

Poznań dnia 04 lipca 2022 r.

SPRAWOZDANIE

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu
za okres sprawozdawczy od dnia 14 maja 2021 roku do dnia 13 maja 2022 roku.**

Na podstawie paragrafu 57 ust.1 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu (dalej Rada Nadzorcza lub RN) przedstawia sprawozdanie o treści jak poniżej.

I. SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18 czerwca 2019 r. (po Walnym Zgromadzeniu Członków z dnia 11 czerwca 2019 r.) Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Marian Suchanowski

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej - Maria Grzelak

Sekretarz Rady Nadzorczej - Michał Kaniewski

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący - Elżbieta Kadow

Członek - Małgorzata Gierwazik

Członek - Michał Kaniewski

Komisja Techniczna

Przewodniczący - Stefan Najderek

Członek - Włodzimierz Grupa

Członek - Edward Sobieraj

Komisja Członkowsko-Windykacyjna

Przewodniczący - Maria Grzelak

Członek - Robert Jaskulski

Członek - Michał Kaniewski

II. ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ

W okresie sprawozdawczym rezygnację z pracy w Radzie Nadzorczej złożyło dwóch członków Rady Nadzorczej S.M "Dębina".

Z dniem 21.09.2021 r. z funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz członkostwa w Radzie Nadzorczej zrezygnował Marian Suchanowski.

Z dniem 02.11.2021 r. z funkcji członka Zarządu S.M „Dębina” zrezygnowała Małgorzata Gierwazik, która od 09.08.2021 r. jako członek Rady była oddelegowana do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni S.M „Dębina”.

Z dniem 01.12.2021 r. Małgorzata Gierwazik zrezygnowała z członkostwa w Radzie Nadzorczej S.M „Dębina”.

Obowiązki przewodniczącego Rady Nadzorczej pełniła Maria Grzelak do czasu powołania na to stanowisko z dniem 09.05.2022 r. Michała Kaniewskiego.

Obecnie Rada Nadzorcza funkcjonuje w 7-osobowym składzie.

W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: Przewodniczący RN, Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący stałych Komisji RN.

III. DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ

W okresie sprawozdawczym odbyło się :

- **7 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej** na których omawiano bieżące kwestie i ustalano porządek obrad dla planowanych posiedzeń Rady Nadzorczej.
- **15 posiedzeń Rady Nadzorczej** na których podjęto **23 uchwały**. Podczas posiedzeń omawiano sprawy według zgłoszonego porządku obrad oraz wnioski i wyjaśnienia Zarządu Spółdzielni i Głównego Księgowego. Ponadto omawiano ustalenia poszczególnych komisji, zgłoszenia od mieszkańców przekazane członkom RN podczas comiesięcznych dyżurów RN i sprawy kierowane przez mieszkańców Osiedla.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła poniższe uchwały:

1. uchwała nr 6/21 z dnia 05.07.2021 r. w/s uchylenia uchwały dotyczącej opłat za windy.
2. uchwała nr 7/21 z dnia 05.07.2021 r. w/s użyczenia miastu Poznań gruntu pod budowę placu zabaw.
3. uchwała nr 8/21 z dnia 26.07.2021 r. w/s odwołania członka Zarządu S. M „Dębina” – Z-cy Prezesa.
4. uchwała nr 9/21 z dnia 26.07.2021 r. w/s procedury wyboru nowego członka Zarządu S.M „Dębina „ – Z-cy Prezesa.
5. uchwała nr 10/21 z dnia 02.08.2021 r. w/s delegowania do Zarządu S.M” Dębina” członka Rady Nadzorczej.
6. uchwała nr 11/21 z dnia 03.09.2021 r. w/s zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020.
7. uchwała nr 12/21 z dnia 03.09.2021 r. w/s wykonania planu finansowego za rok 2020.
8. uchwała nr 13/21 z dnia 03.09.2021 r. w/s przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej S.M „Dębina” za okres 14.05.2020 – 13.05.2021 r.
9. uchwała nr 14/21 z dnia 13.09.2021 r. w/s zatwierdzenia planu finansowego na rok 2021.

