

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 rok

Szanowni Państwo

Rada Nadzorcza działa na podstawie uprawnień i kompetencji, które określa Ustawa Prawo Spółdzielcze oraz Statut Spółdzielni. W/w akty prawne nakładają między innymi na Radę Nadzorczą obowiązek przedłożenia sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

W związku z faktem, że w roku 2021 mijał 3-letni okres kadencji Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w roku 2018, w roku 2021 Rada Nadzorcza działała w dwóch składach osobowych. Do dnia 29.06.2021 r. przy radzie Nadzorczej działały 3 komisje stałe w składzie:

Komisja rewizyjna: Urszula Baron, Maria Brodniewicz i Joanna Duda-Michalak

Komisja samorządowa: Waldemar Kubecki i Andrzej Bacza

Komisja Inwestycyjno-Remontowa: Beata Giec, Bohdan Krzykawski oraz Taddeus Strizki

Wybory przeprowadzone na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 23,24 i 25 czerwca 2021 roku wyłoniły nowy skład Rady Nadzorczej, która w dniu 12.07.2021 roku powołała trzy komisje w składzie:

Komisja rewizyjna: Jolanta Gabzdyl, Maria Łosińska i Joanna Duda-Michalak

Komisja samorządowa: Teresa Setnicka, Andrzej Bacza, Mariola Kohutek

Komisja Inwestycyjno-Remontowa: Krzysztof Brudny, Bohdan Krzykawski i Rafał Ślęzak

Ogółem w roku 2021 Rada Nadzorcza odbyła 13 protokołowanych posiedzeń podejmując w sumie 22 uchwały. Komisja Remontowo-Inwestycyjna odbyła 4 spotkania, Komisja Samorządowa 4 spotkania oraz Komisja rewizyjna zebrała się 5 - krotnie.

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.

Ogółem koszty poniesione w roku 2020 wynosiły 13 158 860,31 zł natomiast w roku 2021 13 901 014,98 zł. Koszty wykonanych robót remontowych w roku 2020 wyniosły 1 634 418,00 zł,

natomiast w roku 2021 w ramach funduszu remontowego zostały poniesione koszty w wysokości 3 260 273,04 zł

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

Rada podejmowała Uchwały w sprawie zmian w regulaminach Spółdzielni, w tym zatwierdziła :

- Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności za wodę i ścieki
- Regulamin budowy, funkcjonowania i użytkowania garaży
- Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali.

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

Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała a Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy na rok 2022, którego integralną częścią są tabele kalkulacyjne kosztów i wpływów dla każdej nieruchomości. Szczegółową analizę kosztów i wpływów oraz prawidłowość w prowadzeniu gospodarki finansowej Spółdzielni przedstawi w swoim sprawozdaniu Komisja Rewizyjna.

W Spółdzielni urealniono wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości zgodnie z przyjętym planem gospodarczo-finansowym oraz wysokość opłat za najem lokali użytkowych i dzierżawy terenu. Podwyżki cen dostarczanych mediów w roku 2021 były zgodne z otrzymywanymi Taryfami. I tak zaliczka dotycząca centralnego ogrzewania, zaliczkowej ceny podgrzania wody i opłata stała za podgrzanie wody zmieniała się trzykrotnie:

- od 01.03.2021 – na podstawie Taryfy dla Ciepła CNR Spółki z o.o. Energetyka Ciepła Spółka Komandytowa zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 08.12.2020 r.
- od 01.06.2021 r. - na podstawie Taryfy dla Ciepła CNR Spółki z o.o. Energetyka Ciepła Spółka Komandytowa zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 26.04.2021 r.
- od 01.10.2021 r. - na podstawie Taryfy ciepła dla Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp z o.o. w Skoczowie zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji

Energetyki z dnia 08.12.2020 r.

Zostały również wprowadzone nowe trzyletnie taryfy:

- z dniem 01.09.2021 r. taryfa za zbiorowe odprowadzanie wody na terenie Gminy Skoczów dla Wodociągów Ziemi Cieszyńskiej Sp z o.o.
- z dniem 01.10.2021 – taryfa za zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie Gminy Skoczów dla SKO-EKO Sp z o.o.

