

Sprawozdanie

Rady Nadzorczej

Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku

01.01.2023 – 31.12.2023

Rada Nadzorcza działała w roku 2023 w następującym składzie:

1. Krystyna Tańska – Kwiecińska - *Przewodnicząca Rady Nadzorczej*;
2. Piotr Michalski Z – *ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Członek Komisji Rewizyjnej*;
3. Bernarda Gajek *Przewodnicząca - Komisji Rewizyjnej*;
4. Iwona Witkowska – Dąbrowska - *Sekretarz*;
5. Krystyna Sobieszuk – Otto - *Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;
6. Mariusz Witkowski - *Członek Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;
7. Tomasz Leżyński - *Przewodniczący Komisji GZM*;
8. Maria Bator - *Członek Komisji GZM*;
9. Wiesława Frączak - *Członek Komisji GZM*.

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 2022 r.

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 Rady Nadzorczej wykonywane były na posiedzeniach plenarnych, posiedzeniach prezydium, spotkaniach Komisji Rady i dyżurach w Siedzibie Spółdzielni przy al. Grunwaldzkiej oraz w Klubie Osiedlowym Ad – Rem przy ul. Czyżewskiego w roku 2023, a od stycznia 2024 ze względu na brak zainteresowania członków Spółdzielni zrezygnowano z dodatkowo utworzonego dyżuru (z inicjatywy członków Rady Nadzorczej), który odbywał się w ostatni czwartek każdego miesiąca o g. 16, w Klubie Osiedlowym Ad – Rem.

Plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedzane były zawsze posiedzeniami Prezydium, na których każdorazowo był ustalany i omawiany porządek obrad.

W 2023 r. odbyło się 11 posiedzeń Prezydium i 11 posiedzeń Plenarnych Rady Nadzorczej. Podczas posiedzeń podjęto 12 uchwał w następujących sprawach:

- korekty Planu Rzeczowo – Finansowego na rok 2023;
- przyznania premii dla członków Zarządu RSM „Budowlani” za III i IV kwartał 2022r. za I, II i III kwartał 2023r.;
- niepowoływania Zastępcy Prezesa spółdzielni na zwolnione stanowisko;
- odwołania Joanny Hanus ze stanowiska Zastępcy Prezesa Spółdzielni;
- zmiany uchwały w sprawie upoważnienia 2 członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni w czynnościach prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu;

- zawieszenia wakatu po II Zastępcy Prezesa Spółdzielni;
- udzielenia pełnomocnictwa (Krzysztofowi Mackiewiczowi) na Zjazd Przedkongresowy;
- wyrażenia zgody na powołanie pełnomocnika Spółdzielni;
- przyjęcia Planu Rzeczowo – Finansowego Spółdzielni na 2024 rok;
- przyjęcia Planu pracy Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” na I półrocze 2024 r.

Rada Nadzorcza kładła duży nacisk na kwestię oszczędności.

W tym celu:

- członkowie Rady Nadzorczej zrzekli się waloryzacji wynagrodzenia w roku 2023;
- w lutym 2023 r. Zastępca Prezesa Spółdzielni – Joanna Hanus złożyła wypowiedzenie umowy o pracę z prośbą o rozwiązanie jej na zasadzie porozumienia stron w związku z przejściem na emeryturę – Rada Nadzorcza postanowiła nie powoływać na zwolnione stanowisko zastępcy Prezesa do czasu uchwalenia zmian w statucie Spółdzielni. Obowiązki zwolnionego stanowiska rozdzielone zostały pomiędzy 2 pozostających na stanowiskach członków Zarządu Prezesów;
- pomimo sprzeciwu Rady Nadzorczej, która wniosowała o niezatrudnianie Pani Joanny Hanus, Zarząd zatrudniła Panią Hanus 23.03.2023 r. w dziale księgowości z zakresem obowiązków dot. spraw samorządowo - organizacyjnych;
- analizowała regulaminy i plan gospodarowania Funduszem socjalnym pracowników Spółdzielni;
- przyglądała się zatrudnianiu i zwalnianiu pracowników, ich urlopami i wyjściami służbowymi, które wg. Rady często nie były należycie kontrolowane przez Zarząd;

- ograniczyła do minimum przyznawanie premii dla członków Zarządu.

Zarząd Spółdzielni (po opinii prawnej Radcy Prawnego Spółdzielni) nie dawał pełnej możliwości wglądu członkom Rady Nadzorczej we wszystkie dokumenty, co bardzo utrudniało pracę – szczególnie członkom Komisji Rewizyjnej.

Aby mieć stały i bezpośredni kontakt z mieszkańcami członkowie Rady pełnili cotygodniowe dyżury (imienna lista dyżurujących umieszczana jest na zawsze na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i 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

Komisja pracowała w następującym składzie:

1. Bernarda Gajek - *Przewodnicząca - Komisji Rewizyjnej*
2. Piotr Michalski - *Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Członek Komisji Rewizyjnej*

Komisja rewizyjna analizowała zatrudnienie i umowy zlecenia w RSM Budowlani. Zaniepokojenie wzbudziły dość pokaźne kwoty na umowy zlecenia z osobami sprzątającymi, premie pracowników są „regulaminowe”,

a nie uznaniowe — jak uważa Komisja - w zależności od zaangażowania i wkładu pracy poszczególnych pracowników.

Zastrzeżenia Komisji wzbudził koszt przepisania protokołu lustracji w wysokości 2919 zł (niezależnie od kosztów samej lustracji).

Wielu pracowników miało stare zakresy obowiązków, prawdopodobnie, tak jak byli zatrudniani w Spółdzielni — najstarszy był z 1997 r. Nie aktualizowano ich. Ponadto dwóch pracowników działu technicznego nie miało zakresów obowiązków.

Komisja postulowała również z wnioskiem o likwidację Klubu Oko ze względu na nikłą frekwencję i związaną z nim likwidację etatu kierownika. KR uważa, że kluby powinny na siebie zarabiać.

Po przeglądzie zatrudnienia KR wnosiła o zmniejszenie etatów w Dziale Księgowości o trzy.

W wyniku analizy wynagrodzeń pracowników Komisja stwierdziła, że współczynnik płac (powiązany z najniższą krajową) powodował szybki wzrost pensji pracowników. KR żądała zmian w tym zakresie, podobnie jak i w przypadku premii, które powinny być powiązane z zaangażowaniem poszczególnych pracowników, a nie być jednakowymi dla wszystkich. Ta ostatnia propozycja nie została załatwiona do tej pory (luty 2024 r.).

Komisja analizowała fundusz socjalny. Podważono sens wydawania pieniędzy na książki dla dzieci pracowników (ponieważ uczniowie szkół podstawowych mają podręczniki za darmo oraz istnieje wsparcie w postaci programu 300+). KR przygotowała Uchwałę o niepowoływaniu Zastępcy Prezesa Spółdzielni na zwolnione stanowisko po p. Hanus.

W związku z pozyskanymi informacjami Komisja napisała wniosek o nie zatrudnianie byłej Zastępczyni Prezesa w Spółdzielni i wykorzystanie tego faktu do osiągnięcia oszczędności na kosztach stałych. Pomimo interwencji KR Prezes zatrudnił tą osobę.

KR wnikliwie przeglądała protokół lustracyjny (nota bene lustratorka była pod wrażeniem przygotowania członków Rady Nadzorczej po analizie protokołu). KR ubolewa, że nie było możliwości spotkania się z lustratorką przed zebraniem plenarnym Rady Nadzorczej pomimo wyrażenia takiej woli ze strony Komisji Rewizyjnej. Samo spotkanie trwało tylko godzinę.

Z ważniejszych uwag: wytknięcie w lustracji braku aktualizacji regulaminów Spółdzielni po raz drugi (wcześniej już w 2018 r.). Ponadto lustratorka przyznała, że nie oglądała budynków, o których pisała w protokole. Zostały również dostrzeżone błędy w protokole przy zestawieniach faktur za umowy/remonty.

Komisja Rewizyjna brała udział w przygotowaniu projektu uchwały w sprawie powołania niezależnej kancelarii działającej na rzecz Rady Nadzorczej wobec braku zaufania do radcy prawnego obsługującego Spółdzielnię (a zatrudnionego przez Prezesa). Ze względów uwarunkowań prawnych taka uchwała nie została przegłosowana.

Członkowie KR uczestniczyli w przygotowaniu propozycji zmian do Statutu Spółdzielni przygotowanych na Walne Zebranie – na zwolnione miejsce w Radzie Nadzorczej wchodzi osoba o największej sumie głosów, ograniczenie ilości członków Zarządu Spółdzielni do dwóch z powołaniem pełnomocnika.

Członkowie Komisji brali aktywny udział w Walnych Zebraniach, w Komisjach Przetargowych oraz przy interwencjach w mieszkaniach spółdzielców.

KR przeanalizowała zwolnienia, urlopy i wyjścia służbowe. Postulowała, żeby pracownicy pracowali po 8 godzin dziennie, by uniknąć udzielania urlopów na godziny i minuty, ujednolicając czas pracy po 8 godzin w każdym dniu. W jednym dniu czas pracy byłby przesunięty np. od 09 do 17. Przy nieobecności powinna być wstawiana litera „N”, która sygnalizuje

nieobecność, ale bez zaznaczania powodu nieobecności (dla innych pracowników).

Zaobserwowała również pewnego rodzaju „żonglowanie” dniami wolnymi oraz ogólnie z frekwencją i związaną z tym pojawianiem się post factum wpisów w książce wyjść służbowych.

Zgłaszany był również zły nadzór nad remontami (brak koordynacji) pracowników Działu Technicznego — jednoczesny remont wykładzin i windy w jednym z wysokich budynków.

KR interweniowała również w sprawie niewłaściwego urządzenia placu zabaw na ul. Karpackiej — brak wymiany gruntu zanieczyszczonego żużlem (jest tylko przywożony piasek, który szybko się z nim miesza).

Wskazano brak przygotowania do tej pory przez Prezesa ds. technicznych „książek remontów budynków” — planów remontowych i ich harmonogramów na kolejne lata, by lokatorzy wiedzieli, kiedy i jakie remonty są konieczne do przeprowadzenia w danym budynku.

Komisja Członkowsko – Mieszkaniowa

Komisja pracowała w następującym składzie:

1. Krystyna Sobieszuk – Otto - *Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;
2. Mariusz Witkowski - *Członek Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;

Działalność Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej polegała na ścisłej współpracy z Działem Windykacji, Zarządem oraz Radcą Prawnym Spółdzielni.

Do Członków Komisji należało:

- nadzorowanie działalności klubów osiedlowych „AD-REM” oraz „OKO”;
- osobiste spotkania z osobami o największych lub długoterminowych zaległościach;
- nadzór nad wysyłanymi wezwaniami i przypomnieniami o zaległościach;

- spisywanie ugód celem sukcesywnego zmniejszania zaległości;
- kontrola realizacji ugód;
- wypowiadanie ugód osobom nie wywiązującym się z postanowień;
- kontrola zaległości dotyczących zasobów garażowych;
- nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali użytkowych;
- monitorowanie dłużników, których sprawy zostały przekazane do mecenasa i do Sądu;
- analiza wyroków i spraw sądowych.

