

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
SM" UGOREK"
Z DZIAŁALNOŚCI**

ZA OKRES OD CZERWCA 2019 r. DO MAJA 2023 r.

I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ

Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w dniu 12 czerwca 2018 r. została wybrana Rada Nadzorcza w składzie:

1. Jolanta Bołaszewska Kleszyńska
2. Artur Jakubas
3. Jan Job
4. Anna Łękawa
5. Janusz Malicki
6. Jacek Matuszek
7. Beata Prędecka
8. Jerzy Rawski
9. Maria Skiba
10. Zofia Szafrąńska
11. Tomasz Szymanowski

Na swoim pierwszym posiedzeniu, które odbyło się 18 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w następujący sposób :

PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

1. Maria Skiba - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Jacek Matuszek - Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Jolanta Bołaszewska Kleszyńska - Sekretarz Rady Nadzorczej

KOMISJA REWIZYJNA

1. Jacek Matuszek - Przewodniczący Komisji
2. Janusz Malicki - Z-ca Przewodniczącego
3. Beata Prędecka - Sekretarz

KOMISJA EKONOMICZNO –ORGANIZACYJNA

1. Jan Job - Przewodniczący Komisji
2. Artur Jakubas - Zastępca Przewodniczącego
3. Zofia Szafrńska - Sekretarz

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Tomasz Szymanowski - Przewodniczący Komisji
2. Anna Łękawa - Z-ca Przewodniczącego
3. Jerzy Rawski - Sekretarz

II. RADA NADZORCZA

Jako organ statutowy działa na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek oraz Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.

Wymienione akty prawne ustalają zakres praw i obowiązków. Kadencja Rady trwa trzy lata, jednakże z powodu pandemii Covid -19 okres działalności Rady X kadencji trwał od 2018 r do 2023r. W 2019 r. odbyło się Walne Zgromadzenie ostatnie przed pandemią, na którym Rada złożyła sprawozdanie za 2018 rok swej działalności.

W okresie od czerwca 2019 do maja 2023 Rada odbyła 46 posiedzeń plenarnych częściowo w trybie on-line i podjęła 90 uchwał o kluczowym znaczeniu dla działalności Spółdzielni.

III .KOMISJE RADY NADZORCZEJ

KOMISJA REWIZYJNA

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w okresie od lipca 2019 do maja 2023 r. zajmowała się następującymi sprawami :

1. Analiza dokumentów źródłowych dotyczących umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Fiołkowej 15 w Krakowie – „Skakanka”.
2. Kontrola realizacji umowy najmu lokalu użytkowego przy ulicy Fiołkowej 15 w Krakowie w terminie od września 2018 do lutego 2019.
3. Podjęcie działań wyjaśniających w zakresie ugody sądowej pomiędzy SM UGOREK, a firmą ALTI spółka jawna Leszek Gibała.
4. Analiza zasadności faktur wystawianych przez zewnętrzną firmę sprzątającą EVKA-Ewa Łyczko od stycznia 2019 roku do września 2019 roku.
5. Audyt dotyczący obniżenia lub zwolnienia z naliczania opłat czynszowych z najmu lokali użytkowych i powierzchni reklamowych z uwagi na pandemię wirusa Covid-19 w okresie od marca 2020 do października 2020.
6. Analiza zużycia wody w nieruchomościach SM Ugorek w roku 2021.
7. Analizę postępowania przetargowego i kompleksowego wykonania remontu balkonów w zasobach SM Ugorek w okresie od lutego 2020 do listopada 2021 roku.
8. Analizę faktur wystawionych przez firmę GB GWÓŹDŹ za usługi świadczone na rzecz SM Ugorek za okres od 2019 roku do maja 2022 roku.
9. Analiza sposobu załatwiania przez Zarząd SM Ugorek wniosku członków spółdzielni z dnia 21.09.2022 r. w sprawie wykonania instalacji wewnętrznej ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Ułanów 46 w Krakowie.

Komisja Rewizyjna, badając powyższe sprawy stale współpracowała z Zarządem SM Ugorek. Wszystkie sprawy badane przez Komisję Rewizyjną były omawiane również z członkami Prezydium Rady Nadzorczej SM UGOREK oraz były prezentowane na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna odbyła 24 protokołowane posiedzenia, na których na bieżąco omawiano prowadzone w danym momencie sprawy. Ponadto Komisja Rewizyjna opracowała zmiany w zakresie Regulaminu Komisji Rewizyjnej oraz Statutu, które zostały przedstawione na posiedzeniach Komisji Czasowej Rady Nadzorczej powołanej do przeprowadzenia nowelizacji regulaminów i statutu SM Ugorek. Bezpośrednio w pracy Komisji Czasowej brał udział przewodniczący Komisji Rewizyjnej. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej uczestniczył również w postępowaniu przetargowym i wdrożeniu Elektronicznego Systemu Zarządzania Spółdzielnią. Od połowy 2020 roku SM Ugorek może korzystać z nowego systemu,

który usprawnił działanie poszczególnych służb spółdzielni jak i dostęp mieszkańców do informacji poprzez elektroniczne Biuro Obsługi Klienta.

