

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2023 roku

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2023 roku. W 2023 roku Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym na kadencje 2022 – 2025.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady przedstawiała się następująco:

Prezydium Rady

- 1. Robert Adach** - Przewodniczący Rady
- 2. Kamil Głazewski** - Zastępca Przewodniczącego Rady
- 3. Joanna Dylon** - Sekretarz Rady

oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji.

Skład Komisji:

Komisja Rewizyjna

- 1. Adam Skowronek** - Przewodniczący
2. Stanisław Wiśniewski - Zastępca Przewodniczącego
3. Jolanta Klębowska - Członek
4. Elżbieta Puła - Członek

Komisja Samorządowo – Organizacyjna

- 1. Antoni Hoffman** - Przewodniczący
2. Adam Olech - Zastępca Przewodniczącego
3. Andrzej Mazuś - Członek
4. Joanna Semeniuk - Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

- 1. Zbigniew Ciepłowski** - Przewodniczący
2. Hanna Wolańska - Zastępca Przewodniczącego
Członek Rady Nadzorczej do października 2023 r.
- Wiesław Lejkowski - Zastępca Przewodniczącego od listopada 2023 r.
3. Lilia Banaszekiewicz - Członek
4. Piotr Gałka - Członek
5. Krzysztof Klej - Członek
6. Jan Palak - Członek

Komisja Mieszkaniowa

- 1. Krzysztof Jakubowski** - Przewodniczący
2. Bogusława Harden - Zastępca Przewodniczącego
3. Dariusz Szewczyk - Członek
4. Elżbieta Wiśniewska - Członek

Ustalanie kierunkowych zadań Spółdzielni, kontrola i nadzór nad całokształtem działalności stanowią statutowe kompetencje Rady Nadzorczej, która wypełniała je podczas posiedzeń plenarnych oraz na spotkaniach komisji problemowych. W minionym roku odbyło się 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych Rady. Analizowaniem i opiniowaniem spraw wnoszonych pod obrady plenarne Rady zajmowały się komisje problemowe. W trakcie posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Rady Osiedli, Zarząd oraz członków Spółdzielni. Komisje problemowe przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady oraz proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje.

Zasadą stosowaną na posiedzeniach Rady Nadzorczej było referowanie przez przedstawicieli Rad Osiedli informacji z ostatniego jej posiedzenia oraz przedstawianie opinii i wniosków wysuwanych na jej posiedzeniach.

Zróżnicowana tematyka posiedzeń Rady wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyła kluczowych zagadnień prawnych, gospodarczych, samorządowych i społecznych.

W 2023 roku zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła 36 uchwał:

1. Uchwała nr 1/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców w osiedlach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
2. Uchwała nr 2/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Osiedla Pracowniczej Spółdzielni „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
3. Uchwała nr 3/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię zobowiązań kredytowych na wykonanie windy osobowej w budynku przy ul. Krzemienieckiej 5 w osiedlu "Kalinowszczyzna" w ramach oznaczonej Uchwałą nr 23/2022 Walnego Zgromadzenia Członków najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
4. Uchwała nr 4/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie upoważnienia wyznaczonych członków Rady Nadzorczej do podpisania zmiany warunków umowy o pracę dla członków Zarządu wynikających z § 12 "Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.
5. Uchwała nr 5/2023 z dnia 30.03.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2022 r.”.
6. Uchwała nr 6/2023 z dnia 30.03.2023 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu działalności kulturalno-oświatowej w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”.
7. Uchwała nr 7/2023 z dnia 30.03.2023 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie”.