Komisja na bieżąco współpracowała z dzielnicowym Komendy Policji w Gdańsku - Oliwie w sprawach zgłaszanych przez mieszkańców dot. zakłócania porządku i ciszy nocnej, sporów sąsiedzkich, komisyjnych wejść do lokalu mieszkalnego w wyniku podejrzenia lub zgłoszenia zgonu mieszkańca, zbieractwa i zbyt dużej ilości posiadanych zwierząt, przetrzymywanych w niewłaściwych warunkach.

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

Zaległości na dzień 31.12.2023 r.

- w lokalach mieszkalnych (po rozliczeniu wody za II półrocze 2023 r.) wynosiły: 761.508,07 zł i w stosunku do roku 2022 **wzrosły o kwotę 38 429,61 zł. Wzrost ten był spowodowany inflacją i wzrostem cen wody.**
- w garażach wynosiły 8052,33zł i w stosunku do roku 2022 **wzrosły o kwotę 1157,82zł.** W głównej mierze było to spowodowane zaległościami jednej osoby, która już uzyskała nakaz sądowy i dodatkowo została obciążona kosztami sądowymi, które weszły w poczet zaległości.

W ciągu roku 2023 dział windykacji Spółdzielni wysłał:

- 345 wezwań dotyczących lokali mieszkalnych
- 1124 przypomnień o zaległościach dla właścicieli lokali mieszkalnych
- 89 wezwań dotyczących garaży
- 236 przypomnień o zaległościach dla właścicieli garaży

- 30 wezwań przedsądowych (na kwotę 170771,36 zł)

W ciągu całego roku 2023 skierowano następujące sprawy:

- | | | |
|----------------------|----------|------------------------|
| 1) Do Radcy Prawnego | 21 spraw | na kwotę 130 323,81 zł |
| 2) Do sądu | 25 spraw | na kwotę 137 180,50 zł |
| 3) Do komornika | 10 spraw | na kwotę 81 110,36 zł |

W ramach spotkań i podejmowanych rozmów z lokatorami zadłużonymi **podpisano 44 ugody na kwotę: 184.678,91 zł.**

W roku 2023 odbył się jeden przetarg na mieszkanie przy ulicy Grunwaldzkiej 585A/8 na kwotę 294.400 zł

II. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali użytkowych.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że na 71 wynajętych lokali użytkowych 26 najemców posiada zaległości czynszowe. Na dzień 31.12.2023 zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali wynoszą 230.940,02 zł, w tym:

Zaległości do 1-go miesiąca	na kwotę	29.585,04zł (10szt.)
Zaległości do 3 miesięcy	na kwotę	21.128,88zł (4szt.)
Zaległości 3-6 miesięcy	na kwotę	137.540,57zł (8szt.)
Zaległości do 12 miesięcy	na kwotę	28.610,23zł (2szt.)
Zaległości powyżej 12m-cy	na kwotę	14.075,30zł (2szt.)

III. Nadzór nad działalnością kulturalnych klubów osiedlowych „Ad-Rem” i „Oko”.

Jak wynika z obserwacji i analizy dokumentacji sprawozdawczej, kluby osiedlowe w 2023r. prowadziły działalność na rzecz dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów poprzez realizację imprez kulturalno - rekreacyjnych o charakterze świetlicowym, gry planszowe, piłkarzyki, różnego typu warsztatów oraz zajęć

plenerowych i zawodów sportowych. Powyższą działalność klubów komisja ocenia pozytywnie.

W dalszym ciągu pozostaje kwesta, nazwijmy to działalności komercyjnej klubów, którą to wcześniej zasugerowali członkowie Komisji Mieszkaniowej w oparciu o analizę działalności klubów osiedlowych w innych spółdzielniach mieszkaniowych w Gdańsku. Brak jest do tej pory kreatywnych posunięć polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pomieszczeń klubowych na działalność zewnętrznych podmiotów kulturalno - oświatowych. Działalność taka jeszcze bardziej zwiększyła by repertuar, atrakcyjność klubów i przyciągnęła by większą liczbę mieszkańców, dała by także wymierne korzyści finansowe dla Spółdzielni. Temat ten był wielokrotnie omawiany na zebraniach Rady Nadzorczej z Prezesem RSM Budowlani.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Komisja pracowała w następującym składzie:

1. Tomasz Leżyński - Przewodniczący Komisji GZM
2. Wiesława Frączak - Członek Komisji GZM
3. Maria Bator – Członek Komisji GZM

W roku 2023 komisja GZM realizowała zadania wynikające z planów pracy i bieżących potrzeb spółdzielni.

