RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŁOBZÓW"
30-019 KRAKÓW, UL. MAZOWIECKA 66
TEL. (012) 633-83-09

Kraków, dnia 25.04.2022 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

KOMISJI REWIZYJNEJ I KOMISJI GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁOBZÓW” ZA OKRES OD MAJA 2021 ROKU DO KWIETNIA 2022 ROKU

Zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze, Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów” i Regulaminem Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza pełniła funkcję kontroli i nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów”. W roku sprawozdawczym, zgodnie z przyjętym planem pracy, Rada Nadzorcza działała poprzez:

- **posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej**, które koordynowało pracę Rady i ustalało porządek obrad, zatwierdzany na wstępie każdego posiedzenia Rady;
- **plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej**, których w okresie sprawozdawczym odbyło się 5, z tego 3 w roku 2021 (maj – grudzień) i 2 w roku 2022 (styczeń – kwiecień);
- **posiedzenia stałych Komisji Rady Nadzorczej**: Rewizyjnej i Gospodarki Mieszkaniowej;
- **dyżury członków Rady Nadzorczej** w sprawach skarg i wniosków związanych z działalnością Spółdzielni – w okresie sprawozdawczym w związku z trwającą epidemią koronawirusa dyżury zostały zawieszone;
- **korespondencję z członkami** Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów” (w okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej i do wiadomości Rady Nadzorczej wpłynęło 8 pism);
- **udział członków Rady Nadzorczej w pracach Komisji Przetargowych**.

STRUKTURA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza na kadencję 2019 – 2022 została wybrana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 08.06.2019 r. Podjęto wówczas decyzję, że Rada Nadzorcza będzie liczyła 15 członków. W okresie sprawozdawczym nie było żadnych zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Aktualny skład Rady Nadzorczej (w podziale na funkcje) **przedstawia się następująco:**

1. Kołacz Anna – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Serwin Magdalena – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Szwabowska Barbara – Sekretarz
4. Tyniec Renata – Przewodnicząca Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
5. Cubała Lucyna – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
6. Kocemba Magdalena
7. Madoń Elżbieta
8. Małysiak Grzegorz – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
9. Matusiak Mirosława
10. Miga Wacław – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
11. Pac Krzysztof
12. Pyznar Marek – Członek Komisji Rewizyjnej
13. Sadowska Agnieszka – Członek Komisji Rewizyjnej
14. Wać Zofia – Członek Komisji Rewizyjnej
15. Żabicki Grzegorz

Ww. skład nie zmieniał się od początku kadencji Rady Nadzorczej.

REALIZACJA SPRAW NAJISTOTNIEJSZYCH DLA SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza zajmowała się rozwiązywaniem bieżących spraw będących w kompetencji Rady w oparciu o materiały przygotowywane przez Zarząd Spółdzielni. Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą nr 1/IV/2021 z dnia 20.09.2021 r. Planem Pracy Rady Nadzorczej zakres bieżącej działalności Rady Nadzorczej obejmował m.in:

- realizację dyspozycji zgodnych z kompetencjami określonymi w §57 ÷ §61 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów",
- rozpatrywanie Sprawozdań Zarządu z Wykonania Planów Rzeczowo-Finansowych oraz Planów Remontów,
- rozpatrywanie Protokołów Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Gospodarki Mieszkaniowej; formułowanie wniosków i zaleceń dla Zarządu,
- analizę zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych,

Rozpatrywanie spraw bieżących i realizacja zadań kończyły się podejmowaniem stosownych uchwał (do dnia 25.04.2022 r. włącznie podjęto 35 uchwał) lub zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Spośród ważnych zagadnień, którym Rada Nadzorcza poświęciła w ostatnim roku najwięcej uwagi, najistotniejsze z nich dotyczyły:

1. Wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.
2. Zlecenia lustracji ustawowej za okres od 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2021 r.
3. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni za rok 2021.
4. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Remontów Spółdzielni za rok 2021.
5. Rozpatrzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2021.
6. Uchwalenia Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni na rok 2022.
7. Uchwalenia Planu Remontów Spółdzielni na rok 2022.
8. Udzielenia na podstawie § 140 Statutu Spółdzielni nieoprocentowanych pożyczek wewnętrznych ze środków obrotowych Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości;
9. Zmiany warunków zatrudnienia Członków Zarządu;
10. Zatwierdzenia stawek eksploatacji obowiązujących od dn. 01.07.2022 r. dla poszczególnych nieruchomości wyliczonych zgodnie z Uchwałą kierunkową nr 4/XII/2014 z dn. 27.10.2014 r. (założono również uchwalenie przez Walne Zgromadzenie dofinansowania stawek eksploatacji z nadwyżki bilansowej w kwocie po 0,60 zł / m^2 powierzchni lokali członków na miesiąc).
11. Rozpatrzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2021, Sprawozdania Finansowego za rok 2021 oraz projektów Uchwał Walnego Zgromadzenia w 2022 r.
12. Oceny pracy Zarządu Spółdzielni za rok 2021 (rekomendacja dla Walnego Zgromadzenia).
13. Sporządzenia i przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Mieszkaniowej do Uchwały Walnego Zgromadzenia w 2022 r.

PRACA KOMISJI STAŁYCH RADY NADZORCZEJ

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni w okresie sprawozdawczym w ramach struktury Rady Nadzorczej istniały dwie stałe Komisje, tj.:

1. Komisja Rewizyjna
2. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej

W okresie sprawozdawczym **Komisja Rewizyjna** działała w następującym składzie:

1. Cubała Lucyna – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Pyznar Marek – Członek Komisji Rewizyjnej
3. Sadowska Agnieszka – Członek Komisji Rewizyjnej
4. Wać Zofia – Członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna w ramach swoich kompetencji (§ 17 Regulaminu Rady Nadzorczej) w okresie sprawozdawczym:

1. Przeprowadziła kontrolę w zakresie windykacji i egzekucji należności w roku 2021 zalecając kontynuowanie dotychczasowych działań windykacyjnych i egzekucyjnych;
2. Przeprowadziła kontrolę wykorzystania urlopów wypoczynkowych Członków Zarządu zalecając korzystanie z urlopów wypoczynkowych zgodnie z ustawą Prawo Pracy;
3. Przeprowadziła kontrolę w zakresie wykonania usługi sprzątania w SM „Łobzów" przez Firmę EKO-SERWIS Wojciecha Sieńko zalecając przeprowadzanie przez pracowników Administracji systematycznych kontroli jakości wykonywanych usług porządkowych w budynkach oraz na terenach zewnętrznych Spółdzielni, tj. chodnikach, zieleńcach i parkingach;
4. Przeprowadziła kontrolę świadczonych robót konserwacyjnych w budynkach mieszkalnych, użytkowych i zasobach należących do Spółdzielni zalecając analizę kosztów usług konserwacyjnych.
5. Weryfikowała okresowe sprawozdania Zarządu z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego na 2021 rok.

W okresie sprawozdawczym **Komisja Gospodarki Mieszkaniowej** działała w następującym składzie:

1. Tyniec Renata – Przewodnicