

## **SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2021 rok.**

Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej pracują społecznie.

Rada Nadzorcza powołała Prezydium, które organizuje pracę Rady, prace komisji problemowych, przekazuje do zaopiniowania materiały będące przedmiotem obrad plenarnych Rady oraz kieruje do wyjaśnienia sprawy interwencyjne i wnioski zgłaszane przez członków Spółdzielni.

Dla większego uszczegółowienia oraz pogłębienia merytorycznych problemów stawianych przed Radą Nadzorczą zostały powołane następujące Komisje:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Techniczno-Inwestycyjna
- Komisja Ekonomiczna
- Komisja Handlu i Usług
- Komisja Kulturalno-Społeczna
- Komisja ds. Eksploatacji

Tematy poszczególnych posiedzeń Komisji wraz z wnioskami przedstawiane są do wiadomości, oceny i decyzji Rady Nadzorczej na posiedzeniach plenarnych. Informacje o pracach Komisji zamieszczono w dalszej części sprawozdania.

W 2021 roku Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Mieczysław Grodzki    | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. -  |
| Inwestycyjnej.           |  |
| 2. Zbigniew Kujawa       | - Z-ca Przewodniczącego R.N.                     |
| 3. Hanna Wodzińska       | - Sekretarz R.N.                                 |
| 4. Krzysztof Ksyta       | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej              |
| 5. Grzegorz Witkowski    | - Przewodniczący Komisji Ekonomicznej            |
| 6. Stanisław Kunikowski  | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług          |
| 7. Małgorzata Ruszkowska | - Przewodniczący Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 8. Anna Przedborska      | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji        |
| 9. Ewa Dobrowolska-Nogal | - Członek R.N.                                   |
| 10. Witold Kemicer       | - Członek R.N.                                   |
| 11. Halina Kupiecka      | - Członek R.N.                                   |
| 12. Jolanta Latała       | - Członek R.N.                                   |
| 13. Michał Słowiński     | - Członek R.N.                                   |
| 14. Ewa Świtlak          | - Członek R.N.                                   |
| 15. Andrzej Zdzieborski  | - Członek R.N.                                   |

**Członkowie Rady Nadzorczej pomimo pandemii w każdy poniedziałek pełnili dyżury w godz. 17<sup>00</sup>- 18<sup>00</sup> w siedzibie Spółdzielni przy ul. Kazury 5, w celu przyjmowania wniosków i omawiania spraw kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni.**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, w trybie korespondencyjnym, z głównymi tematami obrad i decyzji:

1. 28.01.2021r. – omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwałę w sprawie: wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Na Uboczu 16, na roboty remontowe planowane w 2021r.
2. 25.02.2021r. – omówiono sprawy poruszane na posiedzeniu komisji kulturalno-społecznej oraz sprawy bieżące spółdzielni. Omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego 2020r. w zakresie funduszu remontowego.
3. 18.03.2021r. – omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniu Komisji techniczno-inwestycyjnej i handlu i usług oraz sprawy bieżące spółdzielni. Poruszono sprawę zasad rozliczania kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi z indywidualnymi użytkownikami lokali. Podjęto uchwałę w sprawie ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2021r.
4. 26.04.2021r. – podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2020 roku; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2020 rok. Zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2020 roku oraz wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2020r. Rozpatrzono sprawy poruszane na posiedzeniach komisji techniczno-inwestycyjnej, ekonomicznej i rewizyjnej oraz sprawy bieżące spółdzielni.
5. 24.05.2021r. – omówiono m.in. sprawy: poruszane na komisji techniczno-inwestycyjnej oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia korekty do planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” w 2021r. w zakresie remontów; przesunięcia środków z funduszu remontowego mienia spółdzielni na fundusz celowy urządzeń dźwigowych; wprowadzenia stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Pileckiego 116; obciążenia nieruchomości znajdującej się w zasobach SM „Wyżyny” (Kazury 7).
6. 24.06.2021r. – podjęto uchwałę w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością gruntową działek od nr 13/1 do 13/30 bez działek 13/20 i 13/21 (dot. gruntów Kazury). Przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I kw. 2021r. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni.
7. 05.08.2021r. – omówiono sprawy związane z terminem i organizacją głosowania uchwał przez członków Walnego Zgromadzenia w 2021r. podejmowanych na piśmie oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwałę w sprawie powołania komisji skrutacyjnej. Rozpatrzono sprawy poruszone na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej.
8. 16.09.2021r. – przedstawiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2021r. Podjęto uchwały w sprawach: zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Wyżyny”; utworzenia funduszu celowego na remont urządzeń dźwigowych; wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Małej Łąki 80; przyjęcia stawki eksploatacyjnej SM „Wyżyny” na 2022r.; obciążenia nieruchomości prawem przesyłu: przy ul. Meander 1A, Meander 2A, Braci Wagów 4, teren wspólny przy ul. Meander, Braci Wagów i Belgradzkiej. Rozpatrzono sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej i sprawy bieżące spółdzielni.
9. 25.10.2021r. – podjęto uchwały w sprawach: przesunięcia środków finansowych - szlabany (Kazury); obciążenia nieruchomości prawem przesyłu: przy ul. Belgradzkiej 44, Belgradzkiej 46, Meander 2A, teren wspólny przy ul. Meander, Braci Wagów i Belgradzkiej. Przedstawiono informację na temat awaryjnych remontach dachów oraz sprawy bieżące spółdzielni.

- 10.25.11.2021r. – przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za III kw. 2021r. Rozpatrzono sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: ekonomicznej, Handlu i usług oraz technicznej i sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
- 11.6.12.2021r. – planowane posiedzenie zostało odwołane ze względu na panującą sytuację pandemii w biurze Spółdzielni i NOK.
- 12.13.12.2021r. – przedstawiono przewidziane wykonanie planu funduszu remontowego za rok 2021. Podjęto uchwały w sprawach: uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2022r.; członków Zarządu. Rozpatrzono sprawy bieżące spółdzielni.

W związku z sytuacją pandemiczną w kraju w okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej nie odbywali spotkań z członkami spółdzielni, których zadłużenie przekroczyło wymiar trzech miesięcznych zobowiązań czynszowych.

Rada Nadzorcza w roku 2021 podjęła 27 uchwał – według rejestru **uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni**.

Ponadto Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym realizowała obowiązki statutowe, do których należą przede wszystkim:

- nadzór nad gospodarką finansową Spółdzielni i utrzymaniem zasobów,
- okresowa ocena realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz rozpatrywanie wniosków o jego korekty,
- ocena realizacji zadań gospodarczych i przestrzegania praw członków Spółdzielni,
- kontrola załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Podstawowe zagadnienia jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym można podzielić na następujące grupy:

#### **Sprawy dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni:**

W 2021r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach: wprowadzających dodatkowe stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Na Uboczu 16; ustalające zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia 2021r.; przyjmujące sprawozdania: finansowe oraz z działalności Zarządu w 2020r.; wprowadzające korekty do planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” 2021r. w zakresie remontów; przesuwające środki z funduszu remontowego mienia spółdzielni na fundusz celowy urządzeń dźwigowych; wprowadzające dodatkową stawkę odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Pileckiego 116; obciążające nieruchomość znajdującą się w zasobach SM „Wyżyny”; obciążającą nieruchomość służebnością gruntową działek od nr 13/1 do nr 13/30 bez działek 13/20 i 13/21; powołujące komisję skrutacyjną; zatwierdzające strukturę organizacyjnej SM „Wyżyny”; utworzenia funduszu celowego na remont urządzeń dźwigowych; wprowadzające dodatkową stawkę odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Małej Łąki 80; przyjmujące stawki eksploatacyjne SM „Wyżyny” na 2022r.; obciążające nieruchomości prawem przesyłu: przy ul. Meander 1A, Meander 2A, Braci Wagów 4, teren wspólny przy ul. Meander, Braci Wagów i Belgradzkiej; przesunięcia środków finansowych – szlabany (Kazury); obciążające nieruchomości prawem przesyłu: przy ul. Belgradzkiej 44, Belgradzkiej 46, Meander 2A i teren wspólny przy ul. Meander, Braci Wagów i Belgradzkiej; wyboru biegłego rewidenta; uchwalające plan gospodarczo-finansowy na 2022r.

