

Sprawozdanie

Rady Nadzorczej

Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku

01.01.2020 – 31.12.2020

Rada Nadzorcza pracowała niezmiennie w ośmioosobowym składzie:

1. Edyta Szweda – Jankowska – *Przewodnicząca Rady Nadzorczej*
2. Kazimierz Domuradzki - Z – *ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej*
3. Iwona Witkowska – Dąbrowska – *Sekretarz Rady Nadzorczej*
4. Edward Makowski – *Przewodniczący Komisji GZM*
5. Kazimierz Wacholc – *Członek Komisji GZM*
6. Tomasz Leżyński – *Członek Komisji Rewizyjnej*
7. Krystyna Sobieszuk - Otto – *Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*
8. Mirosław Szołucha – *Członek Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*

W związku z zaistniałą na świecie i w Polsce sytuacją epidemiologiczną (COVID – 19) pojawił się problem związany ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia w RSM „Budowlani”. Zgromadzenie zaplanowane było od 01.06 do 04.06.2020r. Wtedy też miały się odbyć wybory nowych członków do Rady Nadzorczej. W związku z zaistniałą sytuacją kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona do momentu odbycia się Walnego Zgromadzenia, które wyłoni nowy skład tego organu. Rada Nadzorcza przygotowała plan pracy na kolejne półrocze i w jego oparciu nieprzerwanie pracowała.

Rada Nadzorcza działała w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.;
- Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”;
- Regulamin Obrad Rady Nadzorczej;
- Plany Pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rady na I i II półrocze 2020 r.

W celu realizacji swoich zadań i obowiązków Rada Nadzorcza kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o plany pracy, poszerzone o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W okresie sprawozdawczym zadania wykonywane były poprzez posiedzenia plenarne, posiedzenia prezydium Rady, prace Komisji Rady i dyżury. Plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedzane były posiedzeniami Prezydium, na których każdorazowo był ustalany i omawiany porządek obrad.

W 2020 r. odbyło się 9 posiedzeń Prezydium i 9 posiedzeń Plenarnych Rady Nadzorczej.

Podjęto 10 uchwał w następujących sprawach:

- Uchwała nr 1/2020 w sprawie: Uchwalenia Regulaminu indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczanej do mieszkań w budynkach RSM „Budowlani” w Gdańsku na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania podzielników kosztów – indywidualne urządzenia służące do pomiaru i rozliczenia (elektroniczne – radiowe podzielniki kosztów ogrzewania);
- Uchwała nr 2/2020 w sprawie: przyznania premii dla członków Zarządu za IV kwartał 2019 r.;
- Uchwała nr 3/2020 w sprawie: przyznania premii dla członków Zarządu za I kwartał 2020 r.;
- Uchwała nr 4/2020 w sprawie: uchwalenia Regulaminu zasad rozliczania kosztów zimnej wody i kosztów podgrzania wody w budynkach RSM „Budowlani” w Gdańsku;
- Uchwała nr 5/2020 w sprawie: zmiany stawki opłaty na fundusz remontowy dla budynków mieszkalnych położonych przy ul. Grunwaldzkiej 573, 579 i 583;
- Uchwała nr 6/2020 w sprawie: przyznania premii dla członków Zarządu za II kwartał 2020 r.;

- Uchwała nr 7/2020 w sprawie: przyjęcia Planu pracy Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” na II półrocze 2020r.;
- Uchwała nr 8/2020 w sprawie: przyznania premii dla członków Zarządu za III kwartał 2020 r.;
- Uchwała nr 9/2020 w sprawie: przyjęcia Planu Rzeczowo – Finansowego Spółdzielni na 2021 r.;
- Uchwała nr 10/2020 w sprawie: przyjęcia Planu pracy Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” na I półrocze na 2021 r.;

Aby mieć stały i bezpośredni kontakt z mieszkańcami członkowie Rady pełnili w każdy poniedziałek dyżury (imienna lista dyżurujących umieszczana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni).

W okresie sprawozdawczym zgodnie z zatwierdzonym planem pracy działały trzy komisje:

- **Komisja Rewizyjna,**
- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,**
- **Komisja Członkowsko – Mieszkaniowa.**

/Sprawozdania z prac Komisji stanowią załączniki do tego dokumentu/.

Komisja Rewizyjna w roku 2020 działała w składzie:

1. Kazimierz Domuradzki – Przewodniczący
2. Tomasz Leżyński – Członek

Komisja analizowała przedłożone przez Zarząd okresowe sprawozdania z wykonania planu rzeczowo – finansowego na rok 2020 a w szczególności koszty zależne od Spółdzielni, mające wpływ na wymiar opłat za lokale mieszkalne. Komisja nie odnotowała istotnych przekroczeń w tych pozycjach, jednakże wnioskowała o bardziej oszczędne gospodarowanie środkami finansowymi. Analizując wykonanie planu remontów Komisja zauważyła, że środki wydawane są racjonalnie a zakres robót jest szeroki, co niewątpliwie pozytywnie wpływa na stan naszych budynków jak i otoczenia.

Komisja pozytywnie ocenia działania windykacyjne, zarówno w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych. Stan zadłużenia wykazuje tendencję spadkową, zmniejsza się ilość lokali zadłużonych. Spółdzielnia uzyskuje nakazy zapłaty i na bieżąco współpracuje z komornikami,

w celu wyegzekwowania zasądzonych kwot. Wraz ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd utracił prawo kierowania wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi. W tej chwili taki wniosek może kierować tylko do Sądu. Rada Nadzorcza mogła podejmować uchwały o wykluczeniu już przy zadłużeniu trzymiesięcznym. W wypadku wniosków kierowanych do Sądu, zaległość musi wynosić co najmniej 6 miesięcy, co może źle wpływać na ogólny wskaźnik zadłużenia.

Przy analizie założeń do planu rzeczowo – finansowego na rok 2021 Komisja zwracała uwagę na prawidłową kalkulację kosztów z uwzględnieniem oszczędności w pozycjach zależnych od Spółdzielni tj. osobowy i bezosobowy fundusz płac, koszty ogólne. Jednakże wzrost opłat w 2021r. powodują głównie opłaty niezależne od Spółdzielni, wynikające z polityki gospodarczej w kraju.

Komisja była w kontakcie z Bieglym Rewidentem badającym sprawozdanie finansowe za 2020 r.. Badanie nie wykazało nieprawidłowości. Księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Komisja dwukrotnie badała wykorzystanie osobowego i bezosobowego funduszu płac: za II kwartały 2020 r. oraz za cały rok 2020. Osobowy fundusz płac obejmuje wydatki na wynagrodzenia pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę – 51 etatów - oraz koszty pochodne od wynagrodzeń stanowiące składki na ubezpieczenie społeczne ZUS, obciążające pracodawcę. Wykonanie na koniec 2020 r. wyniosło 3 245 015,95 zł., czyli 94,58% planowanych kosztów. Wykonanie w pozycji - narzuty na wynagrodzenia – składki ZUS-obciążające pracodawcę – za IV kwartały 2020r. wyniosło – 80,09% - 561 084,11 zł. Analizę kosztów osobowego funduszu płac przeprowadzono na podstawie list płac za II i IV kwartały 2020r. oraz kartotek wynagrodzeń pracowników. Komisja nie stwierdziła przekroczenia planowanych kosztów.

Wydatki bezosobowego funduszu płac wynikają z kosztów umów cywilnoprawnych obejmujących umowy zlecenia i umowy o dzieło zawartych w większości przypadków z osobami, które nie są etatowymi pracownikami Spółdzielni. W tej grupie wydatków ujęte są również wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej. Łączny koszt umów za IV kwartały 2020 r. wyniósł 398 969,12 zł. przy planowanym 523 650,00 zł.. W tej pozycji również nie przekroczonego planu.

Komisja dokonała analizy wykorzystania przez pracowników urlopów wypoczynkowych. Urlopy zaległe, zgodnie z obowiązującymi przepisami wykorzystywane są do 30 września następnego roku. Komisja w roku 2021 wniosła o systematyczne wykorzystywanie urlopów bieżących, aby nie przechodziły one na rok następny w tak dużej wysokości, jak w poprzednich latach i stwierdziła tendencję spadkową. Na koniec 2020r. nie stwierdzono zaległych urlopów za rok 2019.

Komisja analizowała wnioski członków Spółdzielni i sposób ich realizacji. Badała również wykonanie uchwał podjętych przez organy Spółdzielni.

Komisja, na podstawie okresowych sprawozdań z wykonania planu rzeczowo – finansowego i przeprowadzonych kontroli dokonywała oceny pracy Zarządu i przygotowywała wnioski premiowe dla jego członków.

Komisja Członkowsko – Mieszkaniowa – jej działalność obejmowała:

1. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali mieszkalnych i garaży.

Działania w tym zakresie polegały na ścisłej współpracy z Działem Windykacji oraz Radcą Prawnym Spółdzielni. Zaległości na dzień 31.12.2020 r. wynosiły:

- na lokalach mieszkalnych 942 432,18 zł, w stosunku do 31.12 2019 r. wzrosły o kwotę 156 016,65 zł.
- na garażach 9 988,91 zł. i w stosunku do 31. 12. 2019 r. wzrosły o kwotę 5 645, 50 zł.

W ciągu roku 2020 dział Windykacji Spółdzielni wysłał: 336 wezwań do zapłaty do właścicieli lokali mieszkalnych; 664 upomnienie; 160 wezwań do zapłaty do właścicieli garaży.

