

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej SBM „Kwitnąca” za okres od czerwca 2022 do czerwca 2023

Rada Nadzorcza została wybrana przez członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca” na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2022 r. na kadencję czerwiec 2022 do czerwca 2025.

Rada Nadzorcza działa na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM „Kwitnąca” oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca”. Rada Nadzorcza jest kolegiałnym organem nadzoru i kontroli oraz organem opiniodawczym spółdzielni.

W kadencji 2022-2025, uchwałą Walnego Zgromadzenia, liczbą członków Rady wynosi 7 osób.

W skład Rady Walne Zgromadzenie wybrało następujące osoby:

Hanna Bzdunek,

Grzegorz Czujkiewicz,

Teresa Dunaj,

Katarzyna Dutkowska,

Mariusz Jarosz,

Małgorzata Śmietanowska,

Małgorzata Wardeńska-Kot.

Pierwsze zebranie zwołał przewodniczący Walnego Zgromadzenia pan Marek Boniecki w dniu 13 lipca 2022 r.

Członkowie Rady wybrali ze swego grona prezydium Rady:

Małgorzatę Śmietanowską – przewodnicząca RN,

Katarzynę Dutkowską – zastępcę przewodniczącej RN,

Hannę Bzdunek – sekretarza RN.

W sprawozdawanym okresie Rada Nadzorcza odbyła siedem protokołowanych spotkań oraz podjęła 16 uchwał.

Na posiedzeniu w dniu 8 września 2022 r. Rada Nadzorcza powołała dwie stałe komisje:

Komisję rewizyjną w składzie:

Małgorzata Śmietanowska

Hanna Bzdunek

Mariusz Jarosz.

Ramowy zakres działania komisji obejmuje następujące zagadnienia:

1. Analiza działań zarządu,
2. Analiza i opiniowanie sprawozdań finansowych i sprawozdań zarządu,
3. Opiniowanie projektów przepisów wewnętrznych SBM,
4. Analiza i opiniowanie planów finansowych, remontowych i inwestycyjnych,
5. Analiza wydatków,
6. Kontrola prawidłowości dysponowania funduszami,
7. Analiza wysokości składników opłat czynszowych,
8. Analiza i opiniowanie wynagrodzeń pracowników SBM.

oraz

Komisję porządkowo-remontową w składzie:

Małgorzata Wardeńska-Kot,

Grzegorz Czujkiewicz,

Teresa Dunaj.

Ramowy zakres działania komisji obejmuje następujące zagadnienia:

1. Przeprowadzanie przeglądów stanu budynków,
2. Dokonywanie oceny wykonywanych prac porządkowych, remontowych,
3. Opiniowanie planów remontowych i zagospodarowania zieleni,
4. Udział w przeglądach okresowych budynków,
5. Udział w postępowaniach przetargowych na roboty i usługi dla SBM.

Rada Nadzorcza upoważniła dwóch członków Rady do dokonywania w imieniu spółdzielni czynności prawnych pomiędzy spółdzielnią i członkiem zarządu.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym zajmowała się następującymi obszarami:

1. Sprawy pracownicze. Zarząd przedstawił dane dotyczące wynagrodzeń osób zatrudnionych w spółdzielni na podstawie umów o pracę i umowy zlecenia. Rada uznała, że wynagrodzenia nie są wygórowane, ale SBM, z powodu niskich przychodów poza działalnością zasobami mieszkaniowymi, nie dysponuje środkami na podwyżki wynagrodzeń. Zarząd nie przedstawił Radzie Nadzorczej danych kadrowych dotyczących zaległych urlopów wypoczynkowych.
2. Rozliczenia kosztu dostawy ciepła i gazu za 2021 r. Rozliczenie zostało dokonane dopiero w styczniu 2023 r. Rada Nadzorcza na kolejnych posiedzeniach zwracała się do zarządu o wyjaśnienia i przyspieszenie prac. Z powodów problemów informatyczno-księgowych oraz przypadków losowych nie udało się dokonać rozliczenia w 2022 r. Rada Nadzorcza przyjmowała wyjaśnienia Zarządu, a członkowie Rady brali udział w spotkaniach z lokatorami, starając się wyjaśnić, nie tylko opóźnienie w rozliczeniu, ale także reklamowane wysokości dopłat. Bardzo duże dopłaty były wynikiem, przede wszystkim, znacznego wzrostu cen ciepła i gazu i nie podnoszonymi wartościami zaliczek na media w czynszu. Przy analizie kosztów okazało się, że w 2021 r. w budynku nr 6 mierniki ciepła wykazały o ok 15% wyższe zużycie ciepła niż w budynku nr 8.
Zarząd zobowiązał się do wyjaśnienia tych różnic z dostawcą ciepła, który jest właścicielem liczników.
3. Ustalenia nowych stawek zaliczek na media. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza uchwaliła nowe miesięczne stawki od 1 stycznia 2023 r.:
 - zaliczka na koszty c.o. 3,00 zł/m²,
 - zaliczka na koszt podgrzania wody 26,50 zł/m³,
 - zaliczka na koszt zużycia gazu 10 zł/ osobę.Rada Nadzorcza zaakceptowała również propozycję Zarządu ustalenia nowej stawki eksploatacyjnej od 1 kwietnia 2023 r. w wysokości 3,50 zł/m².

