

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE ZA 2020 ROK

Jelenia Góra, maj 2021 roku

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 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

II. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, na dzień 1 stycznia 2020r., zgodnie z § 24 Statutu Spółdzielni, przyjętym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2019 roku i zarejestrowanego przez KRS 02.10.2019r. Rada Nadzorcza składała się z 5 członków:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej | - Jerzy Świątkowski, |
| 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 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.

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

W okresie sprawozdawczym odbyło się **12** zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto **58** uchwał i przyjęto **5** wniosków skierowanych do Zarządu.

IV. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2020 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- zmiany uchwały R.N. nr 3/01/2019 z dnia 31.01.2019r. w sprawie powołania Zastępcy Prezesa-Głównego Księgowego,
- uchylenia uchwały R.N. nr 27/07/2019 z dnia 25.07.2019r. w sprawie nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa-Głównym Księgowym,

- ustalenia miesięcznego wynagrodzenia Członka Zarządu,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2020r.,
- zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni,
- ustalenia wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Sygietyńskiego 15 dla lokali, których właścicielką jest Spółdzielnia,
- zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”,
- zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”,
- przyjęcia wniosków do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków Członkom Zarządu,
- zatwierdzenia zmian w regulaminie: „Regulamin określający zasady rozpoczynania i przerywania pracy urzędzeń służących do przesyłania ciepła w celu ogrzewania budynków i pomieszczeń oraz rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzania lokali i podgrzewu wody.”
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 rok,
- zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin porządku domowego Spółdzielni”,
- przyjęcia terminów i zakresu dokonywanych kontroli w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną,
- przyjęcia zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy dla budynku Kiepury 63,
- zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2021 rok,
- zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni”,
- zatwierdzenia planu pracy i harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej na 2021 rok,
- zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2021 rok,
- zatwierdzenia korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2020r.,
- udzielenia pożyczki wewnętrznej dla budynków Kiepury 51, 57, 61, 47,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2021r.,
- ustalenia stawek opłat zależnych od Spółdzielni dla poszczególnych budynków,
- ustalenia stawek opłat niezależnych od Spółdzielni dla poszczególnych budynków.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2020 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie **wiosennym**, który przeprowadzony został w **dniu 20 maja 2020 roku**, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni i Kierownik ADM. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnego zasobów Spółdzielni oraz ewentualnych usterek i nieprawidłowości. Oględziny obejmowały m.in.: stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan zieleni oraz placów zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla. Wszystkie uwagi przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni.

Jesienny przegląd osiedla odbył się w **dniu 05 października 2020r.** Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni i Kierownik ADM. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanów materialnych zasobów Spółdzielni oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek i nieprawidłowości. Oględziny obejmowały min. stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan zieleni oraz placów zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla. Uwagi przekazano Zarządowi. 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 oraz wyczerpujących wyjaśnień odnośnie min.:

- 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.

Powyższe informacje przekazywane były co miesiąc na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Od lipca 2020r., na wniosek 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 pisemne informacje Zarządu:

- a) z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości za 2019 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lutym 2020 roku,
- b) z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2019 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w marcu 2020 roku,
- c) o wynikach sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2019 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w kwietniu 2020 roku,
- d) z realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Członków z 08.06.2019r.; informacja złożona w kwietniu 2020 roku,
- e) z wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za I półrocze 2020 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2020 roku,
- f) z wykonania robót remontowych z planu za I półrocze 2020 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2020 roku,
- g) o przebiegu wykonania prac remontowych za 10 miesięcy 2020 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w listopadzie 2020 roku,
- h) o wyniku wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy oraz przewidywane wykonanie za 2020 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w grudniu 2020 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 2019r.** zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 38/12/2019 z dnia 19.12.2019r. miała być przeprowadzona w dniu 9 stycznia 2020r., z uwagi na trwającą kontrolę z ZUS przeniesiono ją na 14 stycznia 2020r.

Kontrola dotyczyła m.in. takich tematów jak:

- realizacja prac remontowych za 2019 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 2019 rok, który po korekcie przewidywał 16 zadań został wykonany na wysokim poziomie, tj. około 98,7%. Wykonanie planu na takim poziomie nastąpiło dzięki skomasowaniu zadań remontowych, co pozwoliło pozyskać wykonawców i jednocześnie zapobiec znacznym wzrostom cen wykonywanych robót budowlanych i usług.

W związku ze zwiększeniem zakresu robót na poszczególnych zadaniach, nie starczyło środków na pokrycie ich z funduszu remontowego tychże zadań. Za zgodą obu stron zapłata pozostałej należności dla wykonawcy nastąpi w ratach do 2024 roku dla zadania nr 2, dla zadania nr 4 do 2020r. W związku z powyższym zostały podpisane stosowne aneksy do umów.

