

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE ZA 2019 ROK**

Jelenia Góra, maj 2020 roku

SPIS TREŚCI

I. Wstęp.	3
II. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.	3
III. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.....	4
IV. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.	4
V. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.....	5
VI. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.....	6
VII. Podsumowanie oraz planowane działania Rady Nadzorczej.	8

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 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

II. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, na dzień 1 stycznia 2019r., zgodnie z § 25 Statutu Spółdzielni, przyjętym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 roku, składała się z 7 członków:

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | - | Tomasz Skiba, |
| 2. Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | - | Jerzy Świątkowski, |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej | - | Waldemar Trześniewski, |
| 4. Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - | Jadwiga Piotrowska, |
| 5. Członek Komisji Rewizyjnej | - | Tadeusz Kolbuch, |
| 6. Członek Rady Nadzorczej | - | Marzenna Karnia, |
| 7. Członek Rady Nadzorczej | - | Roman Rusek. |

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 Tadeusza Kolbuch.

W dniu 14.02.2019r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu (Sygnatura akt WR.IX NS-Rej.KRS/28089/18/693), odnośnie przyjęcia zmian w Statucie Spółdzielni, które zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków, w dniu 02.06.2018r., uchwałą nr 5/06/2018. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków, jednak brak przepisów przejściowych w Statucie spowodował, iż 7 osobowy skład Rady utrzymany miał być do końca kadencji lub do czasu wprowadzenia przepisów przejściowych.

W dniu 08.06.2019r. - na Walnym Zgromadzeniu Członków (uchwałą Nr 14/06/2019) wprowadzono zapisy przejściowe w Statucie (§ 106: „1. Dwaj członkowie Rady Nadzorczej, którzy uzyskali najmniejszą liczbę głosów w wyborach na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 02.06.2018r. pełnią swój mandat do dnia zarejestrowania zmian do Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym, po czym zostają członkami zastępczymi członków Rady Nadzorczej do ukończenia kadencji Rady Nadzorczej.

2. Członkowie zastępczy wstępują w miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, w kolejności wynikającej z największej ilości głosów uzyskanych w wyborach na członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 02.06.2018r.”).

W dniu 11.06.2019r. rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej złożył Tomasz Skiba. W dniu 26 czerwca 2019r. na Przewodniczącego Rady powołano

W dniu 11.06.2019r. rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej złożył Tomasz Skiba. W dniu 26 czerwca 2019r. na Przewodniczącego Rady powołano Jerzego Świątkowskiego (uchwała Rady Nadzorczej Nr 25/06/2019). Funkcję Zastępcy Przewodniczącego powierzono Tomaszowi Skibie (uchwała Rady Nadzorczej Nr 26/06/2019).

W dniu 02.10.2019r. KRS zarejestrował Statut po zmianach, tj. wprowadzono przepisy przejściowe odnośnie składu Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym mandat członka Rady utracili: Roman Rusek i Marzenna Karnia.

Skład Rady Nadzorczej od 02.10.2019r. przedstawiał się następująco:

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

W dalszym ciągu w pracach Komisji Przetargowej uczestniczyła Jadwiga Piotrowska, a w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu reprezentowali Spółdzielnię Tomasz Skiba i Tadeusza Kolbuch.

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

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto 53 uchwały i przyjęto 5 wniosków skierowanych do Zarządu.

IV. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2019 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- zgody na rozwiązanie umowy o pracę z panią Joanną Dominiak-Joniec,
- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- powołania Zastępcy Prezesa-Głównego Księgowego,
- nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa-Głównym Księgowym,
- wyboru biegłego rewidenta do przeglądu sprawozdania finansowego,
- zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy budynków: Kiepury 47, Kiepury 49, Kiepury 45A, Kiepury 51 i Sygietyńskiego 15,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2018 rok,
- zmiany harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej,
- zmiany odpisu na fundusz remontowy budynków: Kiepury 55, Kiepury 57, Kiepury 59, Kiepury 61 i Sygietyńskiego 17,
- przyjęcia wniosków o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków Członka Zarządu Spółdzielni (dla Kazimierza Trusewicza, Urszuli Pradela, Joanny Dominiak-Joniec),
- wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- wyboru Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa-Główną Księgową,
- zatwierdzenia korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2019 rok,
- zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2020 rok,
- zatwierdzenia planu kosztów i przychodów na 2019 rok,
- podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu,

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2019 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie wiosennym, który przeprowadzony został w dniu 30 maja 2019 roku, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni i Kierownik ADM. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnych zasobów Spółdzielni oraz ewentualnych usterek i nieprawidłowości. Oględziny obejmowały m.in.: stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan zieleni oraz placów zabaw. Wszystkie uwagi przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni.