Obie taryfy zatwierdzone decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan remontowy w zakresie rzeczowym i finansowym oraz dokonywała jego korekty w czasie roku, opracowywane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Wykonanie remontów było na bieżąco nadzorowane przez służby techniczne Spółdzielni. Plany remontowe były analizowane przez Komisję Inwestycyjno-Remontową i przedkładane Radzie Nadzorczej. Większość zaplanowanych prac remontowych zostało wykonanych w zaplanowanym terminie, co w dużej mierze przyczyniło się do podniesienia standardu obiektów oraz infrastruktury. Koszt wykonanych robót w roku 2021 wyniósł 3 260 273,04 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 dzień 31.03.2021 r. wnosząc do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna, która dokonała szczegółowej analizy bilansu zamykającego rok 2021, 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 dotyczącymi zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych. Wraz z pracownikiem działu windykacji analizowała na bieżąco wysokość zadłużenia.

Stan zadłużenia w opłatach na dzień 31.12.2021 r. wynosił:

- na lokalach mieszkalnych – 444 412,21 zł, co dotyczyło 605 mieszkań
- na lokalach użytkowych 188 342,29 zł i dotyczyło 55 lokali
- na garażach – 3 060,47 zł i było to 112 garaży

Ogółem zadłużenie wynosiło na koniec 2021 roku 635 814,97 zł.

W porównaniu do końca roku 2020 zadłużenie na lokalach mieszkalnych zmalało o 23 773,23 zł a na lokalach użytkowych wzrosło o 13 850,53 zł.

Rada Nadzorcza zatwierdziła wysokość funduszu płac na rok 2021 r, który w porównaniu do roku 2020 został podwyższony o 3%. W związku z faktem, że ujęte w planie gospodarczym koszty zarządzania na rok 2021 były utrzymane na tym samym poziomie co w roku 2020, podwyżka wynagrodzeń nie miała wpływu na wysokość opłat z tytułu eksploatacji w roku 2021. Została również zaktualizowana wysokość dodatków stażowych dla pracowników administracji, które zgodnie z Regulaminem wynagradzania są uzależnione od wysokości minimalnego wynagrodzenia.

Zaznaczyć należy, iż w roku sprawozdawczym otrzymali Państwo sześciokrotnie informację o zmianie wysokości opłaty eksploatacyjnej lub informację o dokonanym rozliczeniu z tytułu zużycia mediów, w tym:

- pierwsze w marcu, które dotyczyło rozliczenia zużycia zimnej wody, kanalizacji oraz kosztów podgrzania wody wraz z opłatami stałymi według odczytów na dzień 31.01.2021 roku. Informacja zawierała również zmianę wysokości zaliczki na koszty centralnego ogrzewania, zaliczkowej ceny podgrzania wody oraz opłaty stałej centralnej ciepłej wody
- drugie zostało przekazane Państwu w czerwcu i dotyczyło zmiany wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie, zaliczki na podgrzanie wody oraz opłaty stałej
- trzecie zawierało rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za sezon od 01.01.2020 r. do 30.04.2021 r.
- czwarte w miesiącu sierpniu dotyczyło rozliczenia zimnej wody, kanalizacji oraz podgrzania wody wraz z opłatami stałymi według odczytów liczników na dzień 30.06.202 r.
- piąta informacja została Państwu dostarczona we wrześniu 2021 r, i dotyczyła zmiany ceny zimnej wody i opłat stałych za dostarczanie wody
- szósta informacja, którą również otrzymali Państwo we wrześniu dotyczyła:
 - kalkulacji opłat eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01.2022 r.
 - zmiany ceny kanalizacji i związanych z tym opłat stałych za kanalizację, zaliczki na

pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody oraz opłaty stałej centralnej ciepłej wody. Zmiany te wchodziły w życie z dniem 01.10.2021 r.

Wszystkie wymienione powyżej zmiany opłat są związane z wprowadzaniem nowych 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.

Przewodniczący
Radz Nadzorczej


Andrzej Bacza

