

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2022 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:

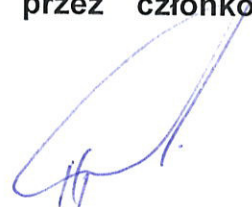
- Komisja Rewizyjna
- Komisja Techniczno-Inwestycyjna
- Komisja Ekonomiczna
- Komisja Handlu i Usług
- Komisja Kulturalno-Społeczna
- Komisja ds. Eksploatacji

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 2022 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 od 11.07.2022r. do 31.12.2022r. oddelegowany do pełnienia funkcji członka Zarządu. |
| 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. od 19.09.2022r. do 31.12.2022r. Przewodniczący Komisji Ekonomicznej |

Członkowie Rady Nadzorczej w każdy poniedziałek pełnili dyżury w godz. 17⁰⁰-18⁰⁰ 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 13 posiedzeń, w tym 1 w trybie korespondencyjnym, z głównymi tematami obrad i decyzji:

1. 31.01.2022r. – w trybie korespondencyjnym przedstawiono m.in. wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej oraz sprawy bieżące spółdzielni.
2. 28.02.2022r. – omówiono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji: techniczno-inwestycyjnej i ds. eksploatacji oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwały: w sprawach: zmiany regulaminu windykacji należności SM „Wyżyny” i przyjęcia jednolitego tekstu oraz obciążenia działki ew. nr 3/31 z obrębów 1-11-03 przy ul. Braci Wagów 1, w związku z wykonaniem prac związanych z budową linii energetycznej niskiego napięcia.
3. 28.03.2022r. – omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniu komisji kulturalno-społecznej, wykonania planu za 2021r. oraz sprawy bieżące spółdzielni. Analizowano zasady rozliczania kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi z indywidualnymi użytkownikami lokali i podjęto stosowną uchwałę.
4. 28.04.2022r. – podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2021 roku; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2021 rok; ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2022r. Zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2021 roku oraz wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2021r. Rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji techniczno-inwestycyjnej, ekonomicznej i rewizyjnej oraz sprawy bieżące spółdzielni; omówiono proponowane projekty uchwał do podjęcia przez Walne Zgromadzenie.
5. 02.06.2022r. – rozpatrzono wnioski członków Zarządu oraz podjęto uchwałę w sprawie powołania komisji skrutacyjnej do nadzorowania przebiegu głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia w 2022r.
6. 27.06.2022r. – rozpatrzono wnioski członków Zarządu, dokonano głosowania uchwał w sprawach członków Zarządu dot. zawarcia umowy o pracę na czas nieokreślony. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni.
7. 11.07.2022r. – zapoznano się i omówiono wyniki głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia 2022r. na piśmie oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwały w sprawach: odwołania C. Graczyka z funkcji członka Zarządu; odwołania P. Makohina z funkcji członka Zarządu oraz wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu SM „Wyżyny”.
8. 29.08.2022r. – przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2022r. oraz założenia do planu na 2023r. z propozycją wyliczenia stawek. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni.
9. 19.09.2022r. - podjęto uchwały w sprawach: zmiany dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Meander 23, robót remontowych planowanych na 2022r.; przyjęcia stawki eksploatacyjnej SM „Wyżyny” na 2023r. Omówiono wnioski i zapytania komisji oraz propozycje dot. możliwości uregulowania prawnego gruntów Kazury 1 i 5; omówiono procedurę wyborów uzupełniających członków Zarządu, a także sprawy bieżące spółdzielni.
10. 10.10.2022r. – sprawy bieżące spółdzielni.
11. 24.10.2022r. – omówiono sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwały w sprawach: wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu SM „Wyżyny”; wyboru członka Zarządu SM „Wyżyny”; zawarcia umowy o pracę z członkiem Zarządu – Zastępcą Prezesa Zarządu.
12. 28.11.2022r. – omówiono m.in. wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: techniczno-inwestycyjnej i ekonomicznej oraz handlu i usług a także wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I-III kwartał 2022r. i sprawy bieżące spółdzielni.