Pomimo pandemii organizowane były spotkania z dłużnikami. W ramach spotkań i podejmowanych rozmów podpisano 43 ugody na spłatę zadłużenia w ratach na kwotę 137 344, 47 zł. Dział Windykacji wystawił 26 wezwań przedsądowych na kwotę 114 179, 52 zł. Radca prawny skierował do komornika 7 spraw na kwotę 43 922, 94 zł, do sądu oddano 20 spraw na kwotę 99 181,69 zł.

2. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali użytkowych.

Zaległości na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiły 87 8977, 78 zł.

Do wszystkich najemców zalegających z opłatami systematycznie wysyłane były upomnienia. Zaległości spowodowane były sytuacją pandemii m.in.: ograniczenie usług, zamknięcie

czasowe lokali, spowodowało to znaczne pogorszenie sytuacji finansowej najemców. Wielu z nich zwróciło się z prośbą o przesunięcie terminu opłat. Wnioski uzyskały akceptację Zarządu i Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej. Spółdzielnia posiada, jako zabezpieczenie, kaucje w wysokości trzymiesięcznego czynszu, wpłacane przez najemców przed podpisaniem umowy.

Komisja kontrolowała zawierane z najemcami lokali użytkowych umowy i aneksy do umów. Nie stwierdzono żadnych uchybień .

3. Kontrola działalności klubów osiedlowych: Ad -Rem i Oko.

Kluby osiedlowe prowadzą działalność na rzecz dzieci, młodzieży i dorosłych mieszkańców naszej Spółdzielni. Do czasu wprowadzenia ograniczeń i obostrzeń związanych z pandemią zajęcia w obu klubach odbywały się zgodnie z planem. W okresie nasilenia pandemii, w związku z obostrzeniami kluby były zamknięte i możliwe były jedynie zajęcia na świeżym powietrzu przy ograniczonej liczbie uczestników. Kluby ponownie zaczęły działać w okresie wakacyjnym, od października znowu jednak zmuszone były ograniczyć swoją działalność w związku z wprowadzeniem obostrzeń epidemicznych. Ze szczegółowymi sprawozdaniami z pracy klubów można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni.

4. Inne działania wynikające z planu pracy i bieżących potrzeb:

Komisja na bieżąco współpracowała z dzielnicowym Komendy Policji w Gdańsku – Oliwie w sprawach zgłaszanych przez mieszkańców dot. zakłócania porządku i ciszy nocnej, sporów sąsiedzkich itp.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi realizowała zadania wynikające z planu pracy oraz brała pod uwagę wnioski zgłaszane bezpośrednio przez mieszkańców w trakcie rozmów, na dyżurach. Wiele z tych wniosków uwzględniono w planie remontów na 2020 r. Główne zadania Komisji GZM to kontrola prowadzonych przez Spółdzielnię zadań z zakresu:

- remontów budynków, udziału w odbiorach technicznych robót remontowych;
- kontroli urządzeń technicznych;
- analizy wykonania planu remontów za 2019 r.
- analizy regulaminu rozliczenia mediów;
- analizy założeń do planu rzeczowo finansowego na rok 2020 ze szczególnym uwzględnieniem planów remontu, modernizacji i konserwacji oraz rozliczenia tego planu za poprzedni rok;

- udziału w przetargach na roboty remontowe.

Podsumowując:

Praca Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” przebiegała prawidłowo. Rada nieustannie kontrolowała i nadzorowała działalność Spółdzielni. Zaplanowane do wykonania działania zostały w pełni przez nią zrealizowane. Współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem Spółdzielni przebiegała bez zarzutu. Współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a mieszkańcami, członkami Spółdzielni również przebiegała prawidłowo.

Rada Nadzorcza mając na uwadze:

- pozytywny wynik działalności gospodarczej,
- dobrą kondycję finansową Spółdzielni, potwierdzoną przez Biegłego badającego sprawozdanie Finansowe za rok 2020 w przedstawionym raporcie wnosi do Walnego Zgromadzenia o:
- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020,
- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2020,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2020:
 1. Zbigniewowi Kopińskiemu - Prezesowi Zarządu,
 2. Krzysztofowi Mackiewiczowi - Zastępcy Prezesa,
 3. Joannie Hanus - Zastępcy Prezesa.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Rady za rok 2020.

Treść sprawozdania została przyjęta przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu 28.06.2024 głosami „za” - 8, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0.

Joanna Witkowska-Dębska

Sekretarz Rady

Edyta Szweda-Jankowska
Przewodnicząca Rady Nadzorczej
RSM „Budowlani”
Edyta Szweda-Jankowska

Przewodnicząca Rady