

## **Sprawozdanie z pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku za 2019 r.**

**Rada Nadzorcza jest organem do sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.**

Od stycznia do czerwca 2019 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Pan Janusz Bazydło - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Pan Tomasz Włodarczyk - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Pan Edward Mazur - Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Pani Agnieszka Witkowska - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
5. Pani Anna Wyrzykowska - Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej,
6. Pani Anna Stusik - Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
7. Pani Bernarda Zub - Przewodnicząca Komisji Technicznej,
8. Pani Alina Foryś - Zastępca Przewodniczącej Komisji Technicznej,
9. Pani Irena Borowiec - Sekretarz Komisji Technicznej.

W wyniku wyborów do Rady Nadzorczej przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2019 roku, Rada Nadzorcza pracowała w nowym składzie od lipca do grudnia 2019 roku:

1. Pan Janusz Bazydło - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Pani Barbara Światłowska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Pan Edward Mazur - Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Pani Agnieszka Włodarczyk - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
5. Pani Anna Wyrzykowska - Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej,
6. Pani Anna Stusik - Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
7. Pani Alina Foryś - Przewodnicząca Komisji Technicznej,
8. Pani Irena Borowiec - Zastępca Przewodniczącej Komisji Technicznej,
9. Pani Agata Pawłowska - Sekretarz Komisji Technicznej.

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie ze statutem Spółdzielni Mieszkaniowej, regulaminem oraz zatwierdzonym planem pracy. Porządek obrad Rady był każdorazowo ustalany przez jej Prezydium we współpracy z Zarządem Spółdzielni, który dla potrzeb jego realizacji przygotowywał niezbędne materiały i projekty uchwał. Odbyło się łącznie 14 posiedzeń Prezydium.

W 2019 roku odbyło się łącznie 12 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie spraw kończyło się podjęciem stosownych uchwał bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych zagadnień.

### **Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej w 2019 roku:**

#### ***I. Organizacja pracy Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej:***

1. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej oraz komisji Rewizyjnej i Technicznej (styczeń 2019 r.).
2. Zatwierdzenie uszczegółowionego planu remontów na 2019 r. przedstawionych przez Zarząd SM (styczeń 2019 r.).
3. Podsumowanie pracy komisji rewizyjnej, technicznej i Rady Nadzorczej za 2018 r. (luty 2019 r.).
4. Wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości w Prudniku (marzec, maj, listopad i grudzień 2019 r.) oraz w Łączniku (maj 2019 r.).
5. Ustalenie warunków sprzedaży nieruchomości (wrzesień 2019 r.)
6. Zatwierdzenie podziału Walnego Zgromadzenia na części (marzec 2019 r.).
7. Przedstawienie i przyjęcie sprawozdania RN za 2018 r. (kwiecień 2019 r.).
8. Ukonstytuowanie się nowej Rady Nadzorczej – wybór Prezydium, Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej (lipiec 2019 r.)
9. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni (lipiec 2019 r.)
10. Zatwierdzenie uzupełnionego rzeczowego planu remontów w związku z przyznaniem dodatkowych środków przez Walne Zgromadzenie (lipiec 2019 r.).
11. Omówienie realizacji wniosków i uchwał z Walnego Zgromadzenia za 2018 r. (luty 2019 r.).
12. Omówienie wniosków i uchwał z Walnego Zgromadzenia i podjęcie decyzji o sposobie ich realizacji (sierpień 2019).
13. Bieżąca ocena pracy Zarządu (styczeń 2019 r.), (kwiecień 2019 r.), (lipiec 2019 r.), (październik 2019 r.).
14. Omówienie projektu planu pracy Rady Nadzorczej, Komisji Technicznej i Rewizyjnej na 2020 r. (grudzień 2019 r.).

