

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie za rok 2023

W oparciu o obowiązki wynikające z ustawy – Prawo Spółdzielcze i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie, Rada Nadzorcza przedstawiła członkom spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w 2023r.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w dwóch składach osobowych:

- I. Do czerwca 2023r. w składzie wybranym na kadencję w latach; 2020 – 2023
 1. Andrzej Gołaszewski - Przewodniczący Rady
 2. Zdzisław Buczkowski – Członek Rady
 3. Julia Papciak - Sekretarz
 4. Grzegorz Jabłoński- Członek Rady
- II. Od czerwca 2023r. w składzie wybranym na kadencję na lata; 2023- 2026
 1. Tomasz Świdorski - Przewodniczący
 2. Jarosław Kowalczyk – Z-ca Przewodniczącego
 3. Teresa Zajkowska - Sekretarz
 4. Czesław Buczkowski- członek Rady
 5. Andrzej Gołaszewski – członek Rady

Ukonstytuowanie składu Rady wraz z powołaniem Prezydium Rady Nadzorczej nastąpiło na jej pierwszym posiedzeniu w dniu 12 lipca 2023r.

Po raz pierwszy członkiem Rady Nadzorczej zostali; Teresa Zajkowska, Tomasz Świdorski i Jarosław Kowalczyk. Pozostali członkowie Rady zostali wybrani na kolejną kadencję.

W roku 2023, Rada Nadzorcza odbyła 4 protokółowane posiedzenia , do czerwca 2023r. i 11 protokółowanych posiedzeń od czerwca do końca roku 2023r. w tym 8 posiedzeń całej Rady Nadzorczej i 3 posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej z udziałem i bez udziału członków Zarządu. Wszystkie posiedzenia odbywały się w pełnym składzie osobowym.

W roku sprawozdawczym Rada podjęła 26 uchwał w zakresie spraw; finansowo – gospodarczych ,organizacyjnych, działalności inwestycyjnej, oraz dotyczącej członka zarządu.

W związku z tym, że dokumentacja z prowadzonego nadzoru przez poprzednią Radę Nadzorczą była szczątkowa a brak Planu Pracy uniemożliwiał weryfikację kontrolowanych przez nią zagadnień, w ramach swoich kompetencji nowa Rada przystąpiła do kontroli ustalonych przez siebie zagadnień w następującym zakresie;

1. Zapoznano się z protokołem polustracyjnym za rok 2022
2. Zapoznano się z sytuacją finansową spółdzielni
3. Zapoznano się z protokołem Walnego Zgromadzenia
4. Przystąpiono do realizacji postanowień Walnego Zgromadzenia w zakresie utworzenia strony internetowej spółdzielni
5. Wdrożono postanowienia w zakresie określenia indywidualnej stawki eksploatacyjnej, oraz stawki remontowej na poszczególne budynki spółdzielni
6. Podjęto działania w celu sprawdzenia dokumentacji określającej organizację i sposób funkcjonowania spółdzielni

7. Dokonano sprawdzenia sposobu prowadzenia nadzoru nad pracownikami spółdzielni a w szczególności nad tzw. pracownikami fizycznymi i konserwatorem
8. Dokonano weryfikacji stawek za wynajem lokali i dzierżawy gruntów
9. Prowadzono nadzór w zakresie czynności administracyjnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, przeniesienia własności gruntu oraz innych czynności porządkowych w obrębie budynków należących do spółdzielni
10. Analizowano sposób naliczania przychodów i kosztów oraz składników czynszowych
11. Zobowiązano Zarząd do zorganizowania szkolenia członków Rady Nadzorczej w zakresie funkcjonowania Rady w strukturach Spółdzielni Mieszkaniowej
12. Opracowano Plan Pracy Rady Nadzorczej
13. Sprawdzono realizację Planu Finansowego za rok 2023.
14. Przeanalizowano zadłużenie z tytułu należności czynszowych i sposób egzekucji tych zadłużeń

W wyniku przeprowadzonych czynności stwierdzono, że ;

