

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”**  
**W JELENIEJ GÓRZE ZA 2023 ROK**

*Jelenia Góra, maj 2024 roku*

## **SPIS TREŚCI**

1. Wstęp.
2. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.
3. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.
4. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.
5. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.
6. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.
7. Podsumowanie.

## 1. 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 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

## 2. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2023 roku, Rada Nadzorcza składała się z 5 członków i funkcjonowała w następującym składzie osobowym:

1. Przewodnicząca RN, Członek Komisji Rewizyjnej - Bożenna Wolniak,
2. Z-ca Przewodniczącego RN - Tomasz Skiba,
3. Sekretarz Rady Nadzorczej - Jadwiga Piotrowska,
4. Członek RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej - Michał Krzysik,
5. Członek RN, Sekretarz Komisji Rewizyjnej - Kamil Piotrowski.

W pracach Komisji Przetargowej, jako przedstawiciel Rady Nadzorczej kolejnej kadencji, uczestniczyła nadal Jadwiga Piotrowska. W sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu reprezentowali Spółdzielnię upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele – Michał Krzysik i Kamil Piotrowski.

## 3. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyło się **12** zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto **54** uchwały.

## 4. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2023 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu,
- ustalenia terminu przeglądu i oceny przez Komisję Rewizyjną sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat za 2022 rok,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok,
- ustalenia terminu kontroli w Spółdzielni za I, II, III i IV kwartał 2023 roku,
- wniosku Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu,
- przyjęcie stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych,

- przyjęcia i zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2023 rok,
- przyjęcia i zatwierdzenia „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej”
- przyjęcie i zatwierdzenie korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2023 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2023 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat zależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych oraz przyjęcie stawki odpisu remontowego na 2023 rok.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2023 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie **wiosennym**, który przeprowadzony został w dniu 25 maja 2023 roku, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnego 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 organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla. Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni.

**Jesienny** przegląd osiedla odbył się w dniu 26 października 2023 roku. Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie zasobów materialnych SM „Związkowiec” oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek lub nieprawidłowości podczas obchodu. Oględziny obejmowały m.in. stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdnych, stan terenów zielonych oraz placów zabaw, elewacji i balkonów, oświetlenia terenu Spółdzielni oraz oznakowania i organizacji ruchu na osiedlu. Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni.

Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

W 2023 roku Rada Nadzorcza kontynuowała zapraszanie dłużników na posiedzenia Rady. Efektem tych spotkań było podpisanie ugody z 1 lokatorem na spłatę zadłużenia w ratach, 3 innych spłaciło zadłużenie przed spotkaniem z członkami Rady.

W dniu 26 stycznia 2023r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wystąpieniu do sądu z żądaniem sprzedaży w trybie procesu lokalu mieszkalnego nr ... położonego w budynku nr ... przy ul. Kiepury w Jeleniej Górze stanowiącego własność państwa I i W B.

## **5. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.**

W prezentowanym okresie 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 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

- 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. realizacji wniosków i uchwał Rady Nadzorczej.

Powyższe informacje przekazywane były i omawiane 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 m.in. pisemne informacje Zarządu:

- a) z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości za 2023 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- b) z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2023 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- c) o wynikach sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni za 2023 rok - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- d) w przedmiocie kosztów rodzajowych i przychodów narastająco w danym roku, w rozbiciu na źródła przychodów za I,II,III,IV kwartał 2023 r. - informacja złożona została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

## **6. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.**

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła dwie opisane poniżej, kontrole Spółdzielni:

- a) Kontrola **za I kwartał 2023 roku** odbyła się w Spółdzielni w dniu 17.05.2023 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2023 rok i objęła następujące tematy:
  1. kontrola zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2022r.
  2. sprawdzenie sposobu załatwienia spraw przez Zarząd skarg i zażaleń. Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2022r.
  3. sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2022r.
  4. sprawdzenie prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2022r.
  5. realizacja przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2022r.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

b) Kontrola **za II kwartał 2023 roku** odbyła się w Spółdzielni w dniu 19.05.2023 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2023 rok i objęła następujące tematy:

1. przegląd i ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r.
2. badanie i ocena wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2022r.
3. wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2022r.
4. kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Wszystkie protokoły z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej do wglądu w biurze Spółdzielni.

## 7. Podsumowanie.

W związku z bardzo dobrym zarządzaniem Spółdzielnią, należyтым nadzorem nad wykonaniem prac remontowych, prowadzonych zgodnie z przyjętym planem, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze o:

- Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za rok 2023 r.
- Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r.,
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2023 r.,
- Udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2023.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 06/05/2024 w dniu 23 maja 2024 r.

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

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Jadwiga Piotrowska



Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

Bożenna Wolniak

