

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE ZA 2021 ROK**

Jelenia Góra, maj 2022 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.....	3
IV. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.....	3-4
V. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.....	5-6
VI. Kontrole przeprowadzone w S-ni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.	6-8
VII. Podsumowanie.....	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 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

II. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, na dzień 1 stycznia 2021r., 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 55 uchwał i przyjęto 1 wniosek skierowany do Zarządu.

IV. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2021 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- zmiany uchwał Rady Nadzorczej Nr: 44/12/2020, 45/12/2020, 46/12/2020, 47/12/2020, 48/12/2020, 49/12/2020, 50/12/2020, 51/12/2020, 52/12/2020, 53/12/2020, 54/12/2020, 55/12/2020, 56/12/2020, 57/12/2020, 58/12/2020 z dnia 17.12.2020r., dotyczących ustalenia dla nieruchomości jednobudynkowych wysokości stawek opłat niezależnych od

Spółdzielni, w części określającej wysokość stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych.

- ustalenie dla nieruchomości jednobudynkowych stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 290.XXIX.2021 z dnia 5 lutego 2021r.
- zmiany uchwały w przedmiocie zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 31/12/2020 z dnia 17 grudnia 2020 roku w części dotyczącej korekty wysokości stawki eksploatacyjnej dla garaży (miejsc postojowych) w budynku Kiepur 45B.
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni za 2020r.,
- ustalenia wysokości stawki opłaty niezależnej od Spółdzielni dla nieruchomości jednobudynkowych: Kiepur 45A, 45B, 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 17 i lokali niewyodrębnionych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 dla członków, właścicieli członków i właścicieli nie członków.
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok,
- przyjęcia terminów i zakresu dokonywanych kontroli w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną,
- udzielenie pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na sfinansowanie kosztów realizacji robót remontowych w budynku Kiepur 49 i Kiepur 61,
- przyjęcia wniosków do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków członkom Zarządu,
- zatwierdzenia wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za I półrocze 2021r.,
- ustalenia terminów wiosennego i letniego przeglądu osiedla,
- zatwierdzenia wykonania planu robót remontowych za I półrocze 2021r.,
- zatwierdzenie planu rzeczowo – finansowego prac remontowych finansowanych z funduszu remontowego na 2022r.
- zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 31/12/2020 z dnia 17 grudnia 2020 roku w części dotyczącej korekty wysokości stawki eksploatacyjnej dla garaży (miejsc postojowych) w budynku Kiepur 45B,
- ustalenia wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków Kiepur 45A, Kiepur 47, Sygietyńskiego 17,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2020 rok,
- zatwierdzenia planu pracy i harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej na 2022 rok,
- zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok,
- zatwierdzenia korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2021 rok,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2022 rok,
- 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 2021 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie **wiosennym**, który przeprowadzony został **w dniu 20 maja 2021 roku**, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu. 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 21 października 2021r.** Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanów materialnych 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 organizacje 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 sprawozdawczą współpracę 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) z realizacji wniosków i uchwał Rady Nadzorczej.

Powyższe informacje przekazywane były 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 pisemne informacje Zarządu:

- a) z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości za 2020 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lutym 2021 roku,
- b) z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2020 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w marcu 2021 roku,
- c) o wynikach sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2020 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w kwietniu 2021 roku,
- d) z wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za I półrocze 2021 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2021 roku,
- e) z wykonania robót remontowych z planu za I półrocze 2021 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2021 roku,

- f) o przebiegu wykonania prac remontowych za 10 miesięcy 2021 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w listopadzie 2021 roku,
- g) o wyniku wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy oraz przewidywane wykonanie za 2021 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w grudniu 2021 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 2020r.** zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/12/2020 z dnia 17.12.2020r. odbyła się w Spółdzielni w dniu 28.01.2021r., zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2021 rok i objęła następujące tematy:

- realizację prac remontowych za 2020 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,
- wyrywkowe 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 2020 rok, który po korekcie przewidywał 6 zadań został wykonany na wysokim poziomie, tj. około 99,26%. Występujące w miesiącu lutym, maju oraz październiku 2020 r. opady deszczu spowodowały powstanie zacieków na sufitach i ścianach w lokalach budynków Kiepur nr 49, 51, 57, 59, 61, 65, 45A i 47. Na skutek zgłoszeń lokatorów oraz regresów firm ubezpieczeniowych została podjęta decyzja o usuwaniu w trybie awaryjnym przyczyn powstałych szkód. Z zadania tego Komisja Rewizyjna sprawdziła wyrywkowo dwa adresy. Po zakończeniu realizacji każde z kontrolowanych zadań odebrane było komisyjnie. Protokoły odbioru zawierają imienny skład powołanych do Komisji członków wraz z potwierdzeniem wykonania zadań w sposób prawidłowy, zgodnie z umową. Na protokołach odbioru zostało to potwierdzone przez członków Komisji poprzez złożenie własnoręcznych podpisów.