13.20.12.2022r. – podjęto uchwały w sprawach: zmiany stawki odpisu podstawowego funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Braci Wagów 20; zmiany stawki odpisu podstawowego funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Na Uboczu 28; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2023r.; 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 2022 podjęła 20 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 2022r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach: zmiany regulaminu windykacji należności SM „Wyżyny”; obciążenia działki ew. nr 3/31 z obrębu 1-11-03 przy ul. Braci Wagów 1; przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2021r.; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2021r.; ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2022r.; powołania komisji skrutacyjnej do nadzorowania przebiegu głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia w 2022r.; członków Zarządu i zmian osobowych w Zarządzie; wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu SM „Wyżyny”; zmiany dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Meander 23, Braci Wagów 20; Na Uboczu 28; robót remontowych planowanych na 2023r.; przyjęcia stawki eksploatacyjnej na 2023r.; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2023r.;

Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej

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 2021r. przy udziale biegłego rewidenta i głównego księgowego.

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 prac 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 zapoznała się z przedstawioną oceną firm wykonawczych realizujących roboty na terenie Spółdzielni, w zakresie stosowanych materiałów, jakości wykonania, wizerunku, organizacji i skutecznością usuwania usterek. Komisja odbyła 8 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 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in.: zmianą stawek najmu na 2023r. dla lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklam i miejsc postojowych.

4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodniczący: Małgorzata Ruszkowska

Komisja odbyła 2 spotkania, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni oraz wniosków o dofinansowanie turnieju piłki nożnej XXV edycji Pucharu Wyżyn oraz wniosków dot. działalności klubów seniorów w NOK. Do szczególnych zadań Komisji należał nadzór nad pracą NOK, promowaniem placówki i poszukiwaniem dofinansowań zewnętrznych do działalności programowej.

5. Komisja Ekonomiczna – przewodniczący: Grzegorz Witkowski do 11.07.2022r. a od 19.09.2022r. do 31.12.2022r. Andrzej Zdzieborski

Komisja odbyła 3 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 należytym stanie zasobów Spółdzielni. Opiniowała plan robót do wykonania dot. m.in.: zamontowania pochylni dla osoby niepełnosprawnej przy ul. Na Uboczu 18; dokończenia wymiany lamp zewnętrznych w nieruchomościach Spółdzielni; wykonania przyłącza elektrycznego w okolicach ul. Braci Wagów 1; oraz wypracowaniem wniosków o obciążenie enklawy Kazury opłatami za eksploatację szlabanów od 2023r. Komisja analizowała kosztów dokończenia wymiany opraw latarni ulicznych; weryfikację kosztów ubezpieczenia mienia Spółdzielni; wykonanie oświetlenia LED na ulicy Kazury; wymianę oświetlenia administracyjnego o mocy 40 Wat na 5,5 Wat Led; analizowano wyliczenia propozycji planu na rok 2023, opiniowaniem zapytania o cenę w zakresie firm sprzątających i zieleni, celem porównania do stawek rynkowych. Komisja odbyła 2 spotkania.

Ocena pracy Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawiała 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 mieszkańców i Zarządu. Realizację

wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2022r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2022 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 uwag. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2023, 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.

Środki finansowe na realizację remontowych zamierzeń w budynkach, w których fundusz był niewystarczający, pochodzą z odpisu na celowy fundusz remontowy. Podjęte w tym zakresie uchwały ustalają 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 2022 r. realizowała wnioski członków Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego statusu mieszkań i lokali niemieszkalnych w odrębną własność.

W 2022 r. wpłynęło do Spółdzielni 153 takie wnioski co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę wniosków 393. W 2022 r. zrealizowano 261 wniosków. Pozostało do zrealizowania 132 wnioski, które wymagają uzupełnienia i mimo monitowania członków, pozostają nieuzupełnione.

Na Koniec 2022 r. Spółdzielnia liczyła 9002 członków.



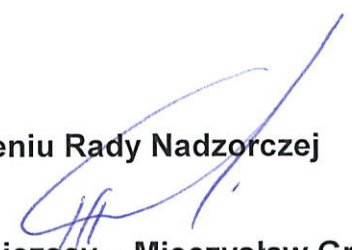
PODSUMOWANIE

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, 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 Gośławskiemu – Prezesowi Zarządu
- Cyrylowi Graczykowi – Z-cy Prezesa Zarządu do 1.06.2022r.
- Piotrowi Makohinowi – Z-cy Prezesa Zarządu do 1.06.2022r.
- Andrzejowi Gradowi – Społecznemu członkowi Zarządu
- Mariuszowi Wildnerowi – Z-cy Prezesa Zarządu od 24.10.2022r.
- Grzegorzowi Witkowskiemu – oddelegowanemu Członkowi Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Członka Zarządu od 11.07.2022r. do 31.12.2022r.


W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący – Mieczysław Grodzki