

**SPRAWOZDANIE**

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**W ŻMIGRODZIE**

**Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZA ROK 2017**

*czerwiec 2018*

## SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA ROK 2017

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie w składzie:

przewodnicząca	-	p. Maria Kula
za-ca przewodn.	-	p. Bogusław Pawlak
sekretarz	-	p. Józef Kędziński
członkowie:	-	p. Dariusz Jachimowski
	-	p. Stanisława Jasińska
	-	p. Tadeusz Kowal
	-	p. Halina Kuczkowska
	-	p. Alina Michalak
	-	p. Wacława Ewa Misiewicz
	-	p. Małgorzata Ratajczak
	-	p. Stanisław Rybka
	-	p. Danuta Zalewska

na podstawie § 36 ust. 14 i 52 ust. 3 statutu oraz zgodnie z przepisami art. 8<sup>2</sup> ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2013r., poz.1222) z późniejszymi zmianami, została wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 16 czerwca 2016r. na 3-letnią kadencję trającą od dnia wyboru tj. 16.06.2016r. do pierwszego Walnego Zgromadzenia w roku 2019.

Członkowie Rady Nadzorczej są wpisani do Krajowego Rejestru Sądowego o numerze KRS: 0000050671

Rada Nadzorcza jest organem bieżącego nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni. Zadania te wykonuje poprzez:

- badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
- przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

Nadto do zakresu działania Rady Nadzorczej należy między innymi:

- uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz innej jednostki organizacyjnej
- podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich
- podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni
- składania Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
- podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach
- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni
- uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni
- wybór i odwoływanie członków Zarządu
- rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa
- podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, wykluczenia ze Spółdzielni, wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni
- uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych
- podział członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
- uchwalanie, w formie regulaminów, przepisów wewnątrzspółdzielczych.

Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej regulują postanowienia art. 44-46 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ze zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2013r poz. 1443), art. 8<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz. 1222) §§ 51 - 58 statutu oraz regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 29.11.2007r.

W roku sprawozdawczym, objętym niniejszą informacją Rada Nadzorcza pracowała na podstawie przyjętego w dniu 29 grudnia 2016r. planu pracy (uchwała Nr 14/2016) i odbyła cztery protokołowane posiedzenia.

Szczegółnej kontroli i ocenie poddano działalność gospodarczo-finansową spółdzielni oraz wykonywanie przez Zarząd założonych zadań.

W ramach kompetencji określonych w statucie i przepisach wewnątrzspółdzielczych podjęto 13 uchwał, których tematyka obejmowała całokształt działalności Spółdzielni.

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się w dniu **16 marca 2017 r.** Głównym tematem obrad była analiza wyników finansowych Spółdzielni za poprzedni rok oraz zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na rok 2017.

Analiza obejmowała koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty ogólne, gospodarowanie funduszem na remonty i konserwacje, w tym koszty wykonania remontów kapitałnych, analizę zużycia energii elektrycznej, wywozu śmieci, ilości wody obciążającej koszty eksploatacji oraz analizę zatrudnienia i funduszu płac. W oparciu o przeprowadzone analizy i osiągnięte wyniki Rada Nadzorcza stwierdziła, iż Zarząd w sposób prawidłowy wykonał założenia roku 2016. Dano temu wyraz podejmując jednogłośnie uchwałę o przyjęciu analizy wyników finansowych za rok 2016. Drugim istotnym tematem obrad było zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na rok 2017.

Podstawą uchwalenia planów był wynik finansowy roku poprzedniego oraz przewidywany wzrost kosztów utrzymania mienia.

Przyjęte plany określiły wysokość nakładów finansowych na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, remontów i konserwacji, zatrudnienia i wynagrodzeń oraz kosztów ogólnych Spółdzielni.

Nadto, w związku z postanowieniami art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie poddania działalności Spółdzielni badaniu lustracyjnemu – w ramach lustracji pełnej, za okres 01.01.2014r. - 31.12.2016r.

Na drugim posiedzeniu, które odbyło się w dniu **18 maja 2017r.**, w związku z pozytywną opinią komisji rewizyjnej i brakiem zagrożeń w kontynuowaniu działalności Spółdzielni Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe i raport z badania bilansu za rok 2016, przeprowadzonego przez Komisję Rewizyjną na podstawie uchwały Nr 12/2016 z dn. 29.12.2016r.

Nadto, w związku ze złożonym przez członka Spółdzielni wnioskiem o wyodrębnienie własności lokalu mieszkalnego przy ul. Konopnickiej, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie nabycia nieruchomości gruntowej, w postaci działki Nr 66/17 AM 11 o pow. 585 m<sup>2</sup>, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, na własność.

Poza tym, na posiedzeniu rozpatrzono odwołanie lokatorów dotyczące zamontowanej reklamy na działce Nr 21/12 AM 10, przy ul. Zamkowej.

W sprawach bieżących Zarząd udzielał odpowiedzi i składał wyjaśnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni.