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, dotyczącą wprowadzenia w życie z dniem 1 stycznia 2023r. nowego regulaminu rozliczania mediów, przygotowanego przez Zarząd na podstawie zmian w prawie energetycznym.
4. Rada Nadzorcza zleciła Zarządowi przedstawienie ofert firm upoważnionych do przeprowadzania badań sprawozdań finansowych. Poprzednie badanie było przeprowadzone ponad trzy lata wcześniej i rok 2022 jest rokiem wyjątkowym z uwagi na bardzo duży zakres prac remontowych (wymiana wind) oraz zaciągnięcie pożyczki na ten cel. Niestety Zarząd nie znalazł oferenta, który

podjąłby się badania w pierwszej połowie 2023 r. Rada stoi na stanowisku, że mimo wszystko lepiej poddać badaniu sprawozdanie finansowe za rok 2022. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do podjęcia działań, celem przeprowadzenia lustracji SBM.

5. Rada Nadzorcza uznała, że warto wprowadzić stałe dyżury członków RN w biurze SBM dla potrzeb Zarządu i mieszkańców. Do czerwca ustalone zostały cztery daty w pierwszą, pracującą środę miesiąca. Następne terminy zostaną wyznaczone we wrześniu 2023 r.
6. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia planów SBM na 2023 r. oraz planu remontów.
7. Rada Nadzorcza przeprowadziła analizę sprawozdania finansowego spółdzielni. Na podstawie przedstawionych dokumentów uznaje, że sytuacja finansowa SBM jest stabilna, spółdzielnia zachowuje płynność finansową i nie występują zagrożenia funkcjonowania. Z analizy kosztów wynika, że w gospodarce zasobami mieszkaniowymi najwyższą pozycją są media (c.o., podgrzew, woda i ścieki, gaz i odpady komunalne) stanowią 50,38% kosztów gzm. Koszty eksploatacji stanowią ponad 34% i blisko 15% odpis na fundusz remontowy.
8. Rada Nadzorcza uznaje, że sposób zarządzania SBM „Kwitnąca” jest prawidłowy i zwraca się do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu.



Hanna Bzdunek

Sekretarz RN



Małgorzata Śmietanowska

Przewodnicząca RN

WYKAZ ZEBRAŃ RADY NADZORCZEJ SBM "KWITNAĆA"

KADENCJA 2022-2025

Lp	numer	data	rok	UCHWAŁY
1	1	13 LIPCA	2022	
2	2	8 WRZEŚNIA	2022	1,2
3	3	15 GRUDNIA	2022	3,4,5,6,7
4	4	23 LUTEGO	2023	
5	5	27 KWIETNIA	2023	8,9,10,11,12
6	6	11 MAJA	2023	
7	7	22 maja	2023	13,14,15,16

WYKAZ UCHWAŁ RADY NADZORCZEJ SBM "KWITNAĆA"

KADENCJA 2022-2025

Lp	numer	data	rok	sprawa	
1	1/2022	8 września	2022	powołanie komisji rewizyjnej	2 posiedzenie
2	2/2022	8 września	2022	powołanie komisji porządkowo-remontowej	2 posiedzenie
3	3/2022	15 grudnia	2022	ustanowienie pełnomocnika	3 posiedzenie
4	4/2022	15 grudnia	2022	upoważnienie członków RN	3 posiedzenie
5	5/2022	15 grudnia	2022	zaliczki na koszty co, podgrzania wody i gazu	3 posiedzenie
6	6/2022	15 grudnia	2022	zaliczka na koszty eksploatacji	3 posiedzenie
7	7/2022	15 grudnia	2022	regulamin rozliczania mediów	3 posiedzenie
8	8/2023	27 kwietnia	2023	badanie sprawozdania finansowego za 2022 r.	5 posiedzenie
9	9/2023	27 kwietnia	2023	lustracja spółdzielni	5 posiedzenie
10	10/2023	27 kwietnia	2023	plany SBM	5 posiedzenie
11	11/2023	27 kwietnia	2023	urlopy wypoczynkowe pracowników SBM	5 posiedzenie
12	12/2023	27 kwietnia	2023	rozliczenia kosztów co za 2022	5 posiedzenie
13	13/2023	22 maja	2023	sprawozdania finansowego za rok 2022	7 posiedzenie
14	14/2023	22 maja	2023	sprawozdania zarządu za rok 2022	7 posiedzenie
15	15/2023	22 maja	2023	sprawozdania komisji rewizyjnej i komisji porządkowo-remontowej IX 2022/VI 2023	7 posiedzenie
16	16/2023	22 maja	2023	sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej VI 2022 - VI 2023	7 posiedzenie

Handwritten scribbles and faint lines in the bottom left corner.