Komisja Rewizyjna wrywkowo sprawdziła materiały stanowiące podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe i nie stwierdziła nieprawidłowości.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że rozliczenie podziału kosztów za dostawę ciepła i podgrzanie wody za okres od 01.09.2018r. do 31.08.2019r. ustalone zostało na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła wg zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą. Komisja Rewizyjna wrywkowo sprawdziła faktury od dostawcy i zestawienia podziału kosztów. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

- b) Kontrola **za I kwartał 2020r.**, w związku z pandemią, kontrola odbyła się w terminie późniejszym tj. 13 maja 2020r. i objęła następujące tematy:

- kontrolę zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2019r.,
- sprawdzenie sposobu załatwiania spraw przez Zarząd Spółdzielni, dotyczących skarg i zażaleń, w tym Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2019r.,
- sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2019r.,
- sprawdzenie prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2019r. (umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody - wyłącznie członków Zarządu),
- realizację przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2019r.,
- inne zadania zlecone przez Radę Nadzorczą.

Z powodu wysokiej absencji pracowników w pracy, z powodu choroby, nie został sporządzony protokół rozliczeniowy z inwentaryzacji. Z tego powodu Komisja w trakcie kontroli nie mogła stwierdzić czy zaistniały jakieś nieprawidłowości w tym zakresie.

Wszystkie wnioski zostały zrealizowane.

Protokół z kontroli został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 21.05.2020r. (Uchwała nr 14/05/2020).

c) Kontrola za II kwartał 2020r. odbyła się w Spółdzielni w dniu 13.05.2020r., zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2020 rok i objęła następujące tematy:

- przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019,
- badanie i ocenę wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2019 rok,
- wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia lub nie udzielenia absolutorium Zarządowi z działalności w 2019r.,
- kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości wraz z późniejszymi zmianami. Rachunek Zysków i strat sporządzony został w układzie porównawczym. Prawidłowo przyjęto zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego wprowadzonych do sprawozdania finansowego za 2019 rok. Prawidłowo zachowano ciągłość rachunkową wprowadzając salda bilansu zamknięcia za 2018 rok na bilansie badanego okresu tj. roku 2019. Zgodnie z powyższym:

- wynik finansowy netto (zysk netto) z działalności Spółdzielni ogółem wyniósł 31.016,91 zł podczas, gdy w roku ubiegłym straty Spółdzielni wyniosły 1437,16 zł,
- wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł: - 10.941,60 zł na 3 budynkach a 33.436,13 zł na 11 budynkach.

Zdaniem Komisji Rewizyjnej ujemne wyniki finansowe wynikają z niedoszacowania w ubiegłych latach stawki eksploatacyjnej na poszczególnych budynkach.

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 2019r.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu, w dniu 21.05.2020 roku, uchwałą nr 15/05/2020, zatwierdziła protokół Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli w Spółdzielni za II kwartał 2020r.

d) Kontrola za III kwartał 2020r. rozpoczęła się w Spółdzielni w dniu 07.10.2020r., zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/09/2020r. i dotyczyła kontroli zgodności z regulaminami przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe za 2020 rok.

W protokole z kontroli Komisja Rewizyjna zawarła następujące wnioski:

- na wykonanie w 2020 roku okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowych znajdujących się w lokalach mieszkalnych i użytkowych w 14 budynkach wybrano najkorzystniejszą dla Spółdzielni ofertę (wpłynęły 3 oferty), złożoną przez firmę „Dziecięca Kraina” Marek Domachowski,
- na całoroczne utrzymanie czystości i estetyki budynków mieszkalnych oraz terenów zewnętrznych wraz z koszeniem trawy na zasobach Spółdzielni wpłynęły 2 oferty.

Odnosnie złożonej oferty przez S.D. SERVICE Marcel Sobrino Difur, Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę, iż przedmiotowa oferta zawiera zwolnienie z podatku VAT.

W związku z powyższym, zdaniem Komisji należy sprawdzić czy oferta została złożona poprawnie i czy jest zgodna z zapisami ustawowymi oraz czy nie podlega ponownej weryfikacji lub odrzuceniu.

Protokół z kontroli przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.2020r., Uchwałą Nr 21/10/2020.

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

VII. Podsumowanie

Po zapoznaniu się i przeanalizowaniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2020 rok, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia oba te dokumenty. Jednocześnie na podstawie wyników sprawowanej kontroli i nadzoru Spółdzielni w 2020 roku, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia całokształt działalności Zarządu za ubiegły rok obrotowy.

Uwzględniając powyższe Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze o:

- zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za rok 2020,
- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 r.,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2020 r.,
- udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2020.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr w dniu 24.05.2021 24.05.....2020r.

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

Sekretarz
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Waldemar Trześniewski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Czesław Świątkowski

UCHWAŁA NR 9/05/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 27 maja 2021 roku

W przedmiocie: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020r.

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 2020r.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Waldemar Trześniewski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jerzy Świątkowski