

Szczecin, dnia 06. 06.2023r.

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POMERANIA” w SZCZECINIE
w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku**

W okresie sprawozdawczym do dnia 14 czerwca 2022r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

- **Edward Popielarz** - Przewodniczący
- **Ireneusz Szczepaniak** - Z-ca Przewodniczącego
- **Katarzyna Lubańska-Nejman** - Sekretarz

W okresie tym Rada Nadzorcza odbyła trzy posiedzenia z udziałem pana Damiana Marszałka – Prezesa Zarządu:

- **Posiedzenie RN w dniu 22.02.2022r.**

Omówione zostały następujące zagadnienia :

- projekt zainstalowania wodomierzy i ciepłomiery;
- problem nieścisłości naliczania opłat za śmieci – do tej pory opłaty były naliczane wg wskazań wodomierzy w poszczególnych mieszkaniach, natomiast faktury wystawiane były wg wskazań wodomierza głównego;
- porównanie kosztów wymiany wodomierzy z odczytem radiowym i optycznym;
- konieczność podniesienia stawki funduszu remontowego na wszystkich nieruchomościach Spółdzielni.

- **Posiedzenie RN w dniu 22.03.2022r.**

- **Uchwałą Nr 1/2022** przyjęto „Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Pomerania w Szczecinie” oraz „Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody dla celów bytowych.
- **Uchwała Nr 2/2022** w sprawie umorzenia należności przedawnionych za użytkowanie miejsca parkingowego w okresie 2009-2017 przy budynku na ul. Podhalańskiej 12-13 w Szczecinie.
- **Uchwała Nr 3/2022** w sprawie planu remontów SM pomerania na rok 2022. Wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych i usługowych w wszystkich budynkach Spółdzielni.
Wykonanie opomiarowania węzła cieplnego dla potrzeb c.o. oraz c.w.u w budynku na ul.Paska.
Wymiana ciepłomierza w węźle cieplnym w budynku na ul. Podhalańskiej.

Zarząd wynegocjował możliwość zapłaty za wodomierze radiowe w ratach, ostatnia płatność została zaplanowana na maj 2023r.

- **Uchwała Nr 4/2022** w sprawie ustalenia składki na fundusz remontowy obowiązującej od 01.07.2022r. dla lokali mieszkalnych i użytkowych dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni.
- **Uchwała Nr 5/2022** w sprawie ustalenia składki zaliczkowej na podgrzanie 1m³ wody użytkowej obowiązującej od 01.07.2022r. dla lokali mieszkalnych i użytkowych .
- **Uchwała Nr 6/2022** w sprawie zmiany stawki opłat zaliczkowych centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i usługowych w sezonie grzewczym 2022/2023 .
W oparciu o wykonanie i planowane koszty przedstawione Radzie Nadzorczej przez Zarząd z dniem 01 lipca 2022r. zmniejszono stawki opłat na co dla wszystkich nieruchomości, i tak:
 - 1 . Żółkiewskiego 14, 14a z 3,90zł/ m² p.u. na 3,30zł/ m² p.u (zmniejszenie o 0,60zł);
 - 2 . Paska 34 A-D z 3,90zł/ m² p.u. na 3,10zł/m² p.u (zmniejszenie o 0,80zł);
 - 3 . Podhalańska 12,13 z 3,90zł/ m² p.u. na 3,00zł/m² p.u (zmniejszenie o 0,90zł).

Po co zmniejszono stawki skoro pismem z dnia 06.07.2022r. mieszkańcy zostali poinformowani m.in. o niedopłatach za co, które musieli uregulować.

Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu z prośbą o wyjaśnienie tej kwestii, ale mimo dwukrotnego pisma do Zarządu, Rada Nadzorcza nie otrzymała wyjaśnienia.

- Posiedzenie RN w dniu 16.05.2022r.

Rada Nadzorcza zatwierdziła sprawozdanie finansowe za 2021r.

Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zatwierdzeniu projektu uchwał pod głosowanie WZ.

Przewodniczący RN przedstawił sprawozdanie z działalności RN w 2021r.

Na posiedzeniu RN zatwierdzono zatem sprawozdanie finansowe jedynie za 2021r.