8. Uchwała nr 8/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.
9. Uchwała nr 9/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2022 r.”.
10. Uchwała nr 10/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie z działalności za 2022 rok”.
11. Uchwała nr 11/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie podziału na części Walnego Zgromadzenia Członków i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Uchwała nr 12/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3/2023 w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię zobowiązań kredytowych na wykonanie windy osobowej w budynku przy ul. Krzemienieckiej 5 w osiedlu "Kalinowszczyzna" w ramach oznaczonej uchwałą nr 23/2022 Walnego Zgromadzenia Członków najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
13. Uchwała nr 13/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie powołania Komisji ds. wprowadzenia zmian na stronie internetowej Spółdzielni.
14. Uchwała nr 14/2023 z dnia 27.07.2023 r. w sprawie zawarcia kolejnej umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Panem Piotrem Baranowskim.
15. Uchwała nr 15/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za I półrocze 2023 r.”.
16. Uchwała nr 16/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie zmiany „Regulaminu przeprowadzania wyborów członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”.
17. Uchwała nr 17/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie zatwierdzenia treści ogłoszenia na nabór kandydatów na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.
18. Uchwała nr 18/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców na osiedlach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
19. Uchwała nr 19/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie zmiany „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego w Lublinie zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie”.
20. Uchwała nr 20/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do rozpoczęcia inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie” oraz zatwierdzenia sfinansowania kosztów na opracowanie dokumentacji technicznej tej inwestycji.

21. Uchwała nr 21/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2023 i 2024.
22. Uchwała nr 22/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2024 r.
23. Uchwała nr 23/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie zatwierdzenia założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2024 r.
24. Uchwała nr 24/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie wynagradzania i premiowania członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
25. Uchwała nr 25/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie reprezentacji członków Rady Nadzorczej do podpisania zmiany warunków umowy o pracę z członkami Zarządu.
26. Uchwała nr 26/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Osiedla Pracowniczej Spółdzielni „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
27. Uchwała nr 27/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wprowadzenia zryczałtowanej opłaty za przesyłanie korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej S. A. w przypadku, gdy wskazany przez mieszkańca adres nie dotyczy zasobów Spółdzielni.
28. Uchwała nr 28/2023 z dnia 26.10.2023 r. w sprawie wyboru na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego.
29. Uchwała nr 29/2023 z dnia 26.10.2023 r. w sprawie określenia warunków zatrudnienia na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego.
30. Uchwała nr 30/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni na 2024 r.
31. Uchwała nr 31/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu kosztów nieruchomości na 2024 rok.
32. Uchwała nr 32/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2024.
33. Uchwała nr 33/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia stawki czynszowej oraz opłat za media i świadczenia dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krętej 2, wybudowanym przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
34. Uchwała nr 34/2023 z dnia 21.12.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2024 rok.
35. Uchwała nr 35/2023 z dnia 21.12.2023 r. w sprawie zmiany „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego w Lublinie zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie”.

36. Uchwała nr 36/2023 z dnia 21.12.2023 r. w sprawie reprezentacji członków Rady Nadzorczej do podpisania zmiany warunków umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu Panią Urszulą Rudnicką w zakresie włączenia premii motywacyjnej do wynagrodzenia zasadniczego od dnia 01.01.2024 r.

W swych całorocznych działaniach Rada Nadzorcza szczególny nacisk kładła na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych.

Całościowa ocena działalności gospodarczej Spółdzielni dokonana została dwukrotnie, tj. za I półrocze i za cały rok. Zawarte w planie gospodarczym wskaźniki konfrontowano z faktycznym wykonaniem poszczególnych pozycji planu. Nieznaczne rozbieżności, jakie wystąpiły w analizie wykonania zadań Rada Nadzorcza uznała za uzasadnione.

Rada Nadzorcza zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej. Na podstawie przedstawionych analiz i przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady jak również bieżące monitorowanie realizacji planowanych zadań Spółdzielni przez Rady Osiedli można stwierdzić, że są respektowane założenia planowe.

Rada Nadzorcza analizowała stan zatrudnienia w Spółdzielni w kontekście stojących przed nią zadań. Po uzyskaniu opinii poszczególnych Rad Osiedli odnoszących się do zatrudnienia w Administracjach, a także opinii Komisji Samorządowo - Organizacyjnej Rada Nadzorcza postanowiła zatwierdzić strukturę organizacyjną Spółdzielni. Według zatwierdzonej struktury organizacyjnej w porównaniu do poprzedniego roku został zlikwidowany 1 etat w Administracji Osiedla im. L. Kruczkowskiego.

