

SPRAWOZDANIE

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W ŻMIGRODZIE

Z DZIAŁALNOŚCI

ZA ROK 2019

sierpień 2020

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA ROK 2019

W minionym roku skończyła się kadencja Rady Nadzorczej 2016 – 2019 wybranej przez Walne Zgromadzenie w dniu 16 czerwca 2016r.

Rada Nadzorcza minionej kadencji pracowała 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. Waława Ewa Misiewicz
- p. Małgorzata Ratajczak
- p. Stanisław Rybka
- p. Dnuta Zalewska
- p. Stanisława Til.

Na podstawie § 31 ust. 14 i § 48 ust. 3 statutu oraz zgodnie z przepisami art. 8² ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2013r., poz.1222)) z późniejszymi zmianami, Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2019r. dokonało wyboru nowej Rady na 3-letnią kadencję tj. od 25.06.2019r. do pierwszego Walnego Zgromadzenia w roku 2022.

Na 12 członków rady, ośmiu członków z poprzedniej kadencji, którym przepisy prawa pozwalały na ponowne kandydowanie, otrzymało mandaty do pełnienia funkcji po raz kolejny.

Pierwszą kadencję członków Rady Nadzorczej pełnią:

- p. Mirosława Borkowska
- p. Władysława Chorzępa
- p. Bogdan Fiedziuk
- p. Krystyna Ospa.

Drugą kadencję członków Rady Nadzorczej pełnią:

- p. Dariusz Jachimowski
- p. Maria Kula
- p. Alina Michalak
- p. Waława Misiewicz
- p. Bogusław Pawlak
- p. Małgorzata Ratajczak
- p. Stanisław Rybka
- p. Danuta Zalewska

Świadczy to o pozytywnej ocenie ich dotychczasowej pracy, a jednocześnie umożliwia zachowanie ciągłości spraw związanych z kierunkami i działalnością organizacyjną Spółdzielni.

Nowowytbrana Rada Nadzorcza, zgodnie z § 53 ust. 2 statutu oraz § 9 i § 10 regulaminu Rady, ukonstytuowała się na swoim pierwszym posiedzeniu, w dniu 19 września 2019r. w sposób następujący:

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. Waclawa Ewa Misiewicz
	-	p. Małgorzata Ratajczak
	-	p. Stanisław Rybka
	-	p. Danuta Zalewska

Spośród członków Rady wyłoniono składy trzech komisji problemowych tj: komisji rewizyjnej, komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi i komisji społeczno-wychowawczej.

Postanowieniem z dnia 05.09.2019 sygnatura WR.IX. NS-REJ.KRS/015418/19/323 Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu czterech nowych członków Rady tj. p. Mirosławę Borkowską, p. Władysławę Chorzępę, p. Bogdana Fiedziuka i p. Krystynę Ospę.

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

W roku 2019, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie, Rada Nadzorcza w składzie osobowym podanym na stronie 1 i 2 niniejszego sprawozdania, sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni w ramach uprawnień określonych w § 51 ust. 1 statutu tj. 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 należało:

- 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
- składanie 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
- udział 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, ze zmianami), art. 8² ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz. 1222, ze zmianami) §§ 47 - 54 statutu oraz regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2019r.

W roku sprawozdawczym, objętym niniejszą informacją Rada Nadzorcza pracowała na podstawie przyjętego w dniu 27 grudnia 2018r. planu pracy (uchwała Nr 18/2018) 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 21 uchwał, których tematyka obejmowała całokształt działalności Spółdzielni.

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się w dniu **07 marca 2019 r.** Głównym tematem obrad była analiza wyników finansowych Spółdzielni za poprzedni rok oraz zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na rok 2019.

Analiza obejmowała koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty ogólne, gospodarowanie funduszem na remonty i konserwacje, w tym koszty wykonania remontów kapitalnych, 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 2018. Dano temu wyraz podejmując jednogłośnie uchwałę o przyjęciu analizy wyników finansowych za rok 2018 .

Drugim istotnym tematem obrad było zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na rok 2019.

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 ze zmianą ustawy prawo spółdzielcze wprowadzoną w dniu 07.09.2017r., nowym statutem spółdzielni uchwalonym przez Walne Zgromadzenie 12.06.2018r. oraz zaleceniami polustracyjnymi, Rada Nadzorcza uchwaliła trzy regulaminy, tj. regulamin Zarządu, regulamin nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań oraz regulamin najmu lokali mieszkalnych

Regulaminy zostały dostosowane do nowych przepisów prawa.

Na drugim posiedzeniu, które odbyło się w dniu **20 maja 2019r.**, 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 2018, przeprowadzonego przez komisję rewizyjną, na podstawie uchwały Nr 17/2018 z dn. 27.12.2018r.

Nadto, w związku z obowiązkiem zwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania za swej działalności za rok poprzedni oraz pozytywnie zaopiniowała terminarz walnego zgromadzenia.

Przeprowadzono również analizę realizacji planu remontowego, w tym przebieg i wyniki przetargów na roboty budowlano-remontowe.

W dniu **19 września 2019r.** odbyło się trzecie w roku posiedzenie Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu ukonstytuowała się nowowybrana Rada Nadzorcza.

Poza tym omówiono wyniki finansowe spółdzielni za I półrocze 2019r. w tym ponoszone wydatki na konserwację bieżącą i remonty oraz koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty ogólne oraz zatrudnienie i wynagrodzenia.

Ponieważ realizacja planów w ocenie Rady Nadzorczej nie budziła zastrzeżeń, podjęto uchwałę o przyjęciu sprawozdania finansowego za I półrocze 2019r.

Nadto szczegółowo omówiono działalność remontową za III kwartały, w tym przebieg prac zadania pn. "zagospodarowanie terenu w rejonie ul. Batorego i Zamkowej"

W oparciu o analizę kosztów dostawy ciepła w sezonie 2018/2019 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o podwyższeniu z 3,32 zł/m² do 3,50zł/m² p.u. zaliczkowych opłat dla budynku Zamkowa 2b.

Poza tym dokonano zmiany regulaminu „rozliczania ciepła”, na podstawie której wprowadzono stałą opłatę miesięczną na pokrycie kosztów legalizacji (wymiany) liczników ciepła.

Zmieniono również regulamin „ustalania należności za pobór wody i odprowadzenia ścieków”, w której określono termin na zgłaszanie reklamacji dotyczących odczytów.

W ramach kompetencji dotyczących uchwalania regulaminów wewnątrzspółdzielczych, Rada Nadzorcza zmieniła regulamin porządku domowego. Zmiana reguluje zasady montażu monitoringu indywidualnego przez osoby posiadające tytuły prawne do mieszkań.

W związku z likwidacją kasy spółdzielni, Rada Nadzorcza zmieniła strukturą organizacyjną, dostosowując ją do aktualnego stanu.

Przyjęto również sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej w okresie lata.

30 grudnia 2019r. odbyło się ostatnie, czwarte zebranie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, działając w ramach kompetencji określonych w § 51 statutu, realizując Uchwałę Nr 3 Walnego Zgromadzenia z 12 czerwca 2018r. w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych uchwaliła nowy regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Poza tym podjęto uchwałę w sprawie upoważnienia komisji rewizyjnej do zbadania bilansu za rok 2019.

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. Ostatnie badanie bilansu przez biegłego dotyczyło roku 2017. Rada stwierdziła, iż w tej sytuacji, biorąc pod uwagę koszty badania bilansu przez biegłego rewidenta oraz fakt, że poprzednia kontrola nie wykazała nieprawidłowości ani uchybień, nie było konieczne zlecenie badania bilansu biegłemu.

Nadto na posiedzeniu Rada Nadzorcza zapoznała się z założeniami do planów finansowych na rok 2020, przyjęto sprawozdanie z przeprowadzonych prac remontowych oraz zatwierdzono plany pracy Rady Nadzorczej i komisji Rady na rok 2020.

Na podstawie § 10 ust. 1 i 2 regulaminu Rady powołano komisję czasową, do przeprowadzenia inwentaryzacji grzejników łazienkowych w budynku przy ul. Powstańców Styczniowych 17-23.

KOMISJE PROBLEMOWE RADY NADZORCZEJ

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:

do dnia 24.06.2019r.

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

od dnia 19.09.2019r.

przewodnicząca	- p. Małgorzata Ratajczak
za-ca przewodn.	- p. Władysława Chorzępa
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 2019 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:

do dnia 24.06.2019r.

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

od dnia 19.09.2019r.

przewodniczący	- p. Stanisław Rybka
za-ca przewodn.	- p. Dariusz Jachimowski
sekretarz	- p. Bogdan Fiedziuk

KOMISJA SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA

Komisja pracowała w składzie:

do dnia 24.06.2019r.

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

od dnia 19.09.2019r.

przewodnicząca	- p. Alina Michalak
za-ca przewodn.	- p. Wacława Ewa Misiewicz
sekretarz	- p. Krystyna Ospa

Komisja współpracowała z pracownicą 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 912,04 zł., z czego 412,04 zł. przeznaczyła spółdzielnia z funduszu społeczno-wychowawczego, zaś 500,- zł. przekazała Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i Przeciwdziałaniu Narkomani działająca przy Urzędzie Miejskim w Żmigrodzie.

OCENA PRACY SŁUŻB ETATOWYCH I ZARZĄDU

Podsumowując rok 2019 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 Nadzorcza stwierdza, że nie istnieje istotne zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w roku 2020 wobec czego rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu wnioski o udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za rok 2019.

=====

OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ORAZ SPRAWOZDAŃ ZAWIERAJĄCYCH WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KONTROLI WEWNĘTRZNYCH ZA ROK 2019

Działając na podstawie § 51 ust. 1 pkt 2a 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 17/2018 Rady Nadzorczej z dnia 27 grudnia 2018r. zostało poddane badaniu przez komisję rewizyjną
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019r. zamyka się kwotą **14.272.409,24** zł, rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazuje stratę w kwocie **12.147,03** zł.
- W oparciu o analizy dokumentów dotyczących wyników finansowych, po zapoznaniu się z Protokołem z badania sprawozdania finansowego za rok 2019, sporządzonego przez komisję rewizyjną Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe Spółdzielni.
- Rada Nadzorcza na podstawie przedstawionych informacji dotyczących wyników finansowych, sprawozdania Zarządu z wykonania planów rzeczowo-finansowych za rok 2019, pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym 01.01.2019r. - 31.12.2019r.

Wnioski z przeprowadzonych wewnętrznych kontroli zawarte zostały w protokołach komisji rewizyjnej powołanej przez Radę Nadzorczą.

=====