A zatem jak się to ma do pisma z dnia 27.06.2022r. złożonego do Rady Nadzorczej podpisanego przez Damiana Marszałka – Prezesa Zarządu i Ewę Zapolską-Downar – Główną Księgową stanowiącego prośbę o przyznanie im nagrody za wykonanie sprawozdań finansowych za lata 2019-2021.

Dopiero wyciąg z KRS z dnia 03.10.2022r. uzmysłowił Radzie Nadzorczej, że:

- sprawozdanie finansowe za 2019 zostało złożone do KRS 21.09.2020r.,
- sprawozdanie finansowe za 2020r. zostało złożone do KRS 06.09.2021r.

Pan Prezes i Główna Księgową podpisem potwierdzili nieprawdę, że sporządzili sprawozdania za te lata, bo sporządził je poprzedni Zarząd i zgodnie z prawem przekazał do KRS w obowiązującym terminie. Lata te były okresem pandemii i zebrania walne się nie odbywały, ale zarządy spółdzielni miały obowiązek składania sprawozdań finansowych do KRS i to realizowały.

Natomiast sporządzenie sprawozdania za 2021 rok leżało w gestii Pana Damiana Marszałka – Prezesa Zarządu i należało do zakresu obowiązków Głównej Księgowej.

Zarówno Prezes Zarządu naszej Spółdzielni i Główna księgowa wprowadzili w błąd Radę Nadzorczą i otrzymali nagrodę za pracę, której nie wykonali.

14 czerwca 2022r. na Walnym Zgromadzeniu została wybrana nowa pięcioosobowa Rada Nadzorcza na okres trzech lat.

Wybrani zostali: Krystyna Baran, Lech Sankowski, Katarzyna Lubańska-Nejman, Jacek Socha i Jarosław Dziędziurko.

Do RN weszły 4 osoby z ul. Paska i 1 osoba z ul. Żółkiewskiego. Ul. Podhalańska nie ma swojego przedstawiciela z Radzie.

- Posiedzenie RN w dniu 24.06.2022r.

Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

- Krystyna Baran – Przewodnicząca;
- Lech Sankowski – Z-ca Przewodniczącej;
- Katarzyna Lubańska-Nejman – sekretarz.
- Jacek Socha – członek
- Jarosław Dziędziurko- członek.

- Posiedzenie RN w dniu 27.06.2022r.

Na posiedzenie zaproszony został pan Damian Marszałek – Prezes Zarządu i pan Krystian Kościuszko kandydat Rady Nadzorczej na Członka Zarządu.

Zarząd naszej Spółdzielni powinien funkcjonować w składzie dwuosobowym. Ponieważ poprzedni Członek Zarządu złożył rezygnację, należało powołać nową osobę na to stanowisko **i w tym celu Przewodnicząca RN zwołała posiedzenie.**

Ponieważ z ul. Podhalańskiej nikt nie wszedł do Rady zaproponowaliśmy, żeby ta posesja miała swojego przedstawiciela w Zarządzie.

I tak Rada Nadzorcza jednomyślnie wybrała pana Krystiana Kościuszko do pełnienia funkcji Członka Zarządu SM Pomerania.

Pan Damian Marszałek wprowadził jeszcze na posiedzenie dodatkowe tematy: wybór Komisji Rewizyjnej, podwyżka stawek eksploatacji dla poszczególnych posesji jak również rozpatrzenie prośby o przyznanie nagrody dla Prezesa i Głównej Księgowej. Prezes miał przygotowany przez siebie porządek obrad i nawet druk protokołu z posiedzenia.

Punkty do porządku obrad wprowadza Przewodniczący Rady Nadzorczej, oczywiście Prezes Zarządu może wcześniej zgłosić zagadnienia, które chciałby przedyskutować na posiedzeniu.

Do podjęcia wszelkich decyzji Rada Nadzorcza powinna się wcześniej przygotować otrzymując od Zarządu stosowne materiały. Takich materiałów nie otrzymała, a pan Prezes przekroczył w tym przypadku swoje kompetencje wprowadzając punkty do porządku obrad Rady w trybie nie przewidzianym prawem.

Było to pierwsze posiedzenie nowej Rady, która nie miała możliwości zapoznać się ze swoimi kompetencjami i „zaufała” Prezesowi Zarządu. Stąd chociażby niedopatrzenie przyznania nagrody za prace, którą nie oni wykonali (sprawozdania finansowe za 2019 i 2020 rok).

