

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za 2021 rok.

Rada Nadzorcza swoją funkcję kontrolno-nadzorczą nad działalnością Spółdzielni realizuje w oparciu o postanowienia Statutu SM i Regulamin Rady Nadzorczej. Zakres działania Rady Nadzorczej określa § 157 Statutu, natomiast tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne zostały ujęte w Regulaminie RN uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w dniu 30.05.2018 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie składa się z 11 członków wybranych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2020 r.

W roku sprawozdawczym do dn. 16 czerwca 2021 r. pracowała w następującym składzie:

1. Przewodniczący RN - Franciszek Portjanko (os. Suchostrzygi II)
2. Sekretarz RN - Gertruda Pierzynowska (os. Suchostrzygi I)
3. Przewodniczący Kom. Rew. - Roman Milczewski (os. Suchostrzygi I)
4. Sekretarz Kom. Rew.- Ewa Wiśniewska (os. Suchostrzygi II)
5. Członek Kom. Rew. - Jerzy Graban (os. Garnuszeńskiego)
6. Przew. Kom. Tech.- Ekspł. - Zofia Bielecka (os. Pelplin)
7. Sekretarz Kom. Tech. – Ekspł. - Feliks Lewandowski (os. Czyżykowo)
8. Członek Kom Tech. - Ekspł. - Regina Bielińska (os. Garnuszeńskiego)
9. Członek Kom. Tech. – Ekspł. - Mikołaj Wiatr (os. Garnuszeńskiego)
10. Członek Kom. Tech - Ekspł. - Andrzej Solecki (os. Gniew)
11. Członek Kom. Tech. – Ekspł. - Henryk Plewka (os. Suchostrzygi II).

W dn. 16.06.2021 r. rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej złożył p. Jerzy Graban.

Zgodnie z § 156 ust. 2 pkt 2 oraz § 156 ust.3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza w dn. 14 września 2021 r. powołała do pełnienia funkcji członka RN p. Danutę Detlaf-Kulwicką.

W tym samym czasie nastąpiła również zmiana osobowa i funkcyjna w składzie Komisji Rewizyjnej.

W związku z tym, skład Rady Nadzorczej od 01.10.2021 r. przedstawia się następująco:

1. Przewodniczący RN - Franciszek Portjanko (os. Suchostrzygi II)
2. Sekretarz RN - Gertruda Pierzynowska (os. Suchostrzygi I)
3. Przewodniczący Kom. Rew. - Roman Milczewski (os. Suchostrzygi I)
4. Sekretarz Kom. Rew. - Danuta Detlaf – Kulwicka (os. Garnuszeńskiego)
5. Członek Kom. Rew. - Ewa Wiśniewska (os. Suchostrzygi II)
6. Przew. Kom. Tech.- Ekspł. - Zofia Bielecka (os. Pelplin)
7. Sekretarz Kom. Tech. – Ekspł. - Feliks Lewandowski (os. Czyżykowo)
8. Członek Kom Tech. - Ekspł. - Regina Bielińska (os. Garnuszeńskiego)

9. Członek Kom. Tech. – Ekspl. - Mikołaj Wiatr (os. Garnuszewskiego)

10. Członek Kom. Tech. - Ekspl. - Andrzej Solecki (os. Gniew)

11. Członek Kom. Tech. – Ekspl. - Henryk Plewka (os. Suchostrzygi II).

Zebrania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym organizowane były w oparciu o zatwierdzone plany pracy Rady Nadzorczej i jej stałych komisji oraz potrzeby wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

W 2021 r. odbyło się 10 posiedzeń Prezydium oraz 10 zebrań całego składu Rady Nadzorczej.

Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji, zajmowało się organizowaniem i koordynowaniem pracy Rady oraz wstępną analizą i oceną materiałów przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni.

Praca Rady była ukierunkowana przez przyjęty wcześniej „Ramowy plan pracy Rady Nadzorczej na 2021 r.”, którego zakres tematyczny zapewniał realizację wszystkich przypisanych Radzie funkcji stosownie do wymagań Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Zakres pracy Rady był na bieżąco poszerzany i uzupełniany o dodatkowe sprawy wynikające z aktualnych i bieżących potrzeb Spółdzielni wymagających stanowiska lub decyzji Rady Nadzorczej.

Z ważniejszych tematów i zagadnień merytorycznych, które w roku sprawozdawczym 2021 stanowiły przedmiot obrad Rady Nadzorczej wskazać należy:

- ocenę wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni za 2020 r.
- analizę rzeczowego i finansowego wykonania planu remontów za 2020 r.
- przyjęcie planu finansowo-ekonomicznego Spółdzielni na rok 2021,
- analizę stanu zadłużenia lokali mieszkalnych za 2020 r.,
- przyjęcie „Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2020 r.”
- przyjęcie Sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za 2020 r.,
- analizę potrzeb remontowych w poszczególnych Administracjach,
- ocenę wydatkowania środków finansowych z Uchwały Nr 5/2020 Walnego Zgromadzenia,
- bieżącą kontrolę realizacji inwestycji przy ul. Jaworowej,
- ocenę wyników finansowych Spółdzielni za I półrocze 2021 r.
- ocenę przygotowań organizacyjnych do zebrań Walnego Zgromadzenia,
- rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, których przyjęcie należało do kompetencji Rady Nadzorczej,
- ocena przebiegu poszczególnych części WZ,
- informację z funkcjonowania systemu gospodarki śmieciowej,
- informację Zarządu o funkcjonowaniu systemu rozliczania zużycia wody w AO-4 i AO-5,
- wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.
- przyjęcie struktury organizacyjnej oraz etatyzacji Spółdzielni na 2022.

