

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SM „KLAKSON” W LUBLINIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 2019R - 2021R.

W omawianym okresie Rada Nadzorcza Pracowała w składzie:

Jadwiga Filipowicz – Przewodnicząca
Wiesława Truś – w-ce Przewodnicząca
Danuta Duda – Członek Rady
Wioletta Łupina – Członek Rady
Ryszard Starzyński – Członek Rady

Kadencja Rady przebiegała w nietypowych bardzo trudnych warunkach wynikających z sytuacji finansowej spółdzielni pozostawionej przez poprzednie władze, jak też z uwarunkowań związanych z wybuchem epidemii spowodowanej wirusem COVID- 19.

Działalność Rada rozpoczęła od zapoznania się z sytuacją finansową Spółdzielni, oraz gospodarką remontową i wykorzystaniem funduszu remontowego.

W trakcie kontroli stwierdzono, że ustępujący w 2019 r. Prezes Zarządu Spółdzielni pozostawił po sobie niedobór środków finansowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM w wysokości około 200 tys. zł. Wydatki były wyższe o w/w kwotę od zaplanowanych dochodów (opłat eksploatacyjnych za mieszkania i garaże), co zagrażało utracie płynności finansowej Spółdzielni.

Niedobór środków zgodnie z przepisami prawa należy pokryć wpływami z poniesionych opłat eksploatacyjnych w roku następnym. Dlatego też pierwszym działaniem Rady było podjęcie uchwały o podniesieniu opłat eksploatacyjnych.

Likwidacja niedoboru jednorazowym podniesieniem opłat eksploatacyjnych wymagałoby dużego ich wzrostu co budziłoby protesty wśród mieszkańców naszych osiedli.

Dlatego też odrobienie strat rozłożono na dwa lata w jednoczesnym wdrożeniu oszczędności w wydatkach bieżących.

Operacja okazała się skuteczna i obecnie poszczególne nieruchomości zlikwidowały straty na swojej działalności.

[Signature]

Przeprowadzona kontrola w zakresie gospodarki remontowej w tym okresie tj. w 2019 r. wykazała szereg nieprawidłowości w następujących obszarach:

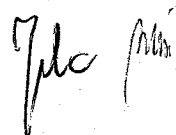
1. Przeprowadzanie remontów poza zatwierdzonym planem bez akceptacji Rady Nadzorczej,
2. Notoryczne pomijanie przyjętej w spółdzielni procedury przeprowadzania przetargów a zwłaszcza przyjmowanie pojedynczych ofert. Roboty remontowe były prowadzone przez dwóch wykonawców.
3. Niezawieranie umów w formie pisemnej, lub przyjmowanie ich w wersji przedstawionej przez kontrahenta, a przez to nienależyte zabezpieczenie interesów spółdzielni,
4. Nagminne rozszerzanie zakresu robót poza wynikający z umowy podejmowane zazwyczaj jednoosobowo przez Prezesa Zarządu.
5. Nieprawidłowy odbiór robót bez udziału inspektora budowlanego jak również weryfikacji kosztorysu końcowego, a nawet jego braku,
6. Tolerowanie przez Prezesa rozbieżności pomiędzy wartością robót wskazaną przez wykonawcę w swojej ofercie lub kosztorysie wstępnym a wartością tych robót wykazywaną przez wykonawcę w fakturze końcowej.

Z wyjaśnień byłego Prezesa Zarządu nie było analizy zawieranych umów na posiedzeniach Zarządu bo społeczni członkowie nie wymuszali takiej potrzeby.

Przy braku przetargu i ofert porównawczych trudno było ocenić wartość przeplaconych robót i szkód poniesionych przez spółdzielnię. Rozliczenie byłego Prezesa Zarządu stało się nierealne, gdyż Zarząd współpracujący rozwiązał umowę za porozumieniem stron z wysokim odszkodowaniem.

W omawianym okresie epidemia wywołana wirusem COVID-19 i związane z nią ograniczenia wynikające z przepisów epidemiologicznych, izolacji w mieszkaniach spowodowały nie tylko gospodarkę światową i krajową, ale też pracę spółdzielni szczególnie w zakresie remontów. Dlatego też nie w pełni zrealizowane zostały plany remontów w latach 2020- 2021 do czego też przyczynił się brak wykonawców, brak dostępu do balkonów wymagających remontu wynikających z przepisów epidemiologicznych.

Posiedzenia Rady w większości organizowane w trybie stacjonarnym musiały się też ze względu bezpieczeństwa odbywać w trybie on –line, co bardzo utrudniało dyskusję i wymianę poglądów.



W kadencji 2019-2022 Rada Nadzorcza odbyła 42 posiedzenia i przyjęła 50 Uchwał.