1. - Spółdzielnia nie posiada określonej struktury adekwatnej do prowadzonej działalności
 - Członkowie Zarządu nie posiadali zakresów obowiązków a zakresy posiadane przez pracowników spółdzielni nie w pełni odzwierciedlają faktyczne czynności jakie wykonują na swoich stanowiskach.
 - Poprzednia Rada Nadzorcza nie sporządziła Planu Pracy na rok 2023. Ostatni plan pracy Rady Nadzorczej był sporządzony w 2017 roku
 - Nie posiadał takiego planu także Zarząd Spółdzielni
 - Większość regulaminów określających funkcjonowanie organów spółdzielni, oraz samej spółdzielni nie jest aktualizowana od kilku a nawet kilkunastu lat.
 - stwierdzono bardzo niski udział Rady prawnej w opiniowaniu i wyrażaniu swojego stanowiska w sprawach dotyczących umów, wniosków, regulaminów itp.
 - Dokumentacja prowadzonego nadzoru przez poprzednią Radę Nadzorczą jest bardzo skąpa. Protokoły z posiedzeń Rady dotyczą najczęściej dwóch, trzech nierozwiniętych punktów (brak opisu analizowanych zagadnień, brak wniosków końcowych i dokonanych ustaleń). Niektóre protokoły dotyczą dwóch dat. Na przykład cyt "Protokół Nr 5/2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.05.2023 i 23.06.2023". Jest to niespotykana praktyka w pracy kancelaryjnej i sprawozdawczości.
2. Nie stwierdzono aby Zarząd prowadził dokumentację dotyczącą nadzoru nad podległymi sobie pracownikami a w szczególności pracownikami wykonującymi czynności poza pomieszczeniami biurowymi spółdzielni. Stwierdzono natomiast, brak harmonogramu pracy tzw. sprzątaczy. W trakcie półrocznej kadencji nowej Rady przedstawiono do wdrożenia przez Zarząd, kartę pracy i kartę nadzoru. W spółdzielni nie prowadzono książki wyjść co uniemożliwia kontrolowanie czasu pracy członków zarządu i pozostałych pracowników.
3. W trakcie kontroli opłat czynszowych z tytułu wynajmu lokali i dzierżawy gruntów spółdzielni ustalono, że od wielu lat nie regulowano (nie podnoszono) stawek za wynajem lokali i dzierżawy.
4. W październiku 2023r. dokonano kontroli książek obiektów budowlanych znajdujących się w dokumentacji spółdzielni. Stwierdzono, że nie posiadają one wpisów kontrolnych Prezesa spółdzielni, zapisy w książce, dotyczące wykonanych prac remontowych czy modernizacyjnych nie posiadają adnotacji kierowników robót (firm), lub osób nadzorujących prace z ramienia wykonawcy. W książce znajdują się tylko mapki, kopia

aktu notarialnego i wpisy o obowiązkowych przeglądach oraz adnotacje dot. wykonanych prac na obiekcie,

5. W trakcie zapoznawania się przez Radę Nadzorczą z dokumentacją dotyczącą kondycji finansowej spółdzielni, sposobu naliczania stawek eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego a także sposobu planowania kosztów i przychodów, rada zauważyła, że odbywa się to bez niezbędnej analizy i weryfikacji warunków i okoliczności związanych z tymi zagadnieniami, tym bardziej, że jak wynika z zestawienia przychodów i kosztów za I półrocze 2023r. wynik ogółem -23.351,63, wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi -145,080,39, wielkość dodatnia jest tylko na działalności opodatkowanej 121,728,76.

PODJĘTE DZIAŁANIA;

w trakcie prowadzonych działań przez radę nadzorczą w roku 2023r. Rada wykonała i nadzorowała następujące działania:

1. Stworzono Stronę internetową Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie. Dzięki członkom Rady jest ona systematycznie aktualizowana, informując członków spółdzielni o realizowanych przez Radę Nadzorczą zadaniach w publikowanych protokołach z jej posiedzeń
2. Na zasadzie § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej określono i wdrożono do realizacji Nową strukturę organizacyjną Spółdzielni
3. Określono zakresy obowiązków dla Prezesa i Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni
4. Wdrożono do realizacji kartę pracy i kartę nadzoru pracowników fizycznych tzw. sprzętaczy i konserwatora
5. Wdrożono do realizacji kwartalne zestawienie wyniku gospodarczo finansowego począwszy od początku roku 2024.
6. Opracowano Plan Pracy Rady Nadzorczej na 2024r.
7. Zobowiązano Zarząd spółdzielni do podwyższenia czynszów na lokalach użytkowych i kosztów dzierżawy gruntów.
8. Monitorowano stan środków na rachunkach bankowych spółdzielni, zestawienia wyników finansowych na poszczególnych budynkach, rozliczenia funduszu remontowego na poszczególnych budynkach oraz stan zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych.
9. Uaktualniono i przyjęto do realizacji niektóre regulaminy
10. Przeprowadzono w grudniu 2023r, szkolenie członków Rady Nadzorczej
11. Powołano Komisję Rewizyjną
12. Uchwalono nową stawkę eksploatacyjną
13. Uchwalono plan finansowy na 2024r. dokonano rozliczenia Planu za rok 2023.
14. Przystąpiono do realizacji spotkań z mieszkańcami lokali spółdzielczych
15. Sprzedano garaże przy ul. Rydla
16. Przywrócono parking przy ul. Kosynierów 49
17. Zatwierdzono plan remontów na rok 2024. Rozliczono realizację funduszu remontowego za rok 2023.
18. Dokonano realizacji spraw dotyczących bieżącej działalności spółdzielni
19. Na początku grudnia 2023r. Rada Nadzorcza anulowała uchwałę nr 7/2023 dot. podniesienia stawki eksploatacyjnej, stwierdzając sposób jej wprowadzenia za wadliwy i naruszający art. 4 pkt 7 oraz pkt 7 z cyfrą 1, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.

Okazało się, że w spółdzielni od około 10 lat naruszano ten przepis wprowadzając nowe stawki eksploatacyjne bez zachowania okresu trzech miesięcy na wprowadzenie zmian stawki, oraz braku pisemnego uzasadnienia.