Pokrycie zrealizowanych zadań funduszem remontowym tychże zadań wymagało udzielenia pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego mienia SM dla budynków Kiepur 47, 51 i 61 oraz korekty rat i terminów ich płatności zadania nr 2 dla budynków Kiepur 49, 51, 55, 57, 61 i 63.

Komisja Rewizyjna wyrywkowo 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 01.09.2019r. do 31.08.2020r. ustalone zostało na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła wg zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą. Komisja Rewizyjna wyrywkowo sprawdziła faktury od dostawcy i zestawienia podziału kosztów. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

Protokół z kontroli został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2021r. (Uchwała nr 3/02/2021).

Ze względu na powolne znoszenie restrykcji z powodu panującej epidemii koronawirusa, Komisja Rewizyjna na wniosek Przewodniczącego Komisji postanowiła przeprowadzić kontrole w SM za I i II kwartał 2021 roku w jednym terminie.

b) Kontrola **za I kwartał 2021r.**, w związku z pandemią, kontrola odbyła się w terminie późniejszym tj. 13 maja 2021r. i objęła następujące tematy:

- kontrolę zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2020r.,
- sprawdzenie sposobu załatwienia spraw przez Zarząd Spółdzielni, dotyczących skarg i zażaleń, w tym Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2020r.,
- sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2020r.,
- sprawdzenie prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2020r. (umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody - wyłącznie członków Zarządu),
- realizację przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2020r.,
- inne zadania zlecone przez Radę Nadzorczą.

Za 2021 rok odbyła się inwentaryzacja uproszczone. Komisja stwierdziła zgodność wartości inwentaryzacyjnych z wartością magazynu.

W 2021 roku odbyły się dwie kontrole zewnętrzne. Komisja Rewizyjna nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości.

Wszystkie wnioski zostały zrealizowane.

Protokół z kontroli został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 27.05.2021r. (Uchwała nr 7/05/2021).

c) Kontrola za II kwartał 2021r. odbyła się w Spółdzielni w dniu 13.05.2021r., zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2021 rok i objęła następujące tematy:

- przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020,
- badanie i ocenę wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2020 rok,
- wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia lub nie udzielenia absolutorium Zarządowi z działalności w 2020r.,
- 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 2020 rok. Prawidłowo zachowano ciągłość rachunkową wprowadzając salda bilansu zamknięcia za 2019 rok na bilansie badanego okresu tj. roku 2020. Zgodnie z powyższym:

- wynik finansowy netto (strata netto) z działalności Spółdzielni ogółem wyniosła
- 7.381,91 zł za 2020 rok podczas, gdy w roku 2019 zysk Spółdzielni wyniósł 31.016,91zł.
- wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł ogółem 53.386,72zł; w roku 2019 wyniósł natomiast 22.494,53zł.

Ponieważ w roku 2020 ze względu na pandemię nie odbyło się Walne Zgromadzenie to nie zostały zatwierdzone wyniki finansowe za 2019 rok, dlatego też nie nastąpiło przeksięgowanie nadwyżki przychodów nad kosztami roku 2019 w kwocie 33.436,13zł

W stosunku do prowadzonej gospodarki majątkowo-finansowej Komisja Rewizyjna nie wniosła istotnych zastrzeżeń.

W świetle powyższych ustaleń Komisja Rewizyjna złożyła wniosek o udzielenie absolutorium Zarządowi za rok 2020.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu, w dniu 27.05.2021 roku, uchwałą nr 8/05/2021, zatwierdziła protokół Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli w Spółdzielni za II kwartał 2021r.

d) Kontrola za III kwartał 2021r. rozpoczęła się w Spółdzielni w dniu 13.10.2021r., zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/09/2021r. i objęła następujące tematy:

- kontrolę zgodności z regulaminami przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe w 2021 r.

- kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą

Komisja Rewizyjna po wybiórczym sprawdzeniu dokumentów w zakresie przeprowadzonej kontroli stwierdziła, że część protokołów z prowadzonych procedur przetargowych nie zawiera pełnej informacji z postępowania. Należy przestrzegać obowiązku powoływania Komisji Przetargowych oraz poddać analizie sposób zmiany zakresu ogłaszanych robót i usług, szacowania wartości publikowanych zadań i terminów płatności i wartości wynagrodzenia już po otwarciu oferty.

Protokół z kontroli przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2021r., Uchwałą Nr 19/10/2021.

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

VII. Podsumowanie

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

- Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za rok 2021,
- Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 r.,
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 r.,
- Udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2021.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 08/05/2022 w dniu 26.05.2022r.

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

Sekretarz
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Waldemar Trześniewski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jerzy Świątkowski

UCHWAŁA NR 08/05/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 26 maja 2022 roku

W przedmiocie: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021r.

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 2021r.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

K R E T A R Z
Rady Nadzorczej

Tomar Trześniewski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Jerzy Świątkowski