

Sprawozdanie
Rady Nadzorczej Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w Słupsku
z działalności w roku 2020

W roku 2020 Rada Nadzorcza Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.w Słupsku, pracowała w następującym składzie:

Lech Zacharzewski – przewodniczący /powołany 24.05. 2018/

Katarzyna Furmanowicz – zastępca przewodniczącego /powołana 08.07.2016/

Anna Rychły-Lipińska – sekretarz /powołana 24.05.2018/

W maju skończyła się kadencja p. Katarzynie Furmanowicz.

Uchwałą Właściciela Spółki z dn 18.06 2020 na członka Rady Nadzorczej powołano p. Bartłomieja Żukowskiego.

Na posiedzeniu, w dn.30.06 2020 uchwałą nr 9/2020, Rada Nadzorcza Spółki powołała p. Bartłomieja Żukowskiego na zastępcę przewodniczącego.

W roku 2021 kończy się 3-letnia kadencja p. Annie Rychły-Lipińskiej i Lechowi Zacharzewskiemu.

Rada Nadzorcza w roku 2020 pracowała w oparciu o roczny plan pracy zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej STBS w październiku 2019 r oraz na wnioski Zarządu Spółki wynikające z bieżących potrzeb jej funkcjonowania .

Każde posiedzenie Rady Nadzorczej Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Słupsku poprzedzone było przygotowanymi, z dwutygodniowym wyprzedzeniem, materiałami na piśmie i przedstawione Właścicielowi Spółki oraz członkom Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej były zawsze protokołowane.

Rada Nadzorcza w r. 2020 zajmowała się wszystkimi aspektami działalności statutowej S.T.B.S. w Słupsku. między innymi:

- oceną polityki czynszowej i sposobem ustalania czynszów w zasobach Spółki
- oceną polityki płacowej /motywacyjny system płac/
- omawianie strategii Spółki w zakresie realizacji inwestycji „Sobieskiego”
- realizacją zobowiązań Spółki wobec Banku Gospodarstwa Krajowego /saldą kredytów, terminy, wysokości rat itp./
- realizacją zobowiązań Spółki wobec ZUS, Urzędu Skarbowego i dostawców usług;

- realizacją wskaźników określających efektywność działalności Spółki, ściągalność należności czynszowych i opłat niezależnych
- problemem oświetlenia zewnętrznego zarządzanych nieruchomości;
- opłatami za segregację nieczystości;
- konserwacją placów zabaw i utrzymaniem warunków sanitarnych w osiedlowych piaskownicach;
 - wykonywaniem robót remontowych we Wspólnocie Mieszkaniowej

W roku 2020 Rada Nadzorcza Spółki odbyła 6 posiedzeń:

1. **27 stycznia 2020 r.**, wszyscy członkowie RN obecni; posiedzenie stacjonarne; podjęte Uchwały
 - 1/2020 w sprawie: zaopiniowania projektu uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Słupskiego TBS dot. ustalenia stawki czynszu dla zasobów mieszkaniowych przy ul. Fałata w Słupsku, stanowiących własność „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Sp. z o. o. z siedzibą w Słupsku,
 - 2/2020 w sprawie: zaopiniowania projektu uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Słupskiego TBS dot. ustalenia stawki czynszu dla zasobów mieszkaniowych przy ul. Szafranka w Słupsku, stanowiących własność „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Sp. z o. o. z siedzibą w Słupsku
 - 3/2020 w sprawie: zaopiniowania projektu uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Słupskiego TBS dot. ustalenia stawki czynszu dla zasobów mieszkaniowych przy ul. Narutowicza w Słupsku, stanowiących własność „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Sp. z o. o. z siedzibą w Słupsku
2. **5 maja 2020 r.**, wszyscy członkowie RN obecni; posiedzenie zdalne; podjęte Uchwały
 - 4/2020 w sprawie: oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2019 r.
 - 5/2020 w sprawie: oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w 2019 r.
 - 6/2020 w sprawie: oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku Spółki za 2019 r.
 - 7/2020 w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Spółki z wykonania obowiązków w 2019 r.
 - 8/2020 w sprawie: zaopiniowania zmian Aktu Założycielskiego „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego: Sp. z o. o. z siedzibą w Słupsku z dnia 23 maja 1997 r. (repertorium „A” nr 6596/1997)
3. **30 czerwiec 2020 r.**, wszyscy członkowie RN obecni; posiedzenie zdalne; podjęte Uchwały
 - 9/2020 w sprawie: wyboru zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej
 - 10/2020 w sprawie: wykonania celów zarządczych i ustalenia wysokości należnej wypłaty wynagrodzenia zmiennego
4. **27 sierpnia 2020 r.**, wszyscy członkowie RN obecni; posiedzenie stacjonarne; podjęte Uchwały – brak
5. **29 października 2020 r.**, wszyscy członkowie RN obecni; posiedzenie zdalne; podjęte Uchwały
 - 11/2020 w sprawie: uchwalenia planu pracy Rady Nadzorczej na 2021 r.
 - 12/2020 w sprawie: uchwalenia planu kontroli Rady Nadzorczej na 2021 r.
 - 13/2020 w sprawie: ustalenia wskaźników określających wykonania Celów Zarządczych (KPI), wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania przez P. Krzysztofa Kido Prezesa Zarządu na 2021 r.
 - **17 grudnia 2020 r.**, wszyscy członkowie RN obecni; posiedzenie zdalne; podjęte Uchwały
 - 14/2020 w sprawie: zaopiniowania planu rzeczowo-finansowego Spółki na rok 2021