W dniu **28 września 2017r.** odbyło się trzecie w roku posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poza Radą Nadzorczą, Zarządem i pracownikami etatowymi, w posiedzeniu wziął udział lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie p. Zbigniew Lewandowski.

Głównym tematem obrad było omówienie wyników lustracji pełnej Spółdzielni za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2016r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni (statut, działalność organów statutowych, struktura organizacyjna służb etatowych)
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
5. Gospodarka remontowa
6. Gospodarka finansowana
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poza tym lustracją objęto sprawę skargi członka zamieszkałego w lokalu przy ul. 22 Lipca.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, sporządzonym zgodnie z art. 93 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Zarząd jest obowiązany udostępnić protokół do wglądu każdemu członkowi Spółdzielni, na jego żądanie.

Sprawozdanie z przebiegu badania lustracyjnego Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu w odrębnym dokumencie.

Protokół wraz z listem polustracyjnym znajduje się do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Zamkowej 20a, 55-140 Żmigród.

Każdy członek Spółdzielni ma prawo zaznajamiania się z ich treścią.

Na posiedzeniu w dniu 28.09.2017r. Rady Nadzorczej omówiono wyniki finansowe spółdzielni za I półrocze 2017r. Ponieważ realizacja planów w ocenie Rady Nadzorczej nie budziła zastrzeżeń, podjęto uchwałę o przyjęciu przedstawionego sprawozdania finansowego. Szczegółowo omówiono działalność remontową za III kwartały, w tym ponoszone wydatki na konserwację bieżącą i remonty, koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty ogólne oraz zatrudnienie i wynagrodzenia.

Poza tym zgodnie z uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 22.06.2017r. Rada Nadzorcza określiła zakres i formę strony internetowej tutejszej Spółdzielni.

Nadto przyjęto sprawozdanie z przebiegu Walnego Zgromadzenia, sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej, a w sprawach bieżących omówiono taryfę na ciepło oraz nową stawkę opłat za najem pojemników na śmieci.

Poza tym negatywnie rozpatrzono wniosek mieszkańców ul. Rzeźniczej 12 w sprawie podjęcia uchwały o wykluczeniu z członkostwa mieszkanki budynku.

**28 grudnia 2017r.** odbyło się ostatnie, czwarte zebranie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, działając w ramach kompetencji określonych w § 55 ust. 1.6 statutu negatywnie rozpatrzyła ponowny wniosek o wystąpienie przez Spółdzielnię do sądu z żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania przy ul. Rzeźniczej 12.

Omówiono list polustracyjny z dnia 20 listopada 2017r. sporządzony przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP podsumowujący wyniki lustracji przeprowadzonej przez Związek w dniach od 01.08 do 12.09.2017r.

W liście podsumowującym ustalenia lustracji, poza opisem zagadnień będących przedmiotem kontroli oraz wyszczególnieniem kontroli przeprowadzanych przez inne jednostki zewnętrzne, zawarto dwa główne ustalenia:

1. Dokonać szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego (statut, regulaminy) pod kątem znowelizowanej ustawy z dnia 20.07.2017r.
2. W miarę posiadanych możliwości finansowych uwzględnić w najbliższych planach remontów podjęcie prac zaspakajających potrzeby ujawnione w trakcie przeglądów zasobów mieszkaniowych.

Podsumowując lustrację Związek Rewizyjny stwierdził, że działalność Spółdzielni w latach 2014-2016 prowadzona była prawidłowo.

Ponieważ zgodnie z zawartymi w roku 2011 z Bankiem Gospodarstwa Krajowego Oddział we Wrocławiu aneksami do umów o kredytowaniu inwestycji, Spółdzielnia zobowiązana jest do badania bilansu przez biegłego rewidenta raz na trzy lata, Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do wybrania rewidenta w drodze negocjacji.

Na posiedzeniu przyjęto również sprawozdanie z przeprowadzonych prac remontowych oraz zatwierdzono plany pracy Rady Nadzorczej i komisji Rady na rok 2018.

Zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej, w jej strukturze działały trzy komisje problemowe:

- komisja rewizyjna
- komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- komisja społeczno-wychowawcza.

Działalność poszczególnych komisji przedstawiono poniżej:

### **KOMISJA REWIZYJNA**

Na podstawie § 3 ust. 1 uchwalonego przez Radę Nadzorczą regulaminu, komisja upoważniona jest do przeprowadzania okresowych kontroli w zakresie wykonywania planów gospodarczo-finansowych, prawidłowości prowadzenia rachunkowości, kontroli prawidłowości przeprowadzonych inwentaryzacji i sposobu zabezpieczenia majątku Spółdzielni, kontroli rocznego sprawozdania finansowego, dyscypliny zatrudnienia i gospodarki funduszem płac, opracowywania projektów zaleceń dla Zarządu w sprawach usunięcia stwierdzonych uchybień w działalności spółdzielni, a także uczestniczenia na wniosek Rady Nadzorczej w przeprowadzanych lustracjach.