Na zakończenie należy podkreślić, że Komisja Rewizyjna działała nieprzerwanie za wyjątkiem okresu pandemii Covid-19. W związku z zagrożeniem epidemiologicznym prace Komisji Rewizyjnej były czasowo zawieszane, lecz mimo to realizowano pracę z wykorzystaniem elektronicznego przepływu informacji.

KOMISJA EKONOMICZNO-ORGANIZACYJNA

W okresie od lipca 2019 do maja 2023 r. komisja obradowała w niezmienionym składzie od początku kadencji. Do głównych zadań komisji należało przygotowanie dla Rady analiz planów i sprawozdań finansowych, analiza stawek eksploatacyjnych, także planu remontów, sporządzanie projektów uchwał. W tym okresie komisja odbyła 22 posiedzenia, na których omawiano tematy będące przedmiotem przyszłych posiedzeń Rady, wynikających z przedstawionych dokumentów takich jak analizy ekonomiczne, plany finansowe, itp. Na posiedzeniach plenarnych członkowie komisji zgłaszali wnioski merytoryczne i na bieżąco zasięgali informacji od Zarządu. W stanie pandemii członkowie komisji telefonicznie lub mailowo uzgadniali opinie w sprawach mających być przedmiotem obrad R.N.

Członkowie komisji aktywnie uczestniczyli w redagowaniu : „Regulaminu Samorządu Mieszkańców Nieruchomości”,

„Regulaminu rozliczenia kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie”

„Regulaminu rozliczenia kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie”

„Regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkania”,

„Regulaminu wydawania identyfikatorów i zasad funkcjonowania szlabanów na terenach SM „UGOREK” w Krakowie”

„Regulaminu konkursu na najładniejszy ogródek przydomowy i ukwiecony balkon”

Członkowie komisji uczestniczyli w przeglądach jesiennych budynków oraz pełnili dyżury w siedzibie Spółdzielni zgodnie z harmonogramem, badając sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni i przekazując je Zarządowi. Komisja dokonała analizy postulatów wynikłych z przeprowadzonej lustracji.

Przewodniczący komisji uczestniczył w pracach Komisji Czasowej, powołanej do przeprowadzenia zmian w regulaminach i Statucie Spółdzielni zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi.

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

W okresie od lipca 2019 do maja 2023 komisja odbyła 26 posiedzeń zapisanych w planach pracy komisji (w tym część on-line w okresie 03-2020 do 12-2020 w związku z trwaniem pandemii Covid). Oprócz posiedzeń planowanych przedstawiciel komisji brał również udział w pracach Prezydium Rady Nadzorczej oraz w bieżących konsultacjach związanych z tematyką GZM z Zarządem Spółdzielni. W ramach realizacji wniosków po lustracyjnych przewodniczący komisji uczestniczył w pracach komisji czasowej pracującej nad zmianami regulaminów oraz statutu spółdzielni.

Komisja działała wg przyjętych półrocznych planów pracy zajmując się zgodnie z regulaminem:

- Opracowywaniem wspólnie z Zarządem Spółdzielni planów remontowych oraz ich opiniowaniem Radzie Nadzorczej
- Oceną realizacji planów remontowych oraz opiniowaniem korekt planów
- Kontrolą przetargów i procedur przetargowych poprzez udział w posiedzeniach komisji przetargowych
- Sprawami z zakresu GZM zgłaszanymi do Rady przez spółdzielców
- Działalnością informacyjną poprzez teksty w biuletynie spółdzielczym oraz poprzez opracowywanie treści plakatów wywieszanych na tablicach informacyjnych

