

## **SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CHOJNICACH Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 R O K U**

Rada Nadzorcza realizuje funkcję kontrolno- nadzorczą w oparciu o postanowienia § 89-95 Statutu SM w Chojnicach i uchwalony w 2009r. Regulamin Rady Nadzorczej z późniejszymi zmianami.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w okresie sprawozdawczym składała się z 11 członków wybranych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2018 roku, z czego od 1.01.2021 do 8.04.2021r roku oraz od 27.07.2021 do 27.10 2021 roku w związku z desygnowaniem do zarządu członków Rady Nadzorczej , była w składzie 10-cio osobowym.

Skład osobowy Rady przedstawiał się następująco:

Przewodniczący RN	- Marek Bona
Z-ca Przewodniczącego	- Ryszard Gliszczyński
Sekretarz RN	- Bernadeta Duraj

W ramach Rady Nadzorczej działały trzy komisje w następujących składach:

Komisja Rewizyjna - przewodniczący	- Jakub Wawrzyniak
członek	- Eugenia Szark
członek	- Krystyna Wielewicka

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi , zwana dalej Komisją GZM

przewodniczący	- Ryszard Gliszczyński
członek	- Teresa Bielawa
członek	- Gabriela Fandrejewska
członek	- Janusz Poniecki

Komisja Społeczno-Samorządowa

- przewodniczący	- Sebastian Matthes
członek	- Antonina Jakubowska
członek	- Bernadeta Duraj

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych, na których rozpatrywano zagadnienia wynikające z rocznego planu pracy Rady, jak również sprawy dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.

Głównymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada w omawianym okresie były:

- ocena realizacji zadania pt. Rewitalizacja Dzielnicy Dworcowej w części dotyczącej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- analiza i ocena wykonania planu gospodarczo -finansowego Spółdzielni za rok 2020, oraz pierwsze półrocze i III kwartał 2021 roku,
- ocena stanu zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych za I półrocze 2021 r.,
- ocena stanu zadłużenia czynszowego lokali użytkowych za I półrocze 2021 r.,
- analiza rzeczowego i finansowego wykonania planu remontów za I półrocze 2021 roku,
- przyjęcie sprawozdania niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2020 r.,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 r.,
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2021,
- przyjęcie planu remontów na rok 2022,
- analiza kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej za r. 2020,
- funkcjonowanie Zakładu Konserwatorów,
- analiza umów na dostawę nośników energii oraz jej zużycie,
- zmiany regulaminów obowiązujących w spółdzielni mieszkaniowej.

Wszystkie tematy będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej, na podstawie materiałów przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, były przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej omawiane i opiniowane przez członków Prezydium. Prezydium Rady Nadzorczej obradowało 12 razy. Zgodnie z określonymi kompetencjami w statucie spółdzielni oraz regulaminie Rady Nadzorczej Prezydium zajmowało się organizowaniem i koordynowaniem pracy Rady Nadzorczej, ustalając porządek obrad plenarnych i ich terminy, rozpatrując projekty uchwał oraz materiały przedkładane na posiedzenia plenarne.

Komisje problemowe w oparciu o półroczne plany działania realizowały funkcje kontrolne działalności Spółdzielni, jak również wypracowywały stanowiska opiniotwórcze do rozpatrywanych spraw przez Radę Nadzorczą.

Należy nadmienić, iż w dniu 20 marca 2020 roku Rozporządzeniem Ministra Zdrowia ogłoszono na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

W Ustawie z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych

innych ustaw wprowadzono przepis i tu cytat:

*art. 90 : Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.*

*i dalej art. 90a. W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90*

Nie mniej jednak zarówno Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej jak i Rada Nadzorcza przygotowały dokumenty na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

Stan pandemii spowodował konieczność przeorganizowania funkcjonowania zarówno administracji jak i realizacji robót wynikających z harmonogramu prac. Ogłaszane przez Rząd obostrzenia w funkcjonowaniu życia społeczno - gospodarczego i lockdowny zmuszały do nieustannego dostosowywania pracy do przepisów.

Na podstawie § 101 ust.1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z powodu nieobecności członka Zarządu SM Pani Agnieszki Pankau - kontynuacji urlopu macierzyńskiego-, w okresie od 01.01.2021 do 8.04.2021 Rada Nadzorcza wyznaczyła do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu członków Rady Nadzorczej , tj. w okresie od 01.01.2021 do 07.01.2021 Pana Jakuba Wawrzyniaka i następnie od 08.01. do 08.04.2021 Panią Bernadetę Duraj. Ponadto z powodu niezdolności do pracy członka Zarządu Pani Agnieszki Pankau spowodowanej wypadkiem przy pracy , na okres trzech miesięcy w skład Zarządu od 27.07.2021 roku do 27.10.2021 roku wszedł Pan Ryszard Gliszczyński.