Natomiast podwyżka kosztów eksploatacji miała dotyczyć wyrównanie straty wykazanej w rachunku zysków i strat na rok 2021 - -101 023, 19 zł.

Kwotę tę pan Prezes podzielił na poszczególne posesje i zwiększona stawka eksploatacji miała pokryć niedobór.

Koniec okresu spłaty zaległych należności pan Prezes przedstawił następująco:

- Zólkiewskiego - październik 2023 ;
- Paska - maj 2024 ;
- Podhalańska - kwiecień 2024r..

- Posiedzenie RN w dniu 20.09.2022r.

W posiedzeniu uczestniczył pan Damian Marszałek – Prezes Zarządu SM Pomerania. Przewodnicząca Rady Nadzorczej „zdobyła” Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony w 1999r. i przedstawiła go członkom Rady zapoznając ich z ogólnymi zasadami funkcjonowania Rady oraz procedurą podejmowania uchwał.

Po dyskusji z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza podjęła stanowisko o rezygnacji z zaskarżenia do WSA decyzji SKO w sprawie opłaty przekształceniowej gruntu przy ul. Paska 34 A-D.

Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały :

- **Uchwała 1/6/22** w sprawie zmiany stawki opłat zaliczkowych co dla lokali mieszkalnych i usługowych w sezonie grzewczym 2022/2023;
- **Uchwała 2/6/22** w sprawie zmiany stawki opłat zaliczkowych kosztów podgrzania 1m³ wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i usługowych w zasobach SM Pomerania.

Ponadto Rada dyskutowała nad problemem użytkowania rowerowni. Dyskusję nad regulaminem użytkowania rowerowni przesunięto na następne posiedzenie Rady.

- Posiedzenie RN w dniu 18.10.2022r.

Na posiedzenie został zaproszony pan Damian Marszałek – Prezes Zarządu.

Rada dyskutowała nad treścią projektu regulaminu rowerowni przy ul. Paska przekazanego przez Prezesa D. Marszałka. Ponieważ ten regulamin nie był opracowany dla naszych potrzeb (został on ściągnięty z internetu) , mimo włożonej pracy członków Rady Nadzorczej nie ustalono jednolitej wersji. Prezes zaproponował zasięgnąć opinii prawnika.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę **1/7/2022** w sprawie zawarcia porozumienia zmieniającego warunki zatrudnienia Prezesa Zarządu, ponieważ umowa o pracę na czas określony kończyła się z końcem października.

Ponadto na posiedzeniu Prezes Zarządu przedstawił uwagi na temat opomiarowania centralnego ogrzewania , windykacji zadłużenia członków Spółdzielni.

Rada zobowiązała Prezesa do weryfikacji powierzchni jednego garażu przy ul. Paska. W dokumentach Spółdzielni miał on powierzchnię 25m², w rzeczywistości jest znacznie większy.

- Posiedzenie RN w dniu 29.11.2022r.

Na posiedzenie został zaproszony pan Damian Marszałek – Prezes Zarządu oraz p. Ewa Zapolska-Downar - Główna Księgową.

Omawiany był plan rzeczowo- finansowy przygotowany przez Prezesa Zarządu - wykonanie za 2022r. i plan wydatków na 2023r.

Uwagę Rady Nadzorczej zwróciło duże wykonanie wydatków osobowych za 2022 rok. Okazało się między innymi, że p. Ewa Zapolska - Downar została 27 sierpnia 2021r. zatrudniona na 1/2 etatu na umowę-zlecenie przy stawce jej odpowiadającej . Taka forma zatrudnienia również odpowiadała Spółdzielni.

W grudniu 2021 r. (czyli po trzech miesiącach zatrudnienia) Prezes Damian Marszałek zmienił księgową umowę zatrudnienia, w wyniku której koszt dla Spółdzielni z tego tytułu wzrósł o ponad 38%., a na koniec 2022 r. koszt zatrudnienia księgowej wzrósł o ponad 46% w stosunku do pierwotnego zatrudnienia.