## **Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej**

**W związku z pandemią większość posiedzeń komisji odbywały się w trybie korespondencyjnym.**

### 1. Komisja Rewizyjna – przewodniczący: Krzysztof Ksyta

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in. analizą i opiniowaniem sprawozdania finansowego za 2020r. przy udziale biegłego rewidenta.

### 2. Komisja Techniczno – Inwestycyjna przewodniczący: Mieczysław Grodzki

Komisja w ramach bieżących zadań rozpatrywała potrzeby remontowe wynikające ze przeglądu stanu technicznego budynków, wniosków zgłaszanych przez mieszkańców w pismach kierowanych do Rady Nadzorczej. Niestety z uwagi na pandemię nie organizowano spotkań z mieszkańcami w sprawach podstawowych remontów w nieruchomościach. Komisja opiniowała zamierzenia remontowe, dokonywała kwartalnych ocen wykonania planu remontów. W ramach Komisji oceniano postęp prac w robotach remontowych tj. kompleksowe remonty balkonów i elewacji, klatek schodowych, dróg, parkingów i chodników, instalacji elektrycznej i pokryć dachowych. Komisja dokonywała okresowych kontroli wykonywanych robót remontowych z wizjami lokalnymi, kierując uwagi i wnioski bezpośrednio do Zarządu.

Komisja dokonywała oceny firm wykonawczych realizujących roboty na terenie Spółdzielni, w zakresie stosowanych materiałów, jakości wykonania, wizerunku, organizacji i skutecznością usuwania usterek. Wyniki oceny na bieżąco kierowano do Zarządu do stosownego wykorzystania.

Komisja odbyła 7 posiedzeń.

### 3. Komisja Handlu i Usług – przewodniczący: Stanisław Kunikowski

Komisja zajmowała się przede wszystkim nadzorem nad prawidłową gospodarką lokalami użytkowymi pozostającymi w zasobach Spółdzielni. Komisja odbyła 2 posiedzenia, na którym zajmowała się m.in.: sytuacją najemców w związku wprowadzeniem w kraju stanu epidemii, co spowodowało duże utrudnienia w prowadzeniu działalności dla wielu branż oraz w utrzymaniu wynajmu na wysokim poziomie z lat ubiegłych i postanowiła pozytywnie zaopiniować wniosek Zarządu o odstąpieniu od wprowadzania podwyżek stawek najmu dla lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklam i miejsc postojowych. Zajmowała się również zmianą stawek najmu na 2022r.

### 4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodniczący: Małgorzata Ruszkowska

Komisja odbyła 2 spotkania, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni oraz wniosków o dofinansowanie. Do szczególnych zadań Komisji należał nadzór nad pracą NOK, promowaniem placówki i poszukiwaniem dofinansowań zewnętrznych do działalności programowej.

### 5. Komisja Ekonomiczna – przewodniczący: Grzegorz Witkowski

Komisja odbyła 2 posiedzenia, na których oceniała wykonanie planów kwartalnie i na koniec roku oraz opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni pod kątem ekonomicznym, propozycje stawek eksploatacyjnej i funduszu remontowego oraz najmu dla lokali mieszkalnych,

gospodarowania funduszami Spółdzielni i gospodarką finansową oraz analizowała ich realizację. Komisja zajmowała się opiniowaniem ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

#### 6. Komisja ds. Eksploatacji Zasobów – przewodniczący: Anna Przedborska

Komisja współpracowała z kierownictwem Spółdzielni w zakresie eksploatacji osiedla, w tym zadań związanych z bieżącym utrzymaniem w należyłym stanie zasobów Spółdzielni. Komisja odbyła 1 spotkanie.

