

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŻMIGRODZIE
ZA ROK 2022

czerwiec 2023

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA ROK 2022

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w roku 2022.

W minionym roku zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej 2019 – 2022 wybranej przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2019r.

Rada Nadzorcza minionej kadencji, w związku z ustaniem członkostwa p. Mirosławy Borkowskiej, pracowała w 11 osobowym składzie:

przewodnicząca	-	p. Maria Kula
za-ca przewodn.	-	p. Bogusław Pawlak
sekretarz	-	p. Krystyna Ospa
członkowie:	-	p. Władysława Chorzępa
	-	p. Bogdan Fiedziuk
	-	p. Dariusz Jachimowski
	-	p. Alina Michalak
	-	p. Wacława Ewa Misiewicz
	-	p. Małgorzata Ratajczak
	-	p. Stanisław Rybka
	-	p. Danuta Zalewska

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 24 czerwca 2022r. dokonało wyboru nowej Rady na 3-letnią kadencję tj. od 24.06.2022r. do pierwszego Walnego Zgromadzenia w roku 2025.

Na 12 członków rady, jeden członek z poprzedniej kadencji, któremu przepisy prawa pozwalały na ponowne kandydowanie, otrzymał mandat do pełnienia funkcji po raz kolejny.

Pierwszą kadencję członków Rady Nadzorczej pełnili:

p. Dominik Byrski
p. Julita Czopor-Krześniak
p. Emilia Hnat
p. Dominika Jurczak
p. Katarzyna Kamińska
p. Ewelina Kondracka
p. Ewa Korytkowska
p. Henryk Lenkiewicz
p. Beata Lisowska
p. Julia Ninierza
p. Henryk Wenerski

Drugą kadencję członka Rady Nadzorczej pełniła:

p. Władysława Chorzępa

Nowowybrana Rada Nadzorcza, zgodnie z § 53 ust. 2 statutu oraz § 9 i § 10 regulaminu Rady, ukonstytuowała się na swoim pierwszym posiedzeniu w dniu 06 lipca 2022r. oraz ze względu na błąd proceduralny podczas głosowania, powtórnie w dniu 28 lipca 2022r. w sposób następujący:

- przewodnicząca Rady Nadzorczej - p. Emilia Hnat
- za-ca przew. Rady Nadzorczej - p. Julita Czopor-Krześniak
- sekretarza Rady Nadzorczej - p. Dominik Byrski

KOMISJA REWIZYJNA:

- przewodnicząca - p. Beata Lisowska
- za-ca przewodn. - p. Ewa Korytkowska
- sekretarz - p. Władysława Chorzępa

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

- przewodniczący - p. Henryk Wenerski
- za-ca przewodn. - p. Henryk Lenkiewicz
- sekretarz - p. Julia Ninierza

KOMISJA SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA

- przewodniczący - p. Katarzyna Kamińska
- za-ca przewodn. - p. Dominika Jurczak
- sekretarz - p. Ewelina Kondracka

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

Postanowieniem z dnia 05.09.2022 sygnatura WR.IX. NS-REJ.KRS/ 012746/22/554 Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do KRS jedenastu nowych członków Rady tj. p. Dominika Byrskiego, p. Julitę Czopor-Krześniak, p. Emilię Hnat, Dominikę Jurczak, p. Katarzynę Kamińską, p. Ewelinę Kondracką, p. Ewę Korytkowską, p. Henryka Lenkiewicza, p. Beatę Lisowską, p. Julię Ninierzę i p. Henryka Wenerskiego

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

W roku 2022, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie, Rada Nadzorcza 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 należy:

- 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 2021r. , poz. 648 ze zmianami), art. 8² ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2021r , poz. 128, 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 16 grudnia 2021r. planu pracy (uchwała Nr 13/2021) i odbyła siedem protokołowanych posiedzeń.

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

W ramach kompetencji określonych w statucie i przepisach wewnątrzspółdzielczych podjęto 15 uchwał, których tematyka obejmowała całokształt działalności Spółdzielni.

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się w dniu **28 marca 2022r.** Głównym tematem obrad była analiza wyników finansowych Spółdzielni za poprzedni rok oraz zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na rok 2022.

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 2021. Dano temu wyraz podejmując jednogłośnie uchwałę o przyjęciu analizy wyników finansowych za rok 2021 .

Drugim istotnym tematem obrad było zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na rok 2022.

