

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za okres od 01.01.2020 rok do 31.12.2020 rok

Szanowni Państwo!

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła **12** protokołowanych posiedzeń podejmując w sumie **26** uchwał.

W okresie sprawozdawczym działały 3 stałe komisje :

Rewizyjna w składzie: Urszula Baron, Maria Brodniewicz i Joanna Duda Michalak,

Remontowo-Inwestycyjna w składzie Beata Giec, Bohdan Krzykawski i Taddeus Stritzki

oraz **Samorządowa** w składzie Waldemar Kubecki, Andrzej Bacza i Alfred Holisz – do dnia 14.12.2020 r.

Komisja Remontowo-Inwestycyjna odbyła **6** spotkań.

Komisja Samorządowa **5** spotkań.

Komisja Rewizyjna **4** spotkania.

Komisje działały zgodnie ze swoimi planami pracy zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz jej komisjach analizowano i rozpatrywano zasadność ponoszonych kosztów na eksploatację i remonty, analizowano zaległości czynszowe, rozpatrywano skargi wpływające do Spółdzielni.

Koszty eksploatacji w roku **2019** wyniosły **11.734.542** zł, natomiast w **2020** roku **13.158.860,31** zł.

W tym koszty utrzymania nieruchomości odpowiednio: **6.049.274** zł i **6.960.291** zł.

Media odpowiednio **5.685.267** zł i **7.072.533** zł.

Fundusz Remontowy:

Koszty wykonanych robót w roku **2019** wyniosły **2.112.782** zł, natomiast w **2020** roku **1.634.418** zł.

Oprócz tego Rada Nadzorcza zapoznawała się z informacją o wiosennych przeglądach zasobów mieszkaniowych oraz o przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do sezonu zimowego. Przeanalizowała również rozliczenie kosztów ciepła.

Rada podejmowała Uchwały w sprawie zmian w Regulaminach Spółdzielni:

- Regulaminie budowy, funkcjonowania i użytkowania garaży,
- korekty do Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

Oraz w sprawie zatwierdzenia nowego Regulaminu przeprowadzania konkursu na stanowisko Główny Księgowy – Członek Zarządu,

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej prezes Zarządu omawiał przebieg działań dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała, a Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy na 2021 rok, którego integralną częścią są tabele kalkulacyjne kosztów i wpływów dla każdej nieruchomości. Szczegółową analizę kosztów i wpływów oraz prawidłowości w

prowadzeniu gospodarki finansowej Spółdzielni przedstawi w swoim sprawozdaniu Komisja Rewizyjna.

W spółdzielni dokonano urealnienia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości przyjętym zgodnie z planem gospodarczo – finansowym oraz czynszu na lokale użytkowe. Podwyżki kosztów za media są zgodne z otrzymywanymi Taryfami:

- od 01.06.2020 r. - KANALIZACJA – Taryfa SKO-EKO, Decyzja nr GL.RET.070.7.92.2018 EK Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zatwierdzona w Taryfie, która weszła w życie z dniem 02.06.2018 r.,
- od 01.07.2020 r. - Decyzja nr GL.RET.070.7.196.2018 EK, Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wody Polskie – Taryfa weszła w życie z dniem 23.06.2018 r.,
- od 01.10.2020 r. - CENTRALNE OGRZEWANIE, CENTRALNA CIEPŁA WODA – Taryfa Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki OKA.4210.33.PS z dnia 08.09.2020 r.

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan remontowy w zakresie rzeczowym i finansowym oraz dokonywała jego korekty w czasie roku opracowane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Wykonanie remontów jest na bieżąco nadzorowane przez służby techniczne Spółdzielni. Plany remontowe były analizowane przez Komisję inwestycyjno - remontową i przedkładane Radzie Nadzorczej. Większość zaplanowanych prac remontowych zostały wykonane w terminie, co w dużej mierze przyczyniło się do podniesienia standardu obiektów oraz infrastruktury. **Koszt wykonanych robót w 2020 roku wyniósł 1.634.418 zł.**

Jest jeszcze wiele prac do realizacji, które ze względu na ograniczone środki finansowe jakimi dysponuje Spółdzielnia będą realizowane systematycznie w miarę posiadanych środków. Komisja remontowo – inwestycyjna utrzymuje stały kontakt z wykonawcami robót remontowych oraz bierze udział w odbiorach robót. Uwagi i wnioski ze swoich spostrzeżeń przedkłada na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest dobry, przeglądy budynków dokonywane są na bieżąco, a wszelkie zauważone usterki usuwane w miarę możliwości niezwłocznie, lub uwzględniane w planach remontowych jako najpilniejsze dla danej nieruchomości.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe sporządzone na 31.12.2020 rok wnosząc do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna, która dokonała szczegółowej analizy bilansu zamykającego rok 2020, nie wniosła do jego treści żadnych uwag i nie stwierdziła uchybień.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, wszystkie faktury płacone są na bieżąco.