10. uchwała nr 15/21 z dnia 13.09.2021 r. w/s wynagrodzenia oddelegowanego do Zarządu członka Rady Nadzorczej.

11. uchwała nr 16/21 z dnia 12.09.2021 r. w/s regulaminu wyborów członków Zarządu S.M „Dębina”.

12. uchwała nr 17/21 z dnia 13.09.2021 r. w/s wymagań naboru na kandydatów Z-cy Prezesa S.M „Dębina”.

13. uchwała nr 18/21 z dnia 13.09.2021 r. w/s stawek za windy.

14. uchwała nr 19/21 z dnia 14.10.2021 r. w/s wyboru kancelarii prawnej dla toczących się postępowań sądowych.

15. uchwała nr 20/21 z dnia 25.11.2021 r. w/s powołania na członka Zarządu S.M „Dębina” nowego Z-cy Prezesa.

16. uchwała nr 21/21 z dnia 28.12.2021 r. w/s korekty planu Remontów za rok 2021.

17. uchwała nr 22/21 z dnia 28.12.2021 r. w/s zatwierdzenia sprawozdania finansowego za I kwartał 2021 r.

18. uchwała nr 23/21 z dnia 28.12.2021 r. w/s wykonania planu finansowego za I kwartał 2021 r. oraz premii za I kwartał 2021 r. dla Prezesa S. M „Dębina”.

19. uchwała nr 24/21 z dnia 28.12.2021 r. w/s wykonania planu finansowego za I półrocze 2021 r. oraz premii za II kwartał 2021 r. dla Prezesa S. M „Dębina”.

20. uchwała nr 25/21 z dnia 28.12.2021 r. w/s wykonania planu finansowego za III kwartał 2021 r. oraz premii za III kwartał 2021 r. dla Prezesa S. M „Dębina” i oddelegowanemu do Zarządu członkowi Rady Nadzorczej.

21. uchwała nr 26/21 z dnia 28.12.2021 r. w/s wynagradzania członów Zarządu S.M” Dębina”.

22. uchwała nr 1/22 z dnia 10.03.2022 r. w/s zatwierdzenia planu Remontów za 2022 r.

23. uchwała nr 2/22 z dnia 10.03.2022 r. w/s nowych warunków zatrudnienia Z-cy Prezesa.

Niezależnie od posiedzeń Rady Nadzorczej i Prezydium swoje posiedzenia odbywały Komisje : Rewizyjna, Techniczna i Członkowsko-Windykacyjna.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła 9 posiedzeń. Członkowie komisji między innymi szczegółowo analizowali dokumentację i sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne okresy, w tym także wykonanie planów finansowych. Komisja podejmowała działania na pisemne i ustne wnioski mieszkańców i członków S.M „Dębina” oraz w wyniku ustaleń własnych, a także rozpatrywała sprawy bieżące i wykonywała polecenia Rady Nadzorczej. Tematy prac komisji w odniesieniu do poszczególnych protokołów komisji:

1. Komisja sprawdziła zakupy z użyciem kart płatniczych. Członkowie Zarządu dokonywali służbowych zakupów korzystając z prywatnych kart co jest niezgodne z Regulaminem Rachunkowości obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”.

2. Komisja zajęła się rozliczeniem wody niebilansowanej za 2021 r. które nadal budzi szereg wątpliwości. Komisja podtrzymuje swoje stanowisko, że mieszkańcy nie powinni być obciążani kosztami wody niebilansowanej powstałych w wyniku awarii. Wielokrotnie

podkreślano, że koszty awarii wody niezbilansowanej powinny być księgowane jako strata nadzwyczajna, a ewentualne zwroty od Aquanetu lub od ubezpieczyciela powinny być zyskami nadzwyczajnymi.

3. Komisja wielokrotnie sugerowała, żeby za pomieszczenia dodatkowe użytkowane przez mieszkańców nie wystawiać faktur. Zdaniem komisji wystarczy opłaty doliczyć do miesięcznego czynszu (wzorem innych spółdzielni).

4. Komisja kontrolowała rozliczanie ryczałtów samochodowych dla trzech osób z Zarządu i świadczeń urlopowych dla wszystkich pracowników.