Zagadnienia regulowane w podjętych uchwałach wynikają z funkcji i uprawnień Rady Nadzorczej i dotyczyły :

- uchwalania planów gospodarczych i ich korekt zgłoszonych przez Zarząd,
- zatwierdzanie zmian struktury organizacyjnej spółdzielni i etatyzacji poszczególnych komórek organizacyjnych,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- nadzoru i kontroli spółdzielni:

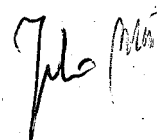
- przeprowadzone kontrole dotyczyły stanu finansowego spółdzielni po 2019 r.(realizacja planów rocznych, w okresach kwartalnych i rocznych),
- skontrolowano zawartą z firmą TOTAL-PURE umowę o świadczenie usług porządkowych, gdzie stwierdzono dużą ilość zapisów nie korzystnych dla spółdzielni, szczególnie dotyczących osiedla Poręba. Podjęta uchwała dotyczyła zalecenia wypowiedzenia umowy w niekorzystnych zapisach, m.in. zmniejszenia wysokości opłat za sprzątanie osiedla Poręba, które było bardzo wysokie nieadekwatne do wielkości osiedla i zakresu prac.

- Co najmniej dwukrotnie w każdym roku Rada kontrolowała windykację należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Bardzo niepokoiły Radę szczególnie wysokie zaległości w opłatach za mieszkanie przy ul. Bursztynowej 9 zaległości sięgają na dzień 31.12.2021 r. – 36 636,00 zł oraz zaległości w dwóch mieszkaniach bez określonych spadkobierców , które na koniec roku sięgają kwoty 15 tys. zł.

Rada Nadzorcza z przykrością stwierdza, że nie były podejmowane skuteczne działania w tym zakresie przez Prezesa Zarządu i Radcę Prawnego.

Pomimo składanych informacji o podjęciu działań przez Zarząd w celu ich wyegzekwowania dokumenty świadczą o zupełnej stagnacji bez żadnej działalności w tym zakresie.

- podejmowane przez Radę uchwały dotyczyły zatwierdzeń Regulaminów regulujących pracę spółdzielni, m.in. zatwierdzono „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody”, „ Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w SM Klakson” w Lublinie,



„Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz opłat za utrzymanie mienia ogólnego w SM „Klakson” w Lublinie”.

Dotychczasowa współpraca Rady z Prezesem Zarządu i niektórymi społecznymi członkami zarządu nie przebiegała poprawnie zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami.

Każda próba kontroli działalności w spółdzielni i pracy Zarządu przez Radę spotykała się z wrogim oporem, lekceważeniem i obrażaniem członków Rady przez Prezesa Zarządu.

Zalecenia Rady traktowano jako atak na niezależność, zapominając, że Rada jest organem kontrolnym w stosunku do działań Zarządu i tylko wykonywała swoje powinności wynikające z przepisów.

Zachowanie Prezesa Zarządu wynikało też z braku wiedzy o obowiązujących przepisach i zasadach zarządzania Spółdzielnią.

Świadczy o tym m.in. fakt, że Zarząd nie przedłożył Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego za 2021 rok do zaopiniowania.

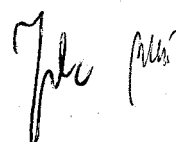
Jest to obowiązek wynikający z § 36 pkt 2 statutu spółdzielni.

Przez całą kadencję Rady nie została podjęta przez Zarząd budowa garaży na będącej w posiadaniu spółdzielni działce budowlanej z przeznaczeniem na garaże.

Wybudowanie 40 szt. boksów garażowych przy olbrzymim problemie parkowania samochodów przez mieszkańców osiedla Poręba w znacznej mierze zmniejszyłoby problem parkowania.

Przez rok czasu Zarząd nie potrafił rozwiązać problemu zatrudnionej na stanowisku głównej księgowej osoby, która nie posiadała wiedzy niezbędnej głównemu księgowemu, nie była też zainteresowana pozyskiwaniem wiedzy pomimo zatrudnienia do pomocy i przeszkolenia byłej główną księgową SM „Klakson”. Naraziło to spółdzielnię na ponoszenie dodatkowych kosztów poprzez utrzymywanie przez długi okres dwóch głównych księgowych dla zabezpieczenia właściwego prowadzenia ksiąg rachunkowych i rzetelnego prezentowania danych finansowych w sprawozdawczości zewnętrznej i wewnętrznej.

Rada Nadzorcza zwraca również uwagę, iż koniecznym jest dalsza i płynniejsza współpraca Zarządu Spółdzielni z Radą



Nadzorcą w szczególności poprzez bieżące, szczegółowe udzielanie wyjaśnień jak i uwzględnianie wszelkich uwag, uzasadnionych opinii, zaleceń i wniosków formułowanych przez Radę Nadzorczą dla Zarządu.

Mając na uwadze nadzorczą i kontrolną funkcję Rady Nadzorczej, konieczność prowadzenia prawidłowej gospodarki spółdzielni i stałą poprawę warunków zamieszkiwania Rada Nadzorcza zwraca uwagę na konieczność dalszego prowadzenia racjonalnej gospodarki mieniem spółdzielni oraz systematycznego kontrolowania wpływów i wydatków.

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej
Wiesława Truś

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Jadwiga Filipowicz

*Czł. RN
Wioletta Jędrzej*

Ryszard
Czł. RN Stanisław Rypol