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 odmową PGNiG zastosowania wobec Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. ceny gazu jak dla gospodarstw domowych (ustawa z 26.01.2022, Dz.U. 2022, poz. 202), na podstawie kosztów dostawy ciepła za m-ce styczeń i luty 2022r. Rada Nadzorcza uchwaliła nowe zaliczkowe opłaty za ciepło.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w dniu 28.03.2022r.:

- uchwała Nr 1/2022 w sprawie przyjęcie analizy wyników finansowych sp-ni za rok 2021
- uchwała Nr 2/2022 w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych na rok 2022
- uchwała Nr 3/2022 w sprawie ustalenia zaliczkowych opłat za ciepło

Na drugim posiedzeniu, które odbyło się w dniu **19 maja 2022r.**, 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 2021, przeprowadzonego przez komisję rewizyjną, na podstawie uchwały Nr 12/2021 z dn. 16.12.2021r.

Nadto, w związku z obowiązkiem zwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania za swej działalności za rok poprzedni, omówiła sprawy będące tematem obrad Walnego, w tym sprawę przejęcie przez spółdzielnię kotłowni.

Pozytywnie zaopiniowano terminarz walnego zgromadzenia.

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

Nadto, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza powołała komisję czasową do skontrolowania wodomierzy mieszkaniowych w bud. Rybacka 16A-16B i Powst. Styczniowych 17-19, w związku ze stwierdzonymi największymi różnicami poboru wody wykazanymi przez wodomierz główny, a sumą wodomierzy indywidualnych.

Uchwały Rady Nadzorcze podjęte w dniu 19.05.2022r.:

- uchwała Nr 4/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021
- uchwała Nr 5/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2021
- uchwała Nr 6/2022 w sprawie powołania komisji czasowej
- uchwała Nr 7/2022 w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla prezesa zarządu

W dniu **06 lipca 2022r.** odbyło się trzecie w roku posiedzenie Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu ukonstytuowała się nowowybrana Rada Nadzorcza, poprzez powołanie przewodniczącej, za-cy przewodniczącej i sekretarza Rady, a także składów komisji problemowych.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w dniu 06.07.2022r:

- uchwała Nr 8/2022 w sprawie ukonstytuowania Rady Nadzorczej

W dniu **28 lipca 2022r.** na żądanie ośmiu członków Rady przeprowadzono powtórne głosowanie w sprawie ukonstytuowania Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2022r.

Wyboru prezydium i składów komisji problemowych powtórzono w głosowaniu tajnym, zgodnie z wymogami regulaminu Rady Nadzorczej.

W wyniku głosowania wybory dokonane w dniu 06 lipca 2022r. pozostały bez zmian.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w dniu 28.07.2022r:

- uchwała Nr 9/2022 w sprawie uchylenia uchwały Nr 8 z dnia 06 lipca 2022r
- uchwała Nr 10/2022 w sprawie ukonstytuowania Rady Nadzorczej

W dniu **28 września 2022r.** na zebranie, poza członkami Rady Nadzorczej, przybyły osoby spoza spółdzielni.

Omawiano sprawę nowej taryfy na ciepło oraz przesłane przez MZGK faktury korygujące za sezon grzewczy 2021/2022.

W związku z cofnięciem ochrony taryfowej dla kotłowni, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie ustalenia nowych zaliczkowych opłat za ciepło, wyliczonych na podstawie zużycia ciepła w sezonie grzewczym 2021/2022.

W świetle przesłanego przez MZGK projektu umowy użyczenia urządzeń ciepłowniczych Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powołania Komisji

Czasowej ds Przejęcia i Modernizacji Kociołni od MZGK sp. z o.o. w Żmigrodzie.

Poza tym omówiono wyniki finansowe spółdzielni za I półrocze 2022r.

Omówiono zestawienie wyników, przeprowadzono analizę szczegółową kosztów gzm - lokale mieszkalne, koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych, koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi - lokale użytkowe, koszty gzm - garaże, koszty zatrudnienia i wynagrodzenia oraz gospodarowanie funduszem na remonty i konserwacje.

Do wyników I-szego półrocza 2022r nie zgłoszono zastrzeżeń.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w dniu 28.09.2022r.:

- uchwała Nr 11/2022 w sprawie ustalenia zaliczkowych opłat za ciepło
- uchwała Nr 12/2022 w sprawie powołania Komisji czasowej ds przejęcia i modernizacji kociołni od MZKG sp. z o.o. w Żmigrodzie

27 października 2022r. na - na zebranie, poza członkami Rady Nadzorczej, przybyły osoby spoza spółdzielni.