Rada Nadzorcza zwróciła uwagę też na pozycje „podatek CIT” . Jest to podatek dochodowy od osób prawnych. Ani Prezes Zarządu, ani główna księgowa nie potrafili wyjaśnić z jakiego tytułu jest taki podatek odprowadzany. Nasza Spółdzielnia nie prowadzi żadnej działalności gospodarczej, więc nie powinna takiego podatku odprowadzać. Ale za 2022 rok odprowadzili ponad 3.000,-zł. , a na 2023r. zaplanowali 3.500,-zł. Jak stwierdził Prezes - „,to tak na wszelki wypadek”.

Prezes obiecał, że wystąpi do Urzędu Skarbowego o zwrot tego podatku, ale tego nie zrobił. Radzie Nadzorczej odpisał, „że do zbadania sprawy trzeba wynająć kancelarię podatkową, no i kto za to zapłaci? W razie uznania, że podatek był niesłusznie odprowadzany, należy pociągnąć do odpowiedzialności poprzedni Zarząd i Radę Nadzorczą za niegospodarność, bo zatwierdzała sprawozdania finansowe”.

Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

- **Uchwała 1/8/2022** w sprawie zmian w regulaminie GZM, wprowadzając jednakową stawkę kosztów zarządu od lokali mieszkalnych, usługowych i garaży.
- **Uchwała 2/8/2022** w sprawie planu remontów na 2023r.

Prezes zapewnił Radę Nadzorczą, że na ten cel ma zabezpieczone środki finansowe.

Uwaga Rady Nadzorczej, że pilniejsza jest wymiana pionów chociażby na ul.

Podhalańskiej i ul. Paska niż wymiana okien na Paska, pan Prezes stwierdził, że piony wymienia sukcesywnie i nie widzi potrzeby zmieniać planu remontów.

Pan Jacek Socha zapytał o wypłatę diet dla członków Rady Nadzorczej i uzyskał odpowiedź pana Prezesa, że diety będą wypłacone na koniec roku.

Rada Nadzorcza dowiedziała się pod koniec roku od Prezesa, że diet nie będzie, bo nie ma takiego zapisu w Statucie Spółdzielni, który został przyjęty przez KRS 29.09.2022r.

Nową wersję Statutu przygotował na zeszłoroczne Walne właśnie pan Prezes Zarządu. Przed zeszłorocznym Walnym na posiedzeniu Rady Nadzorczej były omawiane zmiany wprowadzone do Statutu, ale pan Prezes nie wspomniał o wykreśleniu ze Statutu diet dla RN.

Pan Prezes przekazał nowej Radzie, że Rada poprzedniej kadencji nie miała zastrzeżeń do projektu Statutu, tak samo nikt na Walnym tego nie kwestionował. A na Walnym jednk był głos z prośbą o przedstawienie jakie były zapisy w starym Statucie i na jakie się zmieniły. Pan Damian Marszałek nie potrafił tak przedstawić zmian.

Członkowie Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji napisali pismo do pana Prezesa, że omawiając na posiedzeniu nowy Statut nie byli świadomi, że członkowie Rady Nadzorczej zostali pozbawieni diet, że nie byli poinformowani, że pan Prezes przedstawiając nowy Statut wzorował się na statucie innej spółdzielni, gdzie Rada Nadzorcza diet nie otrzymuje.

Nie ulega wątpliwości, że w obecnym Statucie brakuje zapisów o dietach Rady Nadzorczej i jest to wbrew woli Rady, która ten projekt akceptowała.

Zamiast zastanowić się jak z takiej sytuacji wybrnąć, pan Prezes odpowiedzialność przenosi na innych (Radę poprzedniej kadencji czy Walne)..

Rada Nadzorcza pracuję na podstawie materiałów przygotowanych przez Zarząd. Jeżeli te materiały nie są profesjonalnie i uczciwie przygotowane trudno mówić o dobrej współpracy obu organów, nie wspominając o wzajemnym zaufaniu.

W dniu 21.12.2022r. Pan Jacek Socha złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej z dniem 31 grudnia 2022r. i obecnie Rada działa w składzie czteroosobowym.

Z-ca Przewodniczącego R.N.
Lech Sankowski

Sankowski Lech
.....

Przewodnicząca R.N.
Krystyna Baran

K. Baran
.....