## ***II. Sprawozdania i analizy przedstawiane Radzie Nadzorczej przez Zarząd SM:***

1. Analiza wyników ekonomicznych za 2018 r. (luty 2019 r.).
2. Zapoznanie z wykonaniem rzeczowego planów remontów za 2018 r. (luty 2019 r.).
3. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego za 2018 r. (kwiecień 2019 r.).
4. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok. (kwiecień 2019 r.).
5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2018 rok. (kwiecień 2019 r.).
6. Zapoznanie z wykonaniem rzeczowego planu remontów za I kwartał 2019 r. (kwiecień 2019 r.), za trzy kwartały 2019 r. (październik 2019 r.)
7. Analiza wyników ekonomicznych za I kwartał 2019 r. (kwiecień 2019 r.), za I półrocze 2019 r. (sierpień 2019 r.) i za trzy kwartały 2019 r. (październik 2019 r.).
8. Analiza zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z odniesieniem do lat ubiegłych (listopad 2019 r.).
9. Analiza wysokości kosztów centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2018/2019 i prognoza na sezon 2019/2020 (wrzesień 2019 r.).
10. Plan Finansowo-Gospodarczy na 2020 r. (październik 2019 r.).

## ***III. Zapoznanie się z informacjami i działaniami podejmowanymi przez Zarządu SM o:***

1. Sposobach realizacji zaleceń polustracyjnych za lata 2015-2017 (styczeń 2019 r.).
2. Podjętych uchwałach Zarządu i ich realizacji w 2018 r. (styczeń 2019 r.).
3. Informacji z realizacji wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2018 r. (luty 2019 r.).
4. Pracach Zarządu za IV kwartał 2018 r. (styczeń 2019 r.), I kwartał 2019 r. (kwiecień 2019 r.), II kwartał 2019 r. (lipiec 2019 r.) i III kwartał 2019 r. (październik 2019 r.).
5. Przetargach realizowanych w I kwartale 2019 r. (kwiecień 2019 r.), w I półroczu 2019 r. (sierpień 2019 r.) i za trzy kwartały 2019 r. (październik 2019 r.).
6. Stanie technicznym urządzeń zlokalizowanych na placach zabaw oraz stanie sanitarnym piaskownic. (maj 2019 r.).

7. Przygotowaniach do Walnego Zgromadzenia. (maj 2019 r.).
8. Realizacji przeniesień praw własności do lokali (czerwiec 2019 r.).
9. Pracach przygotowujących zasoby Spółdzielni do sezonu zimowego 2019/2020 (listopad 2019 r.).

#### ***IV. Sprawy lokatorskie:***

1. Zmiana wysokości opłat za energię ciepłą dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku (maj 2019 r.)
2. Zmiana wysokości miesięcznych opłat za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej i Łączniku (maj 2019 r.).
3. Zatwierdzenie podziału kosztów c.o. za sezon 2018/2019 na część stałą i zmienną. (maj 2019 r.).
4. Uchwalenie dodatkowej składki odpisu na fundusz remontowy (lipiec 2019 r.).
5. Uchwalenie stawki odpisu na fundusz remontowy dla zasobów w Łączniku (lipiec 2019 r.).
6. Zmiana wysokości miesięcznych opłat za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej (sierpień 2019 r.).

#### ***V. Zatwierdzenie zmian w:***

1. Regulaminie budowy, rozbudowy infrastruktury drogowej oraz zasad najmu miejsc postojowych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku (maj 2019 r.).
2. Regulaminie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku (sierpień 2019 r.).
3. Regulaminie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku (sierpień 2019 r.).
4. Regulaminie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku (sierpień 2019 r.).
5. Regulaminie najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku (wrzesień 2019 r.)
6. Regulaminie przetargu na zlecone przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Prudniku roboty remontowo-budowlane (wrzesień 2019 r.).

7. Regulaminie Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku (listopad 2019 r.)

#### ***VI. Sprawy różne i wnioski:***

1. Omawianie bieżących spraw i problemów zgłaszanych przez lokatorów
2. Przygotowanie i organizacja Walnego Zgromadzenia (czerwiec 2019 r.).