Jesienny przegląd osiedla odbył się w dniu 24 października 2019r. Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarząd Spółdzielni. Oględziny obejmowały tematy, jak w przeglądzie wiosennym.

Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

V. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.

W minionym roku 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 min.:

- a) bieżącej działalności Spółdzielni,
- b) wysokości zadłużenia czynszowo-kredytowego oraz szczegółowego wykazu zadłużeń powyżej 3 miesięcy ,
- c) podjętych czynności windykacyjnych czynszowo-kredytowych,
- d) płynności finansowej Spółdzielni,
- e) realizacji uchwał i wniosków Rady Nadzorczej.

Powyższe informacje przekazywane były co miesiąc na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

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 pisemne informacje Zarządu:

- a) z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości za 2018 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lutym 2019 roku,
- b) z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2018 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w marcu 2019 roku,
- c) o wynikach badania sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2018 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w kwietniu 2019 roku,
- d) z realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Członków; informacja złożona w kwietniu 2019 roku,
- e) z wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za I półrocze 2019 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2019 roku,
- f) z wykonania robót remontowych z planu za I półrocze 2019 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2019 roku,
- g) o przebiegu wykonania prac remontowych za 10 miesięcy 2019 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w listopadzie 2019 roku,

- h) o wyniku wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy oraz przewidywane wykonanie za 2019 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w listopadzie 2019 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 2018r. przeprowadzona została w Spółdzielni w dniach 17 i 23 stycznia 2019r. Kontrolę przeprowadzono zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 79/12/2018 z dnia 20.12.2018r. Kontrola dotyczyła m.in. takich tematów jak:

- realizacja prac remontowych za 2018 rok,
- sprawdzenie, czy wykonany remont na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tego zadania,
- ocena wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów,
- wrywkowe sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- sprawdzenie rozliczenia podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody,
- kontrola innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że plan remontów na 2018 rok został wykonany w niewielkim zakresie tj. około 18.9%, gdyż pomimo zainteresowania na etapie ogłaszania przetargów, żaden z wykonawców oferty nie złożył. Komisja Rewizyjna w protokole przedstawiła ocenę tej sytuacji oraz prawdopodobne przyczyny braku wykonawców.

Kontrola nie wykazała nieprawidłowości w rozliczeniu podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody. Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę na fakt, że materiały do rozliczenia podziału kosztów prowadzone są w arkuszu kalkulacyjnym Excel, a większość danych wprowadzana jest przez pracowników ręcznie. Rodzi to możliwość niezamierzonych pomyłek mających bezpośredni wpływ na wynik prowadzonych wyliczeń.

Komisja Rewizyjna wrywkowo sprawdziła materiały stanowiące podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu i materiałami przedstawionymi Komisji, nadwyżka przychodów nad kosztami wyniesie ok. 70.000,00 zł. Prezes Zarządu zobowiązał się do przedstawienia pełnego wyliczenia wyniku Spółdzielni za 2018 rok na koniec lutego 2019 roku.

Protokół z kontroli za IV kwartał 2018 przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 31.01.2019r. (Uchwała Nr 2/01/2019).

- b) Kontrola za I kwartał 2019r., zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 6/03/2019, przeprowadzona została w Spółdzielni w dniu 10.04.2019r. i objęła następujące tematy:

- kontrolę zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2018r.,
- sprawdzenie sposobu załatwienia spraw przez Zarząd, dotyczących skarg i zażaleń, w tym Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2018r.,
- sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2018r.,
- prawidłowość wykorzystania funduszu płac za 2018r. (umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody itp.),
- realizację przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2018r.,

- inne zadania zlecone przez Radę Nadzorczą.

W przeprowadzonej kontroli, w ramach weryfikacji dokumentów, Komisja wniosła zastrzeżenia, co do zasadności księgowego zwiększania wartości programu PROBIT z tytułu zakupu przez Spółdzielnię aktualizacji. W ocenie Komisji, przedmiotowy zakup nie powinien zwiększać wartości księgowej oprogramowania, a winien być księgowany bezpośrednio w koszty.

Protokół z kontroli został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 25.04.2019r. (Uchwała nr 9/04/2019).