**Komisja Rewizyjna** odbyła 10 posiedzeń, na których analizowała przede wszystkim kondycję finansową Spółdzielni, plany gospodarcze, wysokość stawek eksploatacyjnych, sprawozdania dotyczące kosztów i wydatków, opłaty za wynajem pomieszczeń.

Przedmiotem prac i posiedzeń ww. komisji były następujące zagadnienia:

- analiza realizacji planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok 2020,
- analiza planu budżetowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach dla nieruchomości w Chojnicach na rok 2020,
- bieżące monitorowanie egzekucji zadłużenia podmiotów gospodarczych,

- kontrola realizacji wniosków polustracyjnych,
- wspólnie z Komisją Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi uczestnictwo w przetargach organizowanych przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej,
- analiza realizacji planu rzeczowo-finansowego SM w Chojnicach za I półrocze 2021r. oraz trzy kwartały 2021 roku,
- analiza zaległości czynszowych lokali mieszkalnych.

**Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** odbyła 12 posiedzeń, na których zajmowała się następującymi kwestiami:

- zaopiniowanie projektu Planu Remontów na rok 2021,
- analiza wykonania funduszu remontowego za rok 2020 i w sierpniu- za I półrocze 2021r.,
- uczestnictwo komisji w pracach związanych z rewitalizacją wyodrębnioną na niektórych obszarach SM,
- udział KGZM w pracach nad korektą stawek funduszu eksploatacyjnego, funduszu remontowego i opłat za ciepło i c.w.u.,
- kontrola wykonania przeglądów gwarancyjnych prac dociepleniowych i uczestnictwo w wybranych odbiorach,
- uczestnictwo w roli obserwatorów w przetargach ogłaszanych przez SM,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu SM i innych kierowanych do RN,
- kontrola Ksiąg Obiektów pod kątem zaplanowanych i przeprowadzonych przeglądów kominiarskich (przewodów dymowych i wentylacyjnych),
- przegląd i ocena efektów zrewitalizowanych terenów SM,
- ocena stanu terenów zielonych spółdzielni, terminowości pielęgnacji trawników drzewostanu na osiedlach i niedomogów w tym zakresie,
- ocena stanu drzwi wejściowych, wskazanych do wymiany, w wyszczególnionych budynkach zasobów SM w Chojnicach i Czersku,
- uczestnictwo przedstawicieli komisji GZM w przygotowaniu i przeprowadzeniu konkursu na stanowisko Członka Zarządu SM,
- współpraca z Zarządem, komisjami RN i innymi podmiotami.
- sporządzenie sprawozdań z prac i działalności komisji.

W listopadzie 2021r. przeprowadzone zostały zmiany organizacyjne Komisji GZM. Z przewodniczenia komisji zrezygnował Pan Ryszard Gliszczyński, który nadal uczestniczy w jej pracach. Przewodniczącym KGZM został Pan Janusz Poniecki dotychczasowy wiceprzewodniczący.

**Komisja Społeczno-Samorządowa** jest statutową komisją powołaną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach.

W roku 2021 komisja funkcjonowała w składzie: Sebastian Matthes – Przewodniczący, Bernadeta Duraj – Sekretarz, Antonina Jakubowska – Członek.

Komisja, ze względu na pandemię wirusa SARS-COV-2 i wprowadzone obostrzenia sanitarne uniemożliwiające prowadzenie działalności związanej z organizacją czasu wolnego dla mieszkańców SM spotkała się na jednym posiedzeniu. Podczas posiedzenia Komisja analizowała sytuację związaną z obostrzeniami i ewentualne rekomendowanie wznowienie działalności społeczno-wychowawczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 45 uchwał. Uchwały przed ich podjęciem, były dogłębnie analizowane i poddawane dyskusji zarówno na posiedzeniach komisji jak i posiedzeniach plenarnych. Rada Nadzorcza podjęła uchwały m.in. w następujących sprawach:

- przyjęcia planu remontów i kolejne jego aktualizacje;
- przyjęcia i realizacji planów pracy poszczególnych komisji i Rady Nadzorczej;
- zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na 2021 r.;
- przyjęcia sprawozdania niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego;
- zmian w składzie Rady Nadzorczej;
- zmian w składzie zarządu.

Przedmiotem wnikliwej analizy zarówno poszczególnych Komisji jak i Rady Nadzorczej był program rewitalizacji nieruchomości zarówno budynkowych jak i gruntowych realizowanych w ramach programu miasta pt "Rewitalizacja Dzielnicy Dworcowej w Chojnicach" a także plan Spółdzielni w zakresie funduszu remontowego oraz eksploatacji.

