

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE ZA 2022 ROK**

Jelenia Góra, maj 2023 roku

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.
2. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.
3. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.
4. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.
5. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.
6. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.
7. Podsumowanie.

I. Wstęp

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze działa kolegialnie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm.), Statutu Spółdzielni, uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie stanowi wypełnienie obowiązków Rady Nadzorczej wynikających z § 28 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie dotyczy czynności sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

II Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2022 roku, Rada Nadzorcza składała się z 5 członków. Od dnia 01 stycznia 2022 r. do dnia 11 czerwca 2022 r., tj. dnia odbycia się Walnego Zebrania Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze, funkcjonowała w następującym składzie osobowym:

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1. Przewodniczący RN i Komisji Rewizyjnej | - | Jerzy Świątkowski, |
| 2. Z-ca Przewodniczącego RN | - | Tomasz Skiba, |
| 3. Sekretarz RN | - | Waldemar Trześniewski, |
| 4. Członek RN, Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - | Jadwiga Piotrowska, |
| 5. Członek RN, Członek Komisji Rewizyjnej | - | Tadeusz Kolbuch. |

W pracach Komisji Przetargowej, jako przedstawiciel Rady Nadzorczej, uczestniczyła Jadwiga Piotrowska. W sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu reprezentowali Spółdzielnię upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele - Tomasz Skiba i Tadeusz Kolbuch.

Następnie od dnia 12 czerwca 2022 r. - zgodnie z przeprowadzonymi wyborami do Rady Nadzorczej podczas Walnego Zebrania Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze w dniu 11.06.2022 r. oraz po ukonstytuowaniu się Rady Nadzorczej kolejnej kadencji, Rada Nadzorcza funkcjonowała w następującym składzie osobowym:

- | | | |
|--|---|---------------------|
| 1. Przewodnicząca RN, Członek Komisji Rewizyjnej | - | Bożenna Wolniak, |
| 2. Z-ca Przewodniczącego RN | - | Tomasz Skiba, |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej | - | Jadwiga Piotrowska, |
| 4. Członek RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | - | Michał Krzysik, |
| 5. Członek RN, Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - | Kamil Piotrowski. |

W pracach Komisji Przetargowej, jako przedstawiciel Rady Nadzorczej kolejnej kadencji, uczestniczyła nadal Jadwiga Piotrowska. W sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu reprezentowali Spółdzielnię upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele – Michał Krzysik i Kamil Piotrowski.

III. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 14 zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto 61 uchwał.

IV. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2022 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu,
- ustalenia terminu przeglądu i oceny przez Komisję Rewizyjną sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat za 2021 rok,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok,
- ustalenia terminu kontroli w Spółdzielni za II kwartał 2022 roku,
- wniosku Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu,
- przyjęcie stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych,
- udzielenia pożyczki wewnętrznej dla 4 budynków
- przyjęcia i zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2023 rok,
- przyjęcia i zatwierdzenia Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej” przyjęcie i zatwierdzenie korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2022 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2023 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat zależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych oraz przyjęcie stawki odpisu remontowego na 2023 rok.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2022 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie **wiosennym**, który przeprowadzony został w dniu 26 maja 2022 roku, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnego zasobów Spółdzielni oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek i nieprawidłowości. Oględziny obejmowały m.in.: stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdnych, stan zieleni oraz placów zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla. Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni.

Jesienny przegląd osiedla odbył się w dniu 26 października 2022 roku. Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie zasobów materialnych SM „Związkowiec” oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek lub nieprawidłowości podczas obchodu. Oględziny obejmowały m.in. stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdnych, stan terenów zielonych oraz placów zabaw, elewacji i balkonów, oświetlenia terenu Spółdzielni oraz oznakowania i organizacji ruchu na osiedlu. Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni.

Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

W 2022 roku Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zapraszaniu dłużników na posiedzenia Rady. Efektem tych spotkań było podpisanie ugody z 1 lokatorem na spłatę zadłużenia w ratach, 2 innych spłaciło zadłużenie przed spotkaniem z członkami Rady.

Z bardzo poważną sprawą przyszło zmierzyć się Radzie w 2022 roku w związku z łamaniem regulaminu porządku domowego przez Państwo B..... . Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przeprowadzeniu mediacji pomiędzy tym Państwem a lokatorami zamieszkującymi klatkę schodową bud Kiepur 65. Mediacja w dniu 15.11.2022r. nie przyniosła oczekiwanego skutku. Rada podjęła więc decyzję o rozpoczęciu procedury przymuszenia do sprzedaży mieszkania przez uciążliwych mieszkańców, wyznaczając równocześnie termin 31 grudnia br. na dokonanie samodzielnej sprzedaży lub zamiany mieszkania przez ww. lokatorów. Po tym terminie wszczęta zostanie sądowa procedura sprzedaży tego lokalu w trybie licytacji i eksmisji lokatorów. Powyższa procedura jest zgodna z art. 17 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i powinna doprowadzić do usunięcia uciążliwych mieszkańców.

V. Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym współpraca z Zarządem układała się bez zastrzeżeń. Materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej były przygotowywane na czas i stosownie do potrzeb Rady. Członkowie Zarządu byli zapraszani na każde posiedzenie Rady Nadzorczej i udzielali szczegółowych i wyczerpujących wyjaśnień odnośnie m. in.:

- a) bieżącej działalności Spółdzielni,
- b) wysokości zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz szczegółowy wykaz osób zadłużonych powyżej 3 miesięcy (wykaz do wglądu na posiedzeniu Rady Nadzorczej),
- c) podjętych czynności windykacyjnych w przedmiocie zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d) płynności finansowej Spółdzielni,
- e) realizacji wniosków i uchwał Rady Nadzorczej.

Powyższe informacje przekazywane były i omawiane co miesiąc na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Raz na kwartał w kolejnym miesiącu, po zakończonym kwartale Zarząd składał informacje w przedmiocie kosztów rodzajowych i przychodów, narastająco w danym roku, w rozbiciu na źródła przychodów.

W miarę potrzeb w posiedzeniach Rady uczestniczył Radca Prawny.

Ponadto raz na kwartał Komisja Rewizyjna, zgodnie z przyjętym planem pracy, dokonywała kontroli w Spółdzielni. Z kontroli sporządzono protokoły, które zatwierdzone zostały przez Radę Nadzorczą.

W poszczególnych miesiącach, zgodnie z harmonogramem pracy Rady Nadzorczej, na posiedzeniach Rady Nadzorczej przyjmowane były m.in. pisemne informacje Zarządu:

- a) z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości za 2021 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lutym 2022 roku;
- b) z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2021 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w marcu 2022 roku;
- c) o wynikach sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2021 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w kwietniu 2022 roku;

- d) w przedmiocie kosztów rodzajowych i przychodów narastająco w danym roku, w rozbiciu na źródła przychodów za I kwartał 2022 roku - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w kwietniu 2022 roku;
- e) w przedmiocie kosztów rodzajowych i przychodów narastająco w danym roku, w rozbiciu na źródła przychodów za II kwartał 2022 roku - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lipcu 2022 roku;
- f) z wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za I półrocze 2022 roku - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2022 roku;
- g) z wykonania robót remontowych za I półrocze 2022 roku - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2022 roku;
- h) w przedmiocie kosztów rodzajowych i przychodów narastająco w danym roku, w rozbiciu na źródła przychodów za III kwartał 2022 r. - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w październiku 2022 roku;
- i) z przebiegu wykonania prac remontowych za 10 miesięcy 2022 roku - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w listopadzie 2022 roku;
- j) z wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy 2022 roku oraz przewidywane wykonanie za 2022 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej w grudniu 2022 roku.

VI. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła cztery, opisane poniżej, kontrole Spółdzielni:

- a) Kontrola **za IV kwartał 2021 roku** odbyła się w Spółdzielni w dniu 16.02.2022 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i objęła następujące tematy:
 1. realizację prac remontowych za 2021 rok;
 2. sprawdzenie czy wykonany remont na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tegoż zadania;
 3. ocenę wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów;
 4. wyrywkowe sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe;
 5. sprawdzenie rozliczenia podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody;
 6. kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

- b) Kontrola **za I kwartał 2022 roku** odbyła się w Spółdzielni w dniu 28.04.2022 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i objęła następujące tematy:
 1. zgodność stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2021 rok;
 2. sposób załatwienia spraw przez Zarząd Spółdzielni, sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2021 r.;
 3. zapisy w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2021 r.;
 4. prawidłowość wykorzystania funduszu płac za rok 2021 (do wglądu umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody itp. – wyłącznie członków Zarządu);
 5. realizację przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2021 r.;
 6. kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej nie wniosła uwag.

- c) Kontrola za II kwartał 2022 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 29.04.2022 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i objęła następujące tematy:
1. przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.;
 2. badanie i ocenę wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2021 r.;
 3. wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2021 r.;
 4. Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.
- Nieprawidłowości nie stwierdzono.

d) Kontrola za III kwartał 2022 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu zgodnie z planem kontroli Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i dotyczyła sprawdzenia poprawności przeprowadzonych postępowań przetargowych w 2022 roku do dnia kontroli oraz ich zgodności z planem remontów na 2022 rok.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wszystkie protokoły z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej do wglądu w biurze Spółdzielni.

VII. Podsumowanie

W związku z bardzo dobrym zarządzaniem Spółdzielnią, należytnym nadzorem nad wykonaniem prac remontowych, prowadzonych zgodnie z przyjętym planem, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze o:

- Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za rok 2022,
- Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r.,
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 r.,
- Udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2022.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/05/2023 w dniu 25 maja 2023 r.

Obecnych – 5 osób, za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ

Jadwiga Piotrowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA

Bożenna Wolniak

UCHWAŁA NR 09/05/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 25 maja 2023 roku

W przedmiocie: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022r.

Na podstawie § 28 ust. 3 Statutu i § 5 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022r.

§ 2

Sprawozdanie, o którym mowa w §1, Rada Nadzorcza przedłoży do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ

Jadwiga Piotrowska

PRZEWODNICZĄCA

Bożenna Wolniak