Na posiedzeniu Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z czynności podjętych w sprawie rozliczenia kosztów zużycia ciepła za sezon grzewczy 2021/2022. Czynności Zarządu oceniono negatywnie, uznano za niewystarczające i prezesa oraz członka Zarządu p. Zenona Ciesielskiego zobowiązano do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w przedmiocie zawarcia porozumienia z dnia 19.10.2022r. z MZGK sp. z o.o. dotyczącego zapłaty należności w terminie do 31.08.2023r.

W ramach realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 13 z dnia 24 czerwca 2022r. dotyczącej dokonywania odczytów wskazań podzielników kosztów zużycia ciepła po każdorazowej zmianie taryfy, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany regulaminu określającego zasady rozliczeń za ciepło z indywidualnymi użytkownikami lokali.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęte w dniu 27.10.2022r.:

- uchwała Nr 13/2022 w sprawie zmiany Regulaminu określającego zasady rozliczeń za ciepło z indywidualnymi użytkownikami lokali

05 grudnia 2022r. odbyło się ostatnie, siódme zebranie Rady Nadzorczej. Zebranie zostało zwołane na wniosek Zarządu, celem przedłożenia sprawozdania z czynności podjętych w sprawie rozliczenia kosztów zużycia ciepła za sezon grzewczy 2021/2022. Rada Nadzorcza omówiła projekt Umowy użyczenia urządzeń ciepłowniczych przedłożony przez MZGK sp. z o.o. oraz uchwałą Nr 15/2022 powołała skład komisji czasowej ds przejęcia i modernizacji kociołni.

Zadaniem Komisji było sprawdzenie stanu technicznego wyposażenia kociołni i sporządzenie raportów z przeglądów kociołni zlokalizowanych przy ul. Rzeźniczej 17 i Kościelnej 5 oraz ul. Batorego 5 i Akacyjowej.

Nadto Rada Nadzorcza przeprowadziła analizę wykonania planu remontowego.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w dniu 05.12.2022r.:

- uchwała Nr 14/2022 w sprawie przyjęcia regulaminu Komisji czasowej ds przejęcia i modernizacji kociołni od MZGK sp. z o.o. w Żmigrodzie
- uchwała Nr 15/2022 w sprawie wyboru składu komisji czasowej ds przejęcia i modernizacji kociołni od MZGK sp. z o.o. w Żmigrodzie

KOMISJE PROBLEMOWE RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej, w jej strukturze działają 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 do 23 czerwca 2022r. pracowała w składzie:

przewodnicząca - p. Małgorzata Ratajczak
za-ca przewodn. - p. Władysława Chorzępa
sekretarz - p. Danuta Zalewska

a po ukonstytuowaniu się nowej Rady w składzie:

przewodnicząca - p. Beata Lisowska
za-ca przewodn. - p. Ewa Korytkowska
sekretarz - p. Władysława Chorzępa

W roku 2022 komisja przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 oraz sporządziła raport z badania bilansu za rok 2021.

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Komisja działała na podstawie uchwalonego regulaminu oraz przyjętego w dniu 16.12.2021r. planu pracy na rok 2022.

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 do 23 czerwca 2022r. pracowała w składzie:

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

a po ukonstytuowaniu się nowej Rady w składzie:

przewodniczący - p. Henryk Wenerski
za-ca przewodn. - p. Henryk Lenkiewicz
sekretarz - p. Julia Ninierza

OCENA PRACY SŁUŻB ETATOWYCH I ZARZĄDU

Podsumowując rok 2022 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.

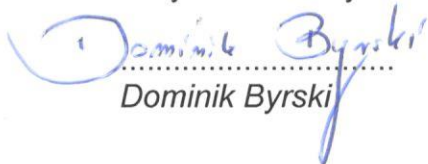
Oceniając współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą stwierdza się, że Zarząd w sposób prawidłowy tj. terminowo i wyczerpująco przygotowuje niezbędne na posiedzenia analizy, sprawozdania i wyjaśnienia, a podjęte przez Radę uchwały realizuje w określonych terminach.

Na podstawie przeprowadzonych analiz i kontroli Rada Nadzorcza stwierdza, że nie istnieje istotne zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w roku 2023 wobec czego rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu wnioski o udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za rok 2022.

Zdanie odrębne zgłosiła przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Emilia Hnat, w związku z licznymi nieprawidłowościami w zakresie sprawozdawczości oraz braku przedłożenia szczegółowych wyliczeń co do podwyżek i podejmowanie innych działań bez konsultacji z Radą Nadzorczą lub wbrew stanowisku Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Żmigrodzie

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
Dominik Byrski

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej


.....
Emilia Hnat