

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”  
W JELENIEJ GÓRZE ZA 2024 ROK**

*Jelenia Góra, maj 2025 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. Lustracja pełna Spółdzielni za okres od 1.01.2021 do 31.12.2023 r .
8. Podsumowanie.

## **1. 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. 2024 r. poz. 558), 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

## **2. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.**

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2024 roku, Rada Nadzorcza składała się z 5 członków i 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.

## **3. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.**

W okresie sprawozdawczym odbyło się **12** zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto **48** uchwał.

## **4. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.**

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2024 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 2023 rok,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok,
- ustalenia terminów kontroli w Spółdzielni za 2023 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 pracy Komisji Rewizyjnej na 2025 rok,
- przyjęcie i zatwierdzenie korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2024 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni na 2025 rok dla nieruchomości jednobudynkowych,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2025 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat zależnych od Spółdzielni na 2025 rok dla nieruchomości jednobudynkowych oraz przyjęcie stawki odpisu remontowego na 2025 rok,
- przyjęcia i zatwierdzenia planu pracy i harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej na 2025 rok.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2024 roku odbyły się dwie przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie **wiosennym**, który przeprowadzony został w dniu 25 kwietnia 2024 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 24 października 2024 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 2024 roku Rada Nadzorcza kontynuowała zapraszanie dłużników na posiedzenia Rady. Zaproszono 7 dłużników, 4 nie zgłosiło się, 3 spłaciło zadłużenie przed spotkaniem z członkami Rady.

## **5. Uwagi 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.:

- bieżącej działalności Spółdzielni,
- 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),

- 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 (wykaz do wglądu w posiadaniu Rady Nadzorczej),
- płynności finansowej Spółdzielni,
- 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:

- z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości za 2023 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2023 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- o wynikach sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2023 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- w przedmiocie kosztów rodzajowych i przychodów narastająco w danym roku, w rozbiciu na źródła przychodów za IV kwartał 2023, I,II,III kwartał 2024 r. - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

## **6. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.**

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

1. Kontrola za **III i IV kwartał 2023 roku** odbyła się w Spółdzielni w dniu 26.01.2024 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2024 rok i objęła następujące tematy:

- kontrola poprawności przeprowadzonych postępowań przetargowych w 2023 roku do dnia kontroli,
- realizacja prac remontowych w 2023 roku wraz z oceną ich zgodności z planem remontów na 2023 rok,
- ocena wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów,
- sprawdzenie rozliczenia podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

2. Kontrola za **I kwartał 2024 roku** odbyła się w Spółdzielni w dniu 08.05.2024 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2024 rok i objęła następujące tematy:

- kontrola zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2023 rok,
- sprawdzenie sposobu załatwiania spraw przez Zarząd skarg i zażaleń za 2023 rok,
- sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2023 rok,
- sprawdzenie prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2023 rok.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

3. Kontrola **za II kwartał 2024** roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 08.05.2024 roku zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2024 rok i objęła następujące tematy:
- przegląd i ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok,
  - badanie i ocena wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2023 rok,
  - wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2023 roku.

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

#### **7. Lustracja pełna Spółdzielni za okres od 1.01.2021 do 31.12.2023 r .**

Lustracja Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny SM RP w dniach 1.10 do 27.11.2024 r. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19.12.2024 r. Lustrator ZRSMRP omówił wyniki lustracji. Lustracja wypadła bardzo dobrze i lustrator nie sformułował wniosków pod adresem Spółdzielni. List polustracyjny złożony w Spółdzielni zostanie odczytany na Walnym Zebraniu Członków.

#### **8. Podsumowanie.**

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

1. Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni i bilansu za rok 2024 r.
2. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2024 r.,
3. Udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2024.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2024 r., przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 09/05/2025 w dniu 29 maja 2025 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Jadwiga Piotrowska

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
  
Bożenna Wolniak