Komisja Samorządowa analizowała skargi i wnioski wnoszone przez mieszkańców do Zarządu Spółdzielni lub do Rady Nadzorczej. Każda skarga została rozpatrzona, a o sposobie załatwienia problemu każdy adresat otrzymał pisemną odpowiedź. Oprócz tego Komisja zajmowała się również sprawami zadłużeń w opłatach czynszowych. Wraz z pracownikiem windykacji analizowała wysokość zadłużenia.

Stan zadłużenia w opłatach czynszowych na dzień 31.12.2020 r. wynosił:

na lokalach mieszkalnych – **468.185,44 zł**, dot. 631 mieszkań,

na lokalach użytkowych – **174.491,76 zł**, dot. 52 lokali,

na garażach – **3.004,97 zł**, dot. 125 garaży.

Ogółem zadłużenie wynosiło na koniec roku 2020: **645.682,17 zł.**

W porównaniu do 31.12.2019 r. zadłużenie na lokalach mieszkalnych wzrosło o **55.780,04 zł**, a na lokalach użytkowych wzrosło o **8.679,25 zł.**

Rada Nadzorcza zatwierdziła nową strukturę organizacyjną Spółdzielni obowiązującą na 2020 rok. Decyzją Rady Nadzorczej fundusz płac wzrósł jedynie w pozycji – dodatek stażowy dla pracowników administracji, którego wysokość jest uzależniona od wysokości minimalnego wynagrodzenia. Dla Zarządu fundusz płac w roku 2020 wzrósł o 10% oraz uległa zmianie wysokość wynagrodzenia członka Zarządu P. Kazimierza Pileckiego, któremu został zmieniony wymiar czasu pracy z 1/5 na 1/4 etatu.

Należy zaznaczyć, iż otrzymali Państwo w roku sprawozdawczym 6 nowych rozliczeń/opłat za mieszkania:

- pierwsze w m-cu marcu. Dotyczyło ono rozliczenia zimnej wody i kanalizacji oraz podgrzania wody na 31.01.2020 roku i z tym związanych opłat stałych.
- drugie w m-cu czerwcu. Dotyczyło ono zmiany ceny za odprowadzenie ścieków i opłaty stałej za kanalizację obowiązującą od 01.06.2020 r.
- trzecie w m-cu lipcu. Dotyczyło ono zmiany ceny za wodę i opłaty stałej za wodę obowiązującej od 01.07.2020 r., wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami oraz rozliczenie centralnego ogrzewania na 30.04.2020 r.
- czwarte w m-cu sierpniu. Dotyczyło ono rozliczenia zimnej wody i kanalizacji oraz podgrzania wody na dzień 30.06.2020 r. i z tym związanych opłat stałych.
- piąte w m-cu wrześniu. Dotyczyło ono kalkulacji opłat eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01.2021 r. oraz zmiany zaliczki na centralne ogrzewanie, ceny zaliczki podgrzania wody oraz opłaty stałej c.c.w. obowiązującej od 01.10.2020 r.
- szóste w m-cu grudniu. Dotyczyło ono wysokości opłaty eksploatacyjnej obowiązującej od 01.01.2021 r.

Wszystkie wymienione rozliczenia czytaj podwyżki opłat są związane z wprowadzonymi nowymi taryfami na media oraz kalkulacją opłat eksploatacyjnych.

Chciałbym podziękować Zarządowi i całej Radzie Nadzorczej za współpracę i życzyć nam wszystkim, żeby w naszej Spółdzielni żyło się przyjemnie i bezpiecznie.

Osobiście dodam, iż złożyłem wniosek o rozważenie wzięcia kredytu na szybszą realizację remontu balkonów, gdyż bez dodatkowego finansowania na realizację pozostałych będziemy musieli czekać jeszcze wiele lat, będą Państwo dziś decydować o tej sprawie, podobnie jak w sprawie zatrudnienia firmy sprzątajacej.

Dziękuję za uwagę

.....
/ Przewodniczący Rady Nadzorczej/