Realizując statutowe zadania i obowiązki, Rada podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym podjęła 23 uchwały, które dotyczyły m.in.:

- zatwierdzenia planów ekonomiczno-finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej,
- przyjęcia sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 r.
- spraw organizacyjno-regulaminowych m.in.: uchwalenia Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych oraz przeprowadzania przetargów na ich wynajem w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, Regulaminu użytkowania hali garażowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, Regulaminu użytkowania ogródków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie dla nieruchomości przy ul. Jaworowej 1A,1B,1C; zmian do: Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody wodociągowej w budynkach i lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

Wszystkie tematy będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej na podstawie materiałów przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, były omawiane i opiniowane przez powołaną Komisję Rewizyjną i Techniczno-Eksploatacyjną.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w 2021r. obradowała na dziesięciu spotkaniach tematycznych.

Komisja Rewizyjna w pierwszej kolejności analizowała, celem przekazania swoich uwag, materiały przygotowane pod obrady Rady Nadzorczej.

Według kolejności zebrań analizowano:

- remonty i fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej;
- podstawowe wskaźniki finansowo - ekonomiczne Spółdzielni za 2020r.;
- plany ekonomiczno – finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021r.;
- nowe stawki na fundusz remontowy dla wyznaczonych nieruchomości;
- sprawozdanie finansowe Biegłego Rewidenta za 2020r.;
- wydatki środków finansowych przyznanych poszczególnym Administracją S. M., na podstawie Uchwały Nr 5/2020 Walnego Zgromadzenia;
- informację Zarządu o wynikach finansowych Spółdzielni za I półrocze 2021r.;
- zmiany do Regulaminu Rozliczania Kosztów Zużycia Wody;
- wybór podmiotu do przeprowadzenia badań sprawozdania finansowego;
- zmiany w strukturze organizacyjnej Spółdzielni na 2022r.;
- utrzymania nieruchomości po ZBR na ul. Jagiellońskiej
- inne materiały i Uchwały wprowadzone przez zarząd pod obrady Rady Nadzorczej.

Komisja rewizyjna wydała opinię w sprawie przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2020r. do 31 grudnia 2021r.

Wraz z opinią Komisja wniosła do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie opinii i skierowanie odpowiedniej Uchwały na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie wraz z rekomendacją o udzielenie absolutorium Zarządowi za 2020 r.

Natomiast Komisja Techniczno – Eksploatacyjna odbyła 10 protokołowanych posiedzeń, na których poza nadzorem bieżącej działalności finansowo – gospodarczej Spółdzielni zajmowała się:

1. Analizą realizacji planów remontowych za 2020 r.
2. Stanem dokończenia inwestycji Jaworowa - Żwirki
3. Analizą i opiniowaniem wniosków Zarządu dotyczących zmian w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.
4. Analizą zasadności uchwał, proponowanych przez Zarząd Spółdzielni, niezbędnych do poprawnego funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej.

W roku sprawozdawczym członkowie komisji skontrolowali dokumentację w zakresie obowiązujących przeglądów technicznych (książki przeglądów), a także zapoznali się z przebiegiem bieżących remontów w poszczególnych administracjach. Każda administracja zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w bardzo obszernym materiale przedstawiła dokumentację stanu technicznego budynków, oraz instalacji wewnętrznych w budynkach. Członkowie komisji pozytywnie oceniają działalność poszczególnych administracji Spółdzielni Mieszkaniowej pod względem dbałości o techniczno – eksploatacyjną funkcjonalność budynków.

W 2021 r. kontynuowane było zadanie inwestycyjne przy ul. Jaworowej w Tczewie, które zakończono w październiku 2021 r.

W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i pracach komisji. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń, członkowie Rady uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, w tym również dostęp do niezbędnej dokumentacji.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że pomimo występującego zadłużenia czynszowego **działalność Spółdzielni nie jest zagrożona.**

Na podstawie szczegółowej analizy i oceny działalności Spółdzielni w 2021 roku Rada Nadzorcza stwierdza, że we wszystkich dziedzinach, które nadzorowała i kontrolowała, działalność ta była prowadzona właściwie, a dobra współpraca z Zarządem stwarzała warunki do aktywnej dyskusji i podejmowania decyzji zapewniających dalszy rozwój i stabilną sytuację ekonomiczną na

kolejny rok funkcjonowania Spółdzielni.

Nieodłączną częścią sprawozdania jest „Ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.”

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Tczewie w dniu 21.03.2022 r.

S E K R E T A R Z
Rady Nadzorczej
G. Pietrynowska
Genruda Pietczynowska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Franciszek Portjanko
Franciszek Portjanko