#### **Kontrole przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną i wraz z wnioskami:**

1. Kontrola sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych dotyczących sprawozdania finansowego za 2018 r.  
Po przeanalizowaniu wyników finansowych przedstawionych w sprawozdaniu Komisja nie wniosła zastrzeżeń do prowadzonej gospodarki majątkowo-finansowej oraz uznała, że prowadzone przez Zarząd działania są prawidłowe i pozwalają utrzymać zrównoważony poziom przychodów i kosztów.
2. Kontrola działań windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię w stosunku do wszystkich osób posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni w wysokości co najmniej 8 tysięcy złotych i zajmują nadal lokal spółdzielni. We wnioskach z kontroli Komisja nie wniosła zastrzeżeń do prowadzonych działań windykacyjnych, stwierdzając jednocześnie, że podjęte działania nakierowane są na maksymalne zabezpieczenie interesów Spółdzielni, a co najistotniejsze prowadzone są systematycznie i konsekwentnie. Komisja szczególnie pozytywnie oceniła praktykę zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni poprzez wpisywanie hipotek przymusowych oraz prowadzenie egzekucji z nieruchomości, jak również doceniła fakt, że Zarząd Spółdzielni na każdym etapie windykacji jest gotowy do prowadzenia rozmów z dłużnikami.
3. Kontrola rozliczenia zużycia wody w zasobach Spółdzielni za okres styczeń-czerwiec 2019 r.  
Po przeprowadzonej kontroli komisja stwierdziła, że stosowane w rozliczeniach stawki wynikają z faktycznie poniesionych kosztów zakupu zimnej wody jak również energii cieplnej na jej podgrzanie, a indywidualne rozliczenia dokonywane są zgodnie z obowiązującym Regulaminem. Służby Spółdzielni stale monitorują zużycie wody w przekroju poszczególnych punktów poboru wraz z odniesieniem do poprzednich okresów. Komisja nie wniosła żadnych uwag do prowadzonych rozliczeń z tytułu zużycia wody w zasobach Spółdzielni.

Komisja pracowała w oparciu o dostarczone przez Zarząd i Główną Księgową informacje i dokumenty. Komisja uzyskała wszystkie niezbędne materiały i wyjaśnienia konieczne do kontroli wybranego tematu, a w swoich wnioskach formułowała opinie o stanie finansów, sprawnej gospodarce, ograniczeniu wzrostu kosztów, realizacji przyjętych planów, braku zagrożeń dla realizacji kolejnych planów i zadań statutowych.

Z daniem Komisji Rewizyjnej Zarząd właściwie kieruje działalnością Spółdzielni, dbając o jej pozytywny wizerunek.

### **Do głównych zadań Komisji Technicznej w 2019r. należało:**

1. Udział członków komisji w typowaniu prac remontowych przewidzianych w planie finansowo-gospodarczym oraz zapoznanie się z planami Zarządu Spółdzielni dotyczącymi prac remontowych w zakresie robót własnych i zleconych.

W zakresie robót własnych analizowano kwestie:

- wymiany liczników na wodę;
- przeglądów stolarki okiennej i drzwiowej oraz małej architektury;
- przeglądów instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o.;
- malowania klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnych;
- robót murarsko-dekarskich, dekarsko-blacharskich i elektrycznych
- przeglądów okresowych wynikających z przepisów prawa.

W zakresie robót zleconych omówiono kwestie:

- remontów elewacji polegających na kompleksowym dociepleniu ścian osłonowych wraz z remontami balkonów lub kominów;
- remontów balkonów;
- robót brukarskich.

W dniach 20 i 21.11.2019r. członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli w spotkaniach z mieszkańcami zasobów dotyczącymi zmiany sposobu ogrzewania wody zastępując piecyki gazowe instalacją systemu podgrzewania wody ciepłem sieciowym – realizacja zadania zaplanowana została na rok 2020.