Członkowie komisji GZM brali udział w przetargach na:

- Remont balkonów i odnowienie elewacji w budynku ul. Pawła Gdańca 4.
- Remonty dachów budynków ul. Grunwaldzka 553 AB, ul. Grunwaldzka 585, ul. Grunwaldzka 591, ul. Grunwaldzka 607 AB, ul. Bitwy Oliwskiej 14 i 16.
- Ułożenie wykładzin na klatkach schodowych: ul. Karpacka 2A, ul. Karpacka 6A i ul. Pawła Gdańca 6A.
- Wymianę pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji: ul. Czyżewskiego 25, ul. Bobrowa 5, ul. Bitwy Oliwskiej 14, Tatrzńska 11 A, ul. Grunwaldzka 607 AB i ul. Pawła Gdańca 4.

Komisja GZM uczestniczyła w odbiorach robót na terenie spółdzielni:

- Remontu dachów i drobnych napraw dachowych;
- Wymiany pionów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji;
- Układania wykładzin na klatkach schodowych;
- Wykonania utwardzenia terenu pod auta przy budynku ul. Grunwaldzka 575;
- Remontów wind;
- Remontów awaryjnych instalacji gazowych.

Ponadto członkowie GZM uczestniczyli w przeglądach stanu technicznego zasobów RSM Budowlani, przeglądach dróg i miejsc postojowych na terenie spółdzielni oraz placów zabaw dla dzieci.

Komisja GZM wraz z zastępcą Prezesa do spraw technicznych - Krzysztofem Mackiewiczem wzięła udział w spotkaniu z mieszkańcami bloku Pawła Gdańca 4 w celu ustalenia większej kwoty na fundusz remontowy po to, aby przeprowadzić remont balkonów od strony ulicy. Stan techniczny balkonów był bardzo zły i potrzebny był jak najszybszy ich remont. Na spotkaniu udało się ustalić zwiększenie kwoty funduszu i w kwietniu 2024 mają rozpocząć się prace.

Komisja na bieżąco analizowała wnioski w sprawach technicznych we współpracy z zastępcą Prezesa RSM Budowlani.

Podsumowując:

Praca Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” przebiegała prawidłowo, zgodnie z planami pracy. Nieustannie Rada stara się, w miarę możliwości (które są bardzo mocno ograniczone, co potwierdzał w swoich opiniach Radca Prawny Spółdzielni) kontrolować i nadzorować działalność Spółdzielni, funkcjonowanie Zarządu. Zaplanowane do wykonania działania zostały w pełni przez Radę zrealizowane. Współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a mieszkańcami, członkami Spółdzielni przebiegała bardzo dobrze.

Rada Nadzorcza mając na uwadze:

- pozytywny wynik działalności gospodarczej;
- w miarę dobrą kondycję finansową Spółdzielni, potwierdzoną przez Biegłego badającego sprawozdanie Finansowe za rok 2023 w przedstawionym Raporcie;

Wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

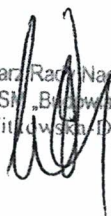
- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023,
- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2023.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Rady za rok 2023.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu - głosami „za” 8 , 0 - przeciw, 0 - wstrzymujących się.

Sekretarz Rady Nadzorczej
RSR „Białowięźni”
Iwona Witulowska-Dąbrowska



Krystyna Tańska-Kwlecińska



Przewodnicząca Rady Nadzorczej