jego przyjęcie.

KOMISJA CZŁONKOWSKO - SAMORZĄDOWA

Komisja Członkowsko - Samorządowa prowadziła działalność zgodnie z nadanymi jej uprawnieniami i zajmowała się sprawami ujętymi w planie pracy na 2022 rok uzupełniając je o problemy na bieżąco wpływające do Rady.



Prace Komisji obejmowały m.in.:

- 1) ocenę sprawności obsługi mieszkańców prowadzonej przez komórki organizacyjne Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w tych sprawach,
- 2) ocenę ewidencji oraz formalną analizę prawidłowości rozpatrywania skarg i wniosków mieszkańców,
- 3) ocenę sposobu załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów i członków Spółdzielni;
- 4) sprawowanie ogólnego nadzoru nad gospodarką lokalową poprzez udział w roli obserwatorów w przetargach na zbycie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 5) kontrolę ściągłości zobowiązań finansowych mieszkańców na rzecz Spółdzielni - wnioskowanie trybu dalszego postępowania;
- 6) współdziałanie z Zarządem Spółdzielni w zebraniach osiedlowych, podczas których podejmowano decyzje dotyczące problematycznych spraw danego osiedla i ocena stanu ich realizacji;
- 7) Rozpatrywanie pism, skarg i wniosków członków spółdzielni, przygotowanie projektów odpowiedzi na posiedzenia plenarne Rady. Wszystkie skargi i wnioski wpływające do Komisji po ich szczegółowym rozpatrzeniu oraz przeanalizowaniu kończyły się przygotowaniem odpowiedzi do stron je wnoszących.


KOMISJA TECHNICZNA

W omawianym okresie Komisja zajmowała się tematami związanymi z infrastrukturą techniczną obiektów będących w zasobach Spółdzielni oraz ich eksploatacją, poprzez:

- analizowanie rocznych planów remontowych opracowanych przez Administracje w porozumieniu z Radami Osiedli,
- analizowanie i ocenianie okresowych sprawozdań Zarządu Spółdzielni dotyczących realizacji planu społeczno - gospodarczego,
- ocenianie stanu technicznego zasobów Spółdzielni,
- ocenianie celowości i zasadności planowanych prac modernizacyjnych i remontów,
- udział w pracach związanych z wprowadzeniem zmian do Regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej i wody w zakresie zmniejszenia dysproporcji między kosztami ogrzewania poszczególnych lokali.
- analizowanie pism, skarg i wniosków wpływających do Komisji od członków Spółdzielni, dotyczących spraw technicznych, wyjaśnianie zgłaszanych w nich problemów oraz przygotowywanie projektów odpowiedzi.

Przedstawiciele Komisji Technicznej uczestniczyli w charakterze obserwatorów w 79 przetargach ogłoszonych przez Zarząd Spółdzielni, dotyczących wyboru wykonawców robót ujętych w planach remontów, m.in. takich jak:

- wykonanie projektów wykonawczych remontów dróg, chodników,
- remont instalacji elektrycznych w zakresie wymiany wewnętrznych linii zasilania, instalacji oświetlenia klatek schodowych i korytarzy oraz instalacji domofonowych i dzwonekowych,



- pomiar rezystencji izolacji instalacji WLZ i odbiorczych w mieszkaniach, lokalach użytkowych, piwnicach, klatkach schodowych i pomieszczeniach gospodarczych,
- remont, konserwacja i wymiana dźwigów osobowych,
- remonty kominów i dachów w budynkach mieszkalnych,
- remonty loggii, balkonów, tarasów,
- modernizacja i budowa placów zabaw,
- dostosowanie klatek schodowych do wymogów przeciwpożarowych,
- koszenie trawników, przeprowadzenie ciec sanitarnych i pielęgnacyjnych drzew i krzewów.

DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza w 2022 r. obradowała na 12 zebraniach plenarnych, w tym w 9 zebraniach w trybie stacjonarnym oraz 3 w trybie zdalnym.

W 2022 r. Rada Nadzorcza podjęła 25 uchwał w sprawach:

- 1) uchwalenia Planu kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię na 2021 rok (Nr 4),
- 2) uchwalenia „Planu społeczno -gospodarczego na 2022 rok” (Nr 11),
- 3) przyjęcia informacji niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok i przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie (Nr 12),
- 4) przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie z działalności w 2021 roku” (nr 13)
- 5) przyjęcia „Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie z działalności w 2021 roku” (nr 14),
- 6) nowelizacji „Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię oraz ustalania i wnoszenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie” (Nr 15),
- 7) określenia wysokości miesięcznych stawek opłaty z tytułu „kosztów zarządzania” (Nr 5);
- 8) określenia nowych stawek miesięcznego czynszu netto z tytułu najmu lokali użytkowych (Nr 6), najmu terenów (Nr 7), najmu garaży i miejsc postojowych (Nr 8), najmu terenów pod garaże blaszane (Nr 9 i 10);
- 9) nowelizacji Regulaminu Osiedlowych Zebrań Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie” (Nr 16);
- 10) przyjęcia Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie” (Nr 20);
- 11) przyjęcia Regulaminów placów postojowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie” usytuowanych na Osiedlu Piastowskim (Nr 22) i na Osiedlu Drzetowo (Nr 25);
- 12) zmiany treści Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie” nr 87 z 2006r. (Nr 23);

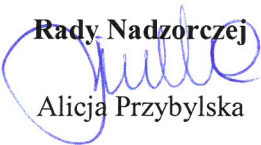
Rada Nadzorcza dokonała analizy opłacalności instalacji fotowoltaicznych zamontowanych w 2022 r. w 16 budynkach Spółdzielni w kontekście kosztów ponoszonych przez mieszkańców tych nieruchomości z tytułu zakupu energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych.

Na zakończenie Rada Nadzorcza informuje, iż zapoznała się z wynikami badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za 2021 rok przeprowadzonego przez biegłego rewidenta Pana Tadeusza Stefka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN- RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile, jego informacją z badania rocznego sprawozdania finansowego S.M. „Wspólny Dom” w Szczecinie. Rada Nadzorcza zapoznała się także ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie w 2021 roku. Rada Nadzorcza nie wnosiła uwag co do ww. Sprawozdań i rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu w 2022 r. ich zatwierdzenie.

W ocenie członków Rady Nadzorczej sytuacja finansowa Spółdzielni określana wskaźnikami ekonomiczno-finansowymi, zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni wypracowany w roku sprawozdawczym, a także stan wolnych środków finansowych na koniec okresu sprawozdawczego, pozwalają na przejęcie, że ogólna sytuacja Spółdzielni jest stabilna i daje rękojmię należytego wykonywania zadań statutowych w przyszłości.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za rok 2022.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Alicja Przybylska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Stanisław Kocjan