PODSUMOWANIE;

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie stwierdza, że sposób kierowania i zarządzania spółdzielnią przez obecne kierownictwo (zarząd) odstaje od obecnych standardów. Z analizy i obserwacji funkcjonowania spółdzielni przedstawia się obraz instytucji, która nie zmienia się od wielu lat. Działalność opiera się na starych standardach, funkcjonują w niej stare schematy organizacyjne i zakresowe. Członkowie Zarządu nie posiadają podstawowych umiejętności w zakresie obsługi komputera w tym posługiwania się programami administracyjnymi (na przykład Office'a). Nie chcą poszerzać swoich kompetencji i umiejętności w jakimkolwiek zakresie (co sami stanowczo deklarują), bazując na starych wypracowanych schematach. Jest to tym bardziej niezrozumiałe, że w dobie dostępu do internetu, można korzystać z rozwiązań i doświadczeń innych spółdzielni, działających na terenie Polski. Najbardziej niepokojącym zjawiskiem jest fakt, że członkowie zarządu nie prowadzą analizy ani weryfikacji zjawisk zachodzących w spółdzielni, zwłaszcza zjawisk, które mogą pociągnąć za sobą ryzyko strat finansowych (ustalanie stawek, wydatków, opłat, środków na działalność spółdzielni, itp.). miało to szczególne znaczenie w przypadku związanym z zapłatą ponad 8 tys., zł firmie która przygotowywała wniosek na dofinansowanie budowy kotłowni gazowych w Gubinie przy ul. Pułaskiego a do którego jednak nie doszło, narażając na groźbę utraty w/w kwoty. Zwyczajową praktyką Zarządu jest brak stosowania uzasadnień do podejmowanych decyzji. Każda decyzja dotycząca członków spółdzielni odnośnie np. podniesienia składki eksploatacyjnej powinna zawierać pisemne uzasadnienie. Rada Nadzorcza wskazuje także na problemy w zakresie opieszałości przy realizacji zleconych działań. Przykładem może być opóźnienie w rozliczeniu kosztów podgrzania i zużycia wody za 2022 i 2023r. Tak opóźnione rozliczenie jest ewidentnym łamaniem obowiązującego regulaminu. Niektóre polecenia i zalecenia rady nie mogą się doczekać realizacji przez kilka miesięcy (np. aktualizacja strony internetowej, aktualizacja zakresów obowiązków pracowników spółdzielni, aktualizacja regulaminów, itp.) lub wręcz pomijania wykonania niektórych poleceń. Należy w tym momencie stwierdzić, że Rada Nadzorcza spełnia określoną rolę w systemie zależności organów spółdzielni. Z założenia nie może być organem sprzyjającym zarządowi czy zależnym od niego. Ma spełniać funkcję kontrolną nad innymi organami spółdzielni podporządkowanymi Walnemu Zgromadzeniu. Dlatego niepokojącym są praktyki z lat ubiegłych, gdzie niezależnie od sytuacji finansowej spółdzielni regularnie przyznawane były nagrody roczne, premie i podwyżki dla członków zarządu w wysokości miesięcznej pensji lub wyższe. Rada Nadzorcza planuje w czasie dalszej kadencji zwrócić szczególną uwagę na sposób pozyskiwania zleceńodawców, ich weryfikację przez Zarząd, bądź to na zasadzie obecnych uregulowań, bądź nowych regulaminów.

Rada Nadzorcza oświadcza, że niniejsze sprawozdanie nie ma charakteru osobistego, stwierdza obiektywne fakty i na ich podstawie ocenia pracę osób zatrudnionych na stanowiskach Prezesa i Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie.

Dane dotyczące kondycji finansowej spółdzielni, będą zawarte w sprawozdaniu komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza zachęca członków spółdzielni do korzystania ze strony internetowej na której można znaleźć wszystkie informacje dotyczące pracy Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni

Na zakończenie sprawozdania Rada Nadzorcza chciałaby poinformować zebranych o zdarzeniu, które nie ma chyba precedensu w historii prac Rad Nadzorczych spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie, na przełomie jej istnienia a mianowicie w trakcie prac obecnej Rady Nadzorczej, w grudniu 2023r. na prywatne adresy dwóch członków Rady Nadzorczej oraz pracownika Spółdzielni wpłynęły anonimy, o treści szkalującej i poniżającej te osoby. W przedmiotowej sprawie skierowano wniosek do Prokuratury Rejonowej w Krośnie Odrzańskim w celu prowadzenia postępowania w kierunku art. 190a kk. W wyniku niewykrycia sprawcy czynu postępowanie umorzono.

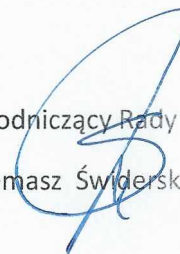
Kończąc omówienie działalności Rady Nadzorczej, oraz ocenę działalności spółdzielni w roku 2023r. Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej.

Mając na uwadze stwierdzone nieprawidłowości, Rada Nadzorcza krytycznie ocenia pracę zarządu.



Sekretarz Rady Nadzorczej

Teresa Zajkowska



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Tomasz Świderski