### Ocena pracy Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z protokołami z posiedzeń Zarządu podczas posiedzeń plenarnych Rady, posiedzeń Komisji bądź Prezydium. Członkowie Zarządu na zaproszenie Prezydium Rady, uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, brali udział w pracach Komisji oraz Prezydium Rady.

Sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu gospodarczo-finansowego Zarząd przedkładał w terminach, dając Radzie Nadzorczej możliwość kontroli, oceny i wprowadzania zmian na podstawie wniosków wynikających z wniosków mieszkańców. Realizację wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2021r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd realizował uchwały, wnioski i wytyczne Rady Nadzorczej.

### **Działalność eksploatacyjna i remontowa**

Stały i prawidłowy nadzór nad finansami Spółdzielni, prowadzenie działalności windykacyjnej, stan techniczny zasobów Spółdzielni jest na odpowiednim poziomie i przedstawia się dobrze. Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne, w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców. Do realizacji planu przez Zarząd, Rada Nadzorcza nie wnosi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2022, w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu salda na funduszu remontowym i zadłużeń poszczególnych nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczanie wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb, dokonywane są remonty instalacji, balkonów, elewacji, wejść do budynków, dachów. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powodują konieczność dalszych remontów, do których zaliczyć należy głównie remont instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych oraz balkonów i elewacji budynków.

Zakończono remont dźwigów osobowych w starych zasobach Spółdzielni. Środki finansowe na realizację tych zamierzeń pochodzą z odpisu na celowy fundusz remontowy. Podjęta w tym zakresie uchwała ustala reguły działania, pozwalające na sfinansowanie podstawowych remontów przez nieruchomości, w których są one

realizowane w określonym czasie. Podjęte prace stanowią część długofalowych działań podjętych przez Spółdzielnię w zakresie prac remontowych oraz innych mających na celu usuwanie zagrożeń i awarii oraz zmniejszenie opłat za używanie lokali mieszkalnych.

Działalność eksploatacyjna i remontowa prowadzona jest w ocenie Rady Nadzorczej prawidłowo.

### **Ocena stanu Spółdzielni.**

Sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” należy ocenić jako dobrą i stabilną.

Spółdzielnia przez cały 2021 r. realizowała wnioski członków Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego statusu mieszkań i lokali niemieszkalnych w odrębną własność.

W 2021 r. wpłynęło do Spółdzielni 93 takie wnioski co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę wniosków 240. W 2021 r. zrealizowano 73 wnioski. Pozostałe nie zrealizowane wnioski wymagają uzupełnienia i mimo monitowania członków, pozostają nieuzupełnione.

Na koniec 2021 r. Spółdzielnia liczyła 9074 członków.

### **PODSUMOWANIE**

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomości, z zachowaniem należytego stanu finansów.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestnicząc w licznych posiedzeniach i spotkaniach gdzie zapoznawali się z opracowaniami, wyjaśnieniami i sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich aspektów działalności Spółdzielni zapewniali odpowiednią kontrolę i nadzór.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jego członków, wnioskujemy o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz o udzielenie absolutorium:

Krzysztofowi Goślawskiemu	–	Prezesowi Zarządu
Cyrylowi Graczykowi	–	Z-cy Prezesa Zarządu
Piotrowi Makohinowi	–	Z-cy Prezesa Zarządu
Andrzejowi Gradowi	–	Spółczynnemu członkowi Zarządu

**W imieniu Rady Nadzorczej**

  
**Przewodniczący – Mieczysław Grodzki**