2. Nadzór nad prawidłowością realizacji planu remontów, w tym: prawidłowością realizacji procedur przetargowych.

Członkowie Komisji Technicznej brali udział w charakterze obserwatorów w przetargach prowadzonych przez Spółdzielnię, w tym.:

- w sprawie wyboru oferty na wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).
  - w sprawie wyboru oferty na wykonanie i wymianę stolarki okiennej wraz z wymianą parapetów zewnętrznych oraz obróbką murarską.
  - w sprawie wyboru oferty na wykonanie remontu elewacji wraz z ociepleniem ścian osłonowych wraz z remontem balkonów oraz remontu balkonów budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach Spółdzielni
  - w sprawie wyboru oferty na wykonanie oświetlenia parkingu ogólnodostępnego przy ul. Cybisa w Prudniku,
  - w sprawie wymiany witryn sklepowych w lokalach użytkowych Spółdzielni przy ul. Kościuszki w Prudniku.
3. Przegląd w obecności przedstawicieli Zarządu stanu dróg i chodników, urządzeń na placach zabaw oraz zasobów Spółdzielni pod kątem ich czystości i estetyki.
- Komisja Techniczna dokonała przeglądu stanu dróg i chodników po okresie zimowym, kontroli urządzeń znajdujących się na placach zabaw oraz czystości i estetyki zasobów Spółdzielni w Prudniku, Białej i Łączniku.

W trakcie posiedzeń Rady Nadzorczej przyjęto **51 uchwał** związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone wnikliwą analizą i dyskusją. Sprzyjało to podejmowaniu świadomych i odpowiedzialnych decyzji.

Podczas posiedzeń Rady szczególnie dużo czasu zajmowały sprawy związane z uchwalaniem planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni oraz kwartalnymi analizami jego wykonania, wysokościami stawek opłat czynszowych zależnych od Spółdzielni, kosztów dostarczania ciepła i wody, analizami zadłużenia czynszowego mieszkańców oraz zmianami w obowiązujących regulaminach. Na posiedzeniach omawiane były również sprawy związane z planowaniem i realizacją planu remontów, stanem technicznym budynków i bezpieczeństwem lokatorów. Ważnym działaniem podjętym w 2019 było dokonywanie zmian w regulaminach, które były dostosowywane do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej.

W roku 2019 do Rady Nadzorczej wpłynęło ogółem 11 pism od lokatorów Spółdzielni. Sprawy te były każdorazowo wnikliwie rozpatrywane przy współpracy z Zarządem i kierowane do właściwego rozpatrzenia.

Podczas posiedzeń Rada nadzorcza otrzymywała bieżące informacje z działań podejmowanych przez Zarząd w okresach pomiędzy zebraniem.

Podsumowując rok 2019 należy stwierdzić, że zadania **tj. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni**, jak i cele wynikające z Planu Pracy Rady Nadzorczej, zostały w pełni zrealizowane.

**Sytuacja finansowa w Spółdzielni jest stabilna.** Spółdzielnia posiada bardzo dobrą płynność finansową, co pozwala sukcesywnie realizować zaplanowane zadania w zakresie remontów zasobów oraz poprawy estetyki osiedli spółdzielczych. Rada Nadzorcza uznaje prowadzone przez Zarząd działania za prawidłowe, pozwalające utrzymać zrównoważony poziom przychodów i kosztów.

Całokształt działalności Spółdzielni za rok 2019 **przyniósł zysk brutto w kwocie 622 026,09 zł.** Kwota ta po opodatkowaniu oraz korekcie dotyczącej wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, przenieszonego na kolejny rok dała nadwyżkę bilansową netto w wysokości **483 231,98 zł.**

Na podstawie przedstawionych przez Zarząd kwartalnych zestawień, analiz i sprawozdań, przeprowadzonych kontroli i obserwacji, Rada Nadzorcza stwierdza, że **Zarząd prowadzi właściwą gospodarkę majątkowo-finansową**, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając nadrzędne interesy i dobro jej członków.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:**

- 1) przyjęcie sprawozdania finansowego,
- 2) przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu,
- 3) udzielenie absolutorium dla Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku,
- 4) zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku  
*Janusz Bażydło*  
Janusz Bażydło