Zarówno w roku 2020 jak i w roku 2021 Rada Nadzorcza na swoich posiedzeniach wielokrotnie podkreślała, iż prowadzone roboty inwestycyjne w ramach programu rewitalizacji przyjętego przez SM nie wykazują należytej jakości zarówno w prowadzeniu dokumentacji jak i nadzoru nad realizacją. Prowadzone kontrole przez Lidera zadania wskazywały na niestaranność wykonywanych prac, brak kompleksowości jak również brak końcowego efektu eksploatacyjnego szczegółowego zamierzenia inwestycyjnego. Tak np. ułożenie kanalizacji deszczowej na nieruchomości nr 4, tj. ul. Warszawska, Drzymały, Łanowa bez podłączenia do kanalizacji deszczowej ogólnospławnej. Biorąc powyższe pod uwagę oraz możliwość cofnięcia dotacji podjęto decyzję o konieczności poniesienia dodatkowych nakładów w robotach okołorewitalizacyjnych.

Trzeba dodać, iż „dochodzą głosy” od członków spółdzielni, że projekty mijają się z oczekiwaniami mieszkańców.

Rada Nadzorcza negatywnie oceniła prowadzenie robót rewitalizacyjnych zarówno w zakresie realizacji prowadzonej przez wykonawców jak i prowadzonego nadzoru nad robotami. W konsekwencji Komisja Rewizyjna zawnioskowała przeprowadzenie kontroli realizacji prac rewitalizacyjnych przez uprawnioną osobę.

W trakcie wykonywania swoich obowiązków, Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i pracach Komisji.

Członkowie Rady uzyskiwali odpowiedzi na zadawane pytania od członków Zarządu. Po raz kolejny Rada Nadzorcza zwróciła uwagę Zarządowi na potrzebę istnienia w ramach administracji SM działu technicznego. Zdaniem Rady Nadzorczej ten stan rzeczy utrudnia właściwy nadzór nad eksploatacją i remontami substancji mieszkaniowej i nieruchomości gruntowej. Wprowadzono system prawidłowego rozliczania kosztów zakładu konserwatorów co przełożyło się na właściwe rozliczanie funduszu remontowego i eksploatacyjnego.

Niewłaściwy nadzór nad dostawą do gospodarstw domowych gazu w sześćdziesięciu budynkach w Chojnicach i pięciu w Czersku mógł doprowadzić do ich odłączenia. Zbyt późna reakcja osoby odpowiedzialnej za realizację umowy dostawy gazu stworzyła skrajnie niebezpieczną sytuację. Intensywne działania w celu przywrócenia dostawy na normalnych warunkach dokonano przy udziale pracowników PGNiG, Pośta z Chojnic, Burmistrza i Wójta gminy Chojnice. Mieszkańcy nie ponieśli żadnych konsekwencji finansowych. Nie mniej w związku z niewłaściwym stosowaniem taryfy gazowej SM prowadzi korespondencję z URE w sprawie uzyskania opinii o stosowaniu ceny gazu co umożliwi wystąpienie na drogę sądową i uzyskanie zwrotu nadpłat przyjętych przez dotychczasowego dostawcę gazu.

Rozpoczęto również kontrolę umowy na dostawę energii elektrycznej dla SM.

W dniach 25.05.2021 r. - 30.07.2021 r. przeprowadzona została lustracja całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach obejmująca okres 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. List polustracyjny ukazał się w dniu 5.08.2021r. sporządzony przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy. Przedstawiono cztery wnioski do realizacji zarówno przez Zarząd Spółdzielni jak i Radę Nadzorczą.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że zadłużenie czynszowe zmniejszyło się w stosunku do 2020 roku i wyniosło na 31.12.2021r. 1 052 115,96 PLN tj o 44 251,89 PLN mniej niż w roku poprzednim odpowiednio z 4,73% do 4,44%, również zmniejszyło się zadłużenie na lokalach użytkowych z 177 656,38 PLN w roku 2020r do 154 405,91 PLN na 31.12.2021r. Tendencję zmniejszającą zaległości czynszowe należy ocenić pozytywnie.

W roku 2021 wypracowano zysk po opodatkowaniu w wysokości 984 568,58 PLN. Wynik ekonomiczny na nieruchomościach po raz pierwszy był ujemny w wyniosł minus 1 778 879,50 PLN. Niedobory wykazano w 29 nieruchomościach na stan 41. Wynik jest sygnałem do przeprowadzenia korekty opłat za eksploatację.

Nad tym zagadnieniem musi pochylić się Zarząd Spółdzielni jak i Rada Nadzorcza. W Spółdzielni prowadzona jest prawidłowa gospodarka finansowa, a jej stan ekonomiczny jest stabilny. Potwierdzają to wyniki ekonomiczno – finansowe i Sprawozdanie Biegłego Rewidenta, jak również wskaźniki charakteryzujące

działalność jednostki, będące na optymalnym poziomie i nie budzące zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie sporządzonego przez Głównego Księgowego sprawozdania finansowego za 2021 r., przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021 , przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej są sprawozdania Komisji Rewizyjnej, Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Komisji Społeczno-Samorządowej zamieszczone na stronie internetowej SM Chojnice .

Sporządzono ,Chojnice 18.02.2022r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

*Bernadeta Duraj*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

*Marek Bona*

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 30.05.2022 r. Nr 2022/ V /19