W związku z wypowiedzeniem umowy o pracę przez Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego Panią Mariannę Markiewicz, Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs na wyżej wymienione stanowisko. Do konkursu zgłosiło się 2 kandydatów spełniających warunki określone w ogłoszeniu. W wyniku przeprowadzenia tajnych wyborów została wybrana na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego Pani Urszula Rudnicka.

Na wniosek Rady Osiedla o stworzenie strefy płatnego parkowania w osiedlu im. L. Kruczkowskiego Rada Nadzorcza opracowała i korygowała w zależności od potrzeb „Regulamin parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego zarządzanych przez PSM „Kolejarz” w Lublinie”.

Została powołana Komisja ds. wprowadzenia zmian na stronie internetowej Spółdzielni. W wyniku jej prac została poprawiona estetyka i funkcjonalność strony internetowej Spółdzielni. Rada Nadzorcza rozważała dalsze możliwości modernizacji strony oraz uczestnictwo Spółdzielni w portalach społecznościowych.

Mając na względzie wnioski zgłaszane podczas obrad Walnego Zgromadzenia w poszczególnych osiedlach, Rada Nadzorcza wprowadziła zmianę w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców”, na podstawie której usługą sprzątnięcia klatek schodowych przez firmę zewnętrzną zostają objęte wszystkie mieszkania na

całym osiedlu, którego część Walnego Zgromadzenia Członków przegłosuje zwykłą większością głosów wniosek o wprowadzenie usługi.

Rada Nadzorcza analizowała zasady rozliczenia centralnego ogrzewania i wody oraz zaliczek na ich podwyższenie ze wskazaniem na wcześniejsze reagowanie Zarządu na zmiany niezależne od Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie Bieglego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok oraz opiniowała wniosek w sprawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie”.

Rada Nadzorcza zajmowała się sprawą weryfikacji wynajmowanych lokali użytkowych, wynajmowanych części wspólnych budynków, dzierżaw terenu oraz obowiązujących stawek ich najmu.

Członkowie komisji stałych Rady Nadzorczej uczestniczyli w pracach komisji przetargowych przy wybieraniu ofert na wykonanie prac remontowych, firm sprzątających, firmy do obsługi parkingu w osiedlu im. L. Kruczkowskiego oraz w przetargach na sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rada Nadzorcza brała udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało w dniach 12, 14, 15, 19, 21 czerwca 2023 roku. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2022 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała propozycję podziału nadwyżki bilansowej. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarczo - finansowe Spółdzielni osiągnięte w 2023 r. Zdaniem Rady, Spółdzielnia jest zarządzana właściwie i kompetentnie o czym świadczy stan techniczny naszych zasobów oraz coraz lepsze i bezpieczniejsze warunki zamieszkiwania, a także wygląd estetyczny budynków i terenów osiedlowych.

Pozytywna ocena wynikająca z dobrej pracy Zarządu Spółdzielni upoważnia Radę Nadzorczą do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2023 roku.

Podsumowując całoroczną działalność Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie sumiennie, rzetelnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki. Każdą rozpatrywaną sprawę gruntownie analizowano, by w efekcie podejmowane decyzje uwzględniały interes zarówno Spółdzielni jak i jej mieszkańców. Frekwencja członków na plenarnych posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 90%, co świadczy o wysokim stopniu odpowiedzialności za okazane zaufanie do reprezentowania interesów współmieszkańców.

Zarządowi i członkom Rad Osiedli oraz działaczom Rad Dzielnic, Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania za dobrą, owocną współpracę.

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu w dniu 18.04.2024 r.

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
Kamil Głazewski
mgr Kamil Głazewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
Robert Adach
mgr inż. Robert Adach