Wszystkie protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej i podjęte uchwały oraz sprawozdania z posiedzeń Rady Nadzorczej są archiwizowane w siedzibie Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Słupsku

W roku 2020 członkowie Rady Nadzorczej S.T.B.S. Słupsk przeprowadzili 3 kontrole. Protokoły z tych kontroli zostały przekazane Właścicielowi.

Rada Nadzorcza S.T.B.S w Słupsku przede wszystkim obserwowała i przedstawiała swoje opinie o procesie inwestycyjnym „Budowa budynków mieszkalnych Długa-Płowiecka”, jako ważnego elementu realizacji Słupskiego Zintegrowanego Projektu Rewitalizacji na lata 2016-2021 oraz Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska do 2021, zgodnego z oczekiwaniami Właściciela.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu Spółki w zakresie realizacji procesu inwestycyjnego „Długa- Płowiecka” oraz przebiegu zasiedlania lokatorów w omawianym czasie.

Dużym problemem nurtującym Radę Nadzorczą w minionym roku była realizacja, przez Spółkę procesu zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową „Szafranka 14-16-18 w świetle „ Ustawy o Własności Lokali”. Brak porozumienia między niektórymi właścicielami lokali we wspólnocie, a Zarządem Spółki wynikał wielokrotnie z różnej interpretacji przepisów prawa w tym zakresie przez strony, lub braku chęci stron do szukania konsensusu dającego pozytywny efekt zarządzania Wspólnotą.

Rada Nadzorcza przedstawiła swoje stanowisko, w tym zakresie, wyrażone w piśmie do Właściciela Spółki.

Aktualnie ten problem rozpatrują organy zewnętrzne, niezależne od spornych stron.

Rok rozliczeniowy 2020 był trudny dla Spółki. Problemy niezależne od Spółki /Covid 19, utrata dochodów najemców lokali mieszkalnych i usługowych/ powodowały konieczność zwiększonych wysiłków pracowników Spółki do wypracowania jak najlepszej efektywności w zarządzaniu zasobem lokalowym./utrzymaniu stanu nieruchomości w stanie nie pogorszonym, czy zabezpieczeniu płynności finansowej Spółki/.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wykonanie wszystkich założeń planu remontów w 2020 r. Spółka wykonała planowany zysk ,

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia współpracę Spółki z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Spółka wykonała ściągłość należności czynszowych na poziomie planowym.

Nie wykazano pustostanów w zasobach Spółki

Utwierdza to członków Rady Nadzorczej do stwierdzenia, że Zarząd Spółki winien być pozytywnie oceniony za rok 2020.

Rozpoczęcie procesu projektowania nieruchomości niezabudowanej „Sobieskiego” daje szanse na dalsze możliwości rozwojowe Spółki na lata po roku 2020. Problem w najbliższym czasie będzie zdobycie środków finansowych na realizację tej inwestycji.

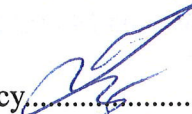
Działania Zarządu Spółki w roku 2021 będą celem szczególnego nadzoru Rady Nadzorczej.

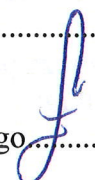
Rada Nadzorcza załącza do niniejszego sprawozdania kserokopie wszystkich swoich uchwał podjętych w roku gospodarczym 2020.

Rada Nadzorcza postanawia uznać działalność gospodarczą i finansową Spółki w roku 2020 za prawidłową i wnioskuje Zgromadzeniu Wspólników o udzielenie Zarządowi Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2020.

Rada Nadzorcza wnosi do Zgromadzenia Wspólników o udzielenie jej członkom pozytywnego skwitowania z działalności w roku 2020.

Rada Nadzorcza:

Lech Zacharzewski- przewodniczący.....

Bartłomiej Żukowski – zastępca przewodniczącego.....

Anna Rychły-Lipińska- sekretarz.....