Działania informacyjne komisji przyczyniły się do popularyzacji oraz zwiększenia poparcia spółdzielców dla realizacji inwestycji CCWU oraz uświadomienia mieszkańcom konieczności segregacji śmieci oraz oszczędzania energii cieplnej. Na koniec przedłużonej kadencji komisja GZM z zadowoleniem podkreśliła wysoki, przekraczający 60% stan realizacji CCWU oraz WLZ a także wymiany rur gazowych na spawane i wyprowadzania zaworów do wspólnych przestrzeni, uporządkowanie kwestii zarządzania domofonami oraz parkingami poprzez montaż szlabanów. Wg. Komisji bardzo ważne jest utrzymywanie mimo wzrostu cen poziomu remontów gwarantującego dobry stan techniczny nieruchomości. Komisja współtworzyła też szereg nowych regulaminów (jak np. parkowania, ccwu, rozliczania wody, szlabanów oraz domofonów) oraz pracowała nad aktualizacją istniejących (w tym statutu spółdzielni oraz regulaminu Rady Nadzorczej). Przedstawiciele komisji intensywnie lobbowali przeciwko rozwiązaniom inwestycji Krakowskiego Szybkiego Tramwaju godzących w istniejącą infrastrukturę naszej spółdzielni (pisma oraz petycje do inwestora, Zarządu Dróg Miejskich, Wydziału Architektury Miasta Krakowa oraz spotkania z projektantem i przedstawicielami inwestora, Radą dzielnicy oraz V-ce Prezydentem p. Andrzejem Kuligiem). Opracowane opinie i sformułowane wnioski przyczyniły się do sprawniejszej pracy Rady Nadzorczej. Działalność komisji została udokumentowana protokołami z posiedzeń. Sporządzone protokoły, wnioski, opinie i teksty informacyjne zostały przekazane do archiwum komisji w Radzie Nadzorczej SM Ugorek.

IV. Działalność merytoryczna Rady Nadzorczej:

W ramach swej funkcji nadzorczo kontrolnej Rada uchwaliła:

1. Plany finansowe:

Uchwałą nr 26/X/2019 –plan finansowy na rok 2019

Uchwałą nr 58/X/2020- plan finansowy na rok 2020

Uchwałą nr 74/X/2021-plan finansowy na rok 2021

Uchwałą nr 92/X/2022-plan finansowy na rok 2022

Uchwałą nr 113/X/2023 –plan finansowy na rok 2023

Realizację poszczególnych planów Rada badając okresowe analizy, dokonywała kontroli kosztów w stosunku do przychodów w poszczególnych segmentach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Analizując stan finansów Spółdzielni należy podkreślić, iż w okresie poprzednich dwóch kadencji Rady, nie była zmieniana wysokość stawki eksploatacyjnej, co w zderzeniu z obecną sytuacją na rynku, a szczególnie wzrostem inflacji ,cen usług, towarów, a zwłaszcza wody, śmieci, energii, kosztów c. o. jak również dodatkowymi obciążeniami finansowymi w okresie pandemii, spowodowało wzrost kosztów eksploatacji w Spółdzielni.

Rada po dokładnym przeanalizowaniu sytuacji oraz chcąc uniknąć znacznych obciążeń jednorazowych poszczególnych gospodarstw domowych, uchwałami 33/X/2019,64/X/2020 82/X/2021,102/X2022 dokonała zmian stawki eksploatacyjnej, średnio od 0,17-0,28 zł. za m² powierzchni użytkowej mieszkań.

2.Plany remontów:

Uchwałą nr 17/X/2019-plan remontów na rok 2019 na ogólną kwotę 3 954 500zł.

Uchwałą nr 46/X2020 na kwotę 3.783 400 zł.

Uchwałą nr 73/X/2021 na kwotę 6.633 800 zł.

Uchwałą nr 91/X/2022 na I półrocze na kwotę 3 677 200 zł.

Uchwałą nr 99/2022 na II półrocze na kwotę 1 069 500 zł.

Uchwałą nr 114/X/2023 na kwotę 7 368 400 zł.

Bezpośredni wpływ na tworzenie planów remontów miał udział członków Rady w przeglądach jesiennych. Spotykając się bezpośrednio z mieszkańcami danych nieruchomości , nabywali wiedzy o potrzebach konserwacji , remontu czy stanu sanitarnego danego budynku, co przekładało się na prawidłowo uchwalane plany remontów . Bezpośredni kontakt z mieszkańcami odbywał się również na dyżurach Rady w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca. Efektem tych spotkań były

interwencje członków Rady do Zarządu w przedmiocie wnoszonych skarg. jak również procedowanie korespondencji na plenarnych posiedzeniach Rady, składanej przez członków Spółdzielni.

W grudniu 2018 r. została podpisana umowa kompleksowa między Zarządem a MPEC w sprawie realizacji centralnej ciepłej wody użytkowej. Na podstawie powyższej umowy do 2022 r. wykonano podłączenia instalacji ciepłej wody w 2606 co stanowi ponad 50 % ogólnej liczby mieszkań. Należy zwrócić uwagę, iż w omawianym okresie, pomimo wzrostu cen, inflacji i coraz trudniejszej sytuacji gospodarczej w Polsce, stawka remontowa pozostała na niezmiennym poziomie 0,90-1,10 od m². Jedynie dla budynków, w których jest podłączana ciepła woda użytkowa uchwalono wysokość stawki w wys. 1.20 zł. za m² a od 2022 r. 1.50zł za m² powierzchni użytkowej mieszkań, jako spłatę kosztów instalacji cc wu w ratach, co też jest ułatwieniem dla mieszkańców.

Należy podkreślić, iż pomimo utrudnień w okresie pandemii, cały czas trwały prace związane z instalacją cc wu w mieszkaniach, jak również prace związane z realizacją zadań zgodnie z planem remontów, z uwzględnieniem obostrzeń sanitarnych.

W 2019 r została w Spółdzielni przeprowadzona lustracja. Protokół polustracyjny pozytywnie ocenił dotychczasową działalność Spółdzielni.

W wyniku uwag polustracyjnych, uchwałą nr 53/X/2020 z dn. 23.01. 2020 została powołana przez Radę Nadzorczą Komisja Czasowa w sprawie zmian do niektórych regulaminów oraz wnikliwej analizy statutu i propozycji zmian zgodnie z uwagami lustratora.

Prace Komisji zostały przerwane ogłoszeniem pandemii Covid -19. Zgodnie z postanowieniami Spec Ustawy z dnia 31 marca 2020 r., które umożliwiły zarówno Radzie Nadzorczej jak i Zarządowi obradować przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość, posiedzenia odbywały się on-line.

Pomimo utrudnień wywołanych przez stan epidemii, Rada cały czas pracowała. Po odwołaniu epidemii Komisja wznowiła swoją działalność. W wyniku której przygotowano propozycje zmian do statutu i Regulaminu Rady, które zostały przedłożone Zarządowi. Prace komisji uwzględniły również zalecenia lustracji przeprowadzonej na początku 2023 r. Po zakończeniu swojej działalności komisja przedstawiła Radzie Nadzorczej sprawozdanie z działalności i zakończyła pracę.

W okresie trwania epidemii została wystosowana REZOLUCJA RADY NADZORCZEJ do lokalnych Związków Rewizyjnych, aby pomimo specyfiki działalności Spółdzielni, a co za tym idzie, nie mogąc korzystać z poszczególnych tarcz uchwalanych przez Sejm, zwrócić się do władz centralnych i zaproponowały jakieś rozwiązania, uwzględniając fakt, iż w spółdzielni znaczną część kosztów stanowią koszty niezależne, odprowadzane do budżetu gminy. Powyższy apel pozostał bez odzewu.

W ramach swojej funkcji normatywnej Rada w okresie trwania kadencji uchwaliła następujące regulaminy:

- Regulamin Zarządu
- Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady
- Regulamin Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej Rady
- Regulamin Komisji GZM Rady
- Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów
- Regulaminu Samorządu Mieszkańców Nieruchomości
- Regulaminu rozliczenia kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
- Regulamin rozliczenia kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
- Regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkania,
- Regulamin wydawania identyfikatorów i zasad funkcjonowania szlabanów na terenach SM „UGOREK” w Krakowie”
- Regulamin konkursu na najładniejszy ogródek przydomowy i ukwiecony balkon
- Regulamin określający zasady montażu ,eksploatacji i konserwacji domofonów wykonywanych przez SM Ugorek.

Podsumowanie:

Działalność Spółdzielni w okresie od 2019-2022 zderzyła się z wieloma trudnościami, głównie z powodu pandemii, wzrostu cen i inflacji. Jednakże pomimo tego, wyniki Spółdzielni w omawianym okresie są potwierdzeniem dobrej sytuacji finansowej , o czym świadczą pozytywne opinie wynikające z badania sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów oraz o dobrej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą

Przedstawiając powyższe sprawozdanie Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium dla:

- Prezesa Zarządu Spółdzielni p. Marka Górnisiewicza za okres

od 1.01. 2019r. do 31.12 2022 r.

- Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych p. Andrzeja Misia za okres

od 1.01.2019r. do 31.12. 2022 r.

- Członka Zarządu, Głównej Księgowej p. Krystyny Cholewy za okres

Od 1.01.2019r. do 31.12. 2022 r.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 29 maja 2023 r. uchwałą nr 122/X/2023 r.

Z poważaniem:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Maria Skiba