- c) Kontrola za II kwartał 2019r. odbyła się w Spółdzielni w dniu 29.05.2019r., zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2019 rok i objęła następujące tematy:

- przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018,
- badanie i ocenę wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2018 rok,
- wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia lub nie udzielenia absolutorium Zarządowi z działalności w 2018r.,
- kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Z przeglądu dokumentów księgowych i sprawozdania finansowego za rok 2018 Spółdzielni, dokonanego przez Komisję Rewizyjną, wynika, że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018r. Do bilansu sporządzono prawidłową informację dodatkową, która zawiera wszystkie wymagane dane o metodzie ewidencji środków trwałych, zapasów, należności i zobowiązań. Zgodnie z nim wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni ogółem za 2018 rok wyniósł: - 1.437,16 zł. Duża różnica pomiędzy wynikiem finansowym za 2018 rok i wynikiem za 2017 rok, zdaniem Komisji Rewizyjnej, w głównej mierze wynika z zaliczenia do przychodów w 2017 roku wpływów ze sprzedaży „białych certyfikatów”. Wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł za 2018 rok -79.299,04 zł natomiast w 2017 roku wynosił -51.306,72 zł. Aktywa i pasywa bilansowe w roku 2018 osiągnęły wartość 20.123.638,64 zł.

Sporządzony przez Spółdzielnię bilans został zbadany przez niezależnego biegłego rewidenta z firmy Grupa Audyt Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Biegły stwierdził, że sprawozdanie finansowe przedstawione zostało w sposób jasny i rzetelny, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i zgodnie z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami. W stosunku do prowadzonej gospodarki majątkowo-finansowej Komisja Rewizyjna nie wniosła istotnych zastrzeżeń.

Komisja Rewizyjna złożyła wniosek do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwał w sprawie wniosków Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków przez poszczególnych Członków Zarządu Spółdzielni za 2018r.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu, w dniu 30.05.2019 roku, podjęła uchwały nr: 22/05/2019, 23/05/2019 i 24/05/2019, odnośnie przedmiotowych wniosków i zatwierdziła protokół Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli.

- d) Kontrola za III kwartał 2019r. rozpoczęła się w Spółdzielni w dniu 17.10.2019r., zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/09/2019r. i dotyczyła kontroli zgodności z regulaminami przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe za 2019 rok.

W protokole z kontroli Komisja Rewizyjna zawarła następujące wnioski:

- brak dokładnego szacowania wartości zadań, np. poprzez zlecenie wykonania kosztorysów inwestorskich osobom z uprawnieniami dysponującymi profesjonalnymi narzędziami (oprogramowaniem),

- brak szczegółowych zakresów robót do wykonania na poszczególnych zadaniach,
- duże rozbieżności pomiędzy wyceną robót przez Spółdzielnię, a złożonymi ofertami i faktycznym wykonaniem (brak profesjonalnej analizy rynku).

Protokół z kontroli przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 24.10.2019r., Uchwałą Nr 33/10/2019.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

VII. Podsumowanie oraz planowane działania Rady Nadzorczej.

Rok 2019 był dla działalności Rady Nadzorczej oraz całej Spółdzielni Mieszkaniowej "Związkowiec" rokiem szczególnym. Nigdy wcześniej Spółdzielnia nie realizowała tak dużej inwestycji z Funduszu Remontowego. Łączna wartość inwestycji związanych z termomodernizacją budynków oraz kilkoma mniejszymi zadaniami (jak np. remont tarasów) sięgnęła kwoty ok. 3 mln zł. Dzięki tak dużej inwestycji, ciągnące się w poprzednich latach częściowe zadania termomodernizacyjne, obejmujące prace przy pojedynczych klatkach czy ścianach szczytowych, zostały w ciągu zaledwie kilku miesięcy zakończone. To wielki sukces całej Spółdzielni.

W kolejnym roku obrotowym zadaniem priorytetowym Rady Nadzorczej Spółdzielni będzie dalszy monitoring działań Spółdzielni w zakresie planowanych zadań gospodarczych i ekonomicznych dla dobra społeczności spółdzielczej, w tym spłaty zobowiązań Spółdzielni wobec wykonawcy inwestycji, o której mowa wyżej.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze o:

- Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za rok 2019,
- Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 r.,
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 r.,
- Udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2019.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/05/2020 w dniu 21 maja 2020r.

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

Sekretarz
Rady Nadzorczej

S E K R E T A R Z
Rady Nadzorczej

Waldemar Trześniewski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Jerzy Świątkowski