5. Komisja negocjowała zatrudnienie nowego pracownika od 01.08.2021 r. Rozwiązanie umowy o pracę nastąpiło za porozumieniem stron.

6. Komisja wielokrotnie podejmowała kwestię przedłużającej się budowy sieci wodociągowej, w tym uczestniczyła w spotkaniach – rozmowach z Wykonawcą.

7. Komisja zgłaszała uwagi mieszkańców dotyczące jakości sprzątania budynków na Osiedlu przez firmę ABLU.

8. Komisja na prośbę mieszkańców zaproponowała Zarządowi ustawienie stojaków na rowery na terenie Osiedla.

9. Komisja stwierdza, że po zatrudnieniu przez Radę Nadzorczą z dniem 01.01.2022 r. nowego członka Zarządu nastąpiła widoczna poprawa estetyki Osiedla.

Komisja Członkowsko-Windykacyjna w okresie sprawozdawczym odbyła 7 posiedzeń.

W swoich działaniach członkowie komisji rozpatrywali bieżące sprawy członkowsko-windykacyjne oraz realizowali ustalenia Rady Nadzorczej w tym zakresie. Komisja analizowała dokumentację Spółdzielni dotyczącą stanu zadłużenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Weryfikowano mechanizm działania Spółdzielni w sytuacji pojawiającego się zadłużenia oraz etap windykacji należności. Szczegółnej analizie poddano wartości comiesięcznego zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych oraz występujące zadłużenia powyżej 3 miesięcy. Sprawdzano również zawarte porozumienia o ratałną spłatę należności. Kontrola dotyczyła także prowadzonej z osobami zadłużonymi korespondencji dotyczącej spłaty należności tj.

- ilości wysłanych wezwań do zapłaty,
- ilość wezwań na rozmowę z Zarządem,
- pisma redagowane przez p. mecenas,
- ilość zawartych ugód i kontrola nad ich realizacją.

W omawianym okresie :

- 287 osób otrzymało wezwania do zapłaty,
- 10 osób otrzymało pisemne wezwania pani mecenas,
- 32 osoby otrzymały pisemne zaproszenia na rozmowę od Zarządu i zgodę na ratałną spłatę zadłużenia,
- 11 osób otrzymało ostateczne wezwania do zapłaty.

Całkowite zadłużenie na dzień 30.04.2022 r. wynosiło 674 214,71 zł.

Komisja zwraca uwagę na niezalutowane sprawy:

- brak eksmisji z najmowanego lokalu znajdującego się w budynku nr 8-11
- brak opłat za dzierżawę ogródków przydomowych.

Komisja Techniczna w okresie sprawozdawczym odbyła 10 posiedzeń, podczas których zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opracowaniem i realizacją planów remontowych,
- wymianą nawierzchni boiska,
- budową nowej sieci wodnej,
- budową odcinka drogi pomiędzy budynkami os. Dębina 9 a os. Dębina 17 A,B,C,
- budową nowego placu zabaw,
- wycinką oraz nasadzeniem nowych drzew.

Ponadto na posiedzeniach komisji omawiano sprawy związane z :

- modernizacją i termomodernizacją budynków,
- stanem czystości na terenie osiedla oraz jakością pracy firm sprzątających,
- kontrolą stanu technicznego dźwigów osobowych,
- montażem paneli fotowoltaicznych,
- możliwością rozbudowy naszej Spółdzielni o dodatkowe osiedle,
- bezpieczeństwem na istniejących placach zabaw,
- możliwością ograniczenia wjazdu pojazdów na teren Spółdzielni.

Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli w :

- przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni,
- uzgodnieniach z wykonawcami prac remontowych,
- przeglądach stanu czystości i bezpieczeństwa osiedla,
- rozmowach z przedstawicielami potencjalnego wykonawcy rozbudowy osiedla.

Szczegółowy opis działalności Komisji Technicznej znajduje się w sprawozdaniu Komisji Technicznej dostępnym w siedzibie Zarządu zamieszczonym na stronie internetowej.