Komisja rewizyjna pracowała w składzie:

- przewodnicząca - p. Małgorzata Ratajczak
- za-ca przewodn. - p. Stanisława Jasińska
- sekretarz - p. Danuta Zalewska.

Z przeprowadzonych przez komisję kontroli zostały sporządzone protokoły, które każdorazowo były przedstawiane i omawiane na posiedzeniach Rady.

Podczas kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem sp-ni jak również w prowadzeniu dokumentacji spółdzielczej.

### **KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Komisja działała na podstawie uchwalonego w dniu 26 lutego 2004r. regulaminu oraz przyjętego na rok 2017 planu pracy.

Do zadań komisji należy opracowywanie projektów rocznych planów remontów kapitalnych i bieżących, przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego i sanitarnego budynków i urządzeń w osiedlach spółdzielczych, kontrola terenów zielonych, przeprowadzanie okresowych kontroli jakości wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych.

Komisja pracowała w składzie:

- przewodniczący - p. Stanisław Rybka
- za-ca przewodn. - p. Dariusz Jachimowski
- sekretarz - p. Tadeusz Kowal

### **KOMISJA SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA**

Komisja pracowała w składzie:

- przewodnicząca - p. Alina Michalak
- za-ca przewodn. - p. Wacława Ewa Misiewicz
- sekretarz - p. Halina Kuczkowska.

Komisja współpracowała z pracownikiem Spółdzielni ds społeczno-wychowawczych.

Do zadań komisji należy opracowanie rocznych planów działalności społeczno-wychowawczej, współdziałanie z pracownikami sp-ni w organizowaniu imprez społeczno-kulturalnych.

W czasie wakacji zorganizowano spotkania z dziećmi na placach zabaw. Odbywały się one w ramach Gminnego Programu Profilaktyki Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i Przeciwdziałaniu Narkomanii.

Na zorganizowanie zajęć w okresie wakacji wydano kwotę 1.121,05 zł., z czego 621,05 zł. przeznaczyła spółdzielnia z funduszu społeczno-wychowawczego, zaś 500,- zł. przekazała Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i Przeciwdziałaniu Narkomani działająca przy Urzędzie Miejskim w Żmigrodzie.

## **OCENA PRACY SŁUŻB ETATOWYCH I ZARZĄDU**

Podsumowując rok 2017 Rada stwierdza, że służby etatowe, nad którymi bezpośrednią kontrolę sprawuje Zarząd, pracowały prawidłowo, podejmowane działania i decyzje były zgodne z obowiązującym porządkiem prawnym.

Zarząd, będącym organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych Spółdzielni i pełniącym jednocześnie rolę kierowniczą w jej bieżącej działalności, w sposób prawidłowy wykorzystał możliwości prawne, organizacyjne, finansowe i techniczne dla realizacji wytyczonych celów. Jego decyzje pozostawały w zgodności ze stanem prawnym określonym przepisami ustaw i rozporządzeń obowiązujących Spółdzielnię.

Decyzje Zarządu nie wykraczały poza zakres jego kompetencji, a w pracy Zarządu nie wystąpiły nieprawidłowości lub decyzje nietrafne skutkujące nieuzasadnionym wzrostem kosztów działalności lub powodujące straty finansowe.

Nie stwierdza się uchybień merytorycznych, niedostatecznej aktywności czy troski w realizacji nałożonych zadań.

Oceniając współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą stwierdza się, że Zarząd w sposób prawidłowy tj. terminowo i wyczerpująco przygotowuje niezbędne na posiedzenia analizy, sprawozdania i wyjaśnienia, a podjęte przez Radę uchwały realizuje w określonych terminach.

**Na podstawie przeprowadzonych analiz i kontroli Rada Nadzorczą stwierdza, że nie istnieje istotne zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w roku 2018 wobec czego rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu wnioski o udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za rok 2017.**

=====

## **OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ORAZ SPRAWOZDAŃ ZAWIERAJĄCYCH WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KONTROLI WEWNĘTRZNYCH ZA ROK 2017**

Działając na podstawie § 55 ust. 1 pkt 2 i 9 statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie zawierające ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz ocenę sprawozdań zawierających wyniki przeprowadzonych w Spółdzielni kontroli wewnętrznych:

- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Nr 11/2017 Rady Nadzorczej z dnia 28 grudnia 2017r. zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta.
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017r. zamyka się kwotą 18.716.977,18 zł, rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazuje zysk netto 15.436,86 zł.
- W oparciu o analizy dokumentów dotyczących wyników finansowych, po zapoznaniu się ze „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie za rok 2017” Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe Spółdzielni.
- Rada Nadzorcza na podstawie przedstawionych informacji dotyczących wyników finansowych zawartych w „Sprawozdaniu i omówieniu zbadanych sprawozdań” sporządzonego przez biegłego rewidenta, sprawozdania Zarządu z wykonania planów rzeczowo-finansowych za rok 2017, pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym 01.01.2017r. - 31.12.2017r. Wnioski z przeprowadzonych wewnętrznych kontroli zawarte zostały w protokołach komisji rewizyjnej powołanej przez Radę Nadzorczą.

=====