IV. WNIOSKI RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza zapoznała się z wynikiem przeprowadzonej w S.M „Dębina” lustracji badającej działalność Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, to jest od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2021 r. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Na podstawie lustracji zostały przedłożone do realizacji wnioski polustracyjne:

1. Zrealizować niewykonany wniosek polustracyjny z poprzedniej lustracji dotyczący rozliczenia zużycia mediów odrębnie dla każdej nieruchomości i procesu budowy oddzielnych przyłączy wodnych do poszczególnych budynków osiedla.
2. Przestrzegać obowiązku informowania przez Zarząd Spółdzielni podmiot przeprowadzający lustrację oraz Walne Zgromadzenie o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Realizować przez Radę Nadzorczą obowiązek wynikający z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz składać Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie zawierające ocenę sprawozdań finansowych.
4. Prowadzić rejestr uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą.
5. Prowadzić rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Przeanalizować stawki na fundusz remontowy i ustalić ich wielkość w oparciu o realne potrzeby remontowe.
7. Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne.

Omawiany okres sprawozdawczy był bardzo wymagający dla funkcjonowania Rady Nadzorczej, zachowania płynnego funkcjonowania Spółdzielni i zabezpieczenia bezpieczeństwa mieszkańców, członków i pracowników Spółdzielni.

W tym czasie doszło do :

- odwołania Z-cy Prezesa S.M „Dębina”,
- postępowania w Sądzie Pracy przeciwko odwołanemu Z-cy Prezesa S.M „Dębina”,
- postępowania w/s karnej przeciwko odwołanemu Z-cy Prezesa S.M „Dębina”,
- rezygnacji z członkostwa dwóch członków Rady Nadzorczej,
- przeprowadzenia naboru oraz wyboru i powołania nowego Z-cy Prezesa S.M „Dębina”.

Pomimo panującego stanu epidemii Covid-19, wszystkie komisje pracowały systematycznie a posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie z zachowaniem norm reżimu sanitarnego. W czasie posiedzeń Rady Nadzorczej, członkowie RN oraz przedstawiciele poszczególnych komisji kierowali do Zarządu oraz Głównego Księgowego prośby o pisemne wyjaśnienia bieżących spraw dotyczących funkcjonowania Osiedla. Członkowie Rady Nadzorczej byli dostępni na dyżurach lub przyjmowali zgłoszenia od członków Spółdzielni telefonicznie lub mailowo gdy nie było to możliwe w związku z epidemią.

Okres sprawozdawczy to również trudny czas dla mieszkańców i członków Spółdzielni a także dla Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników Spółdzielni. Wszyscy zmagaliśmy się z zagrożeniem i obostrzeniami wynikającymi z koronawirusa. W tym miejscu Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom Spółdzielni i mieszkańcom za wyrozumiałość i zrozumienie podejmowanych przez Radę Nadzorczą działań na rzecz Spółdzielni i dostosowanie się do zaistniałych okoliczności.

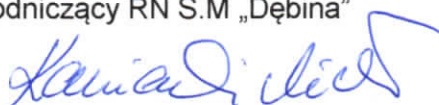
Rada Nadzorcza z uwagi na swoją nadzorczą i kontrolną funkcję a także konieczność prowadzenia prawidłowej gospodarki Spółdzielni i poprawę warunków zamieszkania, zwraca

uwagę na konieczność właściwego zarządzania mieniem Spółdzielni oraz systematycznego kontrolowania i analizowania wpływów i wydatków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę, iż konieczna jest płynna współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą w szczególności poprzez bieżące i szczegółowe udzielanie wyjaśnień członkom Rady Nadzorczej oraz uwzględnianie uzasadnionych opinii, zaleceń i wniosków formułowanych przez Radę Nadzorczą dla Zarządu Spółdzielni.

Mając na uwadze ustalenia i wnioski poszczególnych komisji Rady, Rada Nadzorcza wskazuje, że udzielenie Zarządowi absolutorium za okres sprawozdawczy Rada Nadzorcza pozostawia w gestii członkom Spółdzielni S.M „Dębina” na Walnym Zgromadzeniu.

Przewodniczący RN S.M „Dębina”



Michał Kaniewski

Z-ca Przewodniczącego RN S.M „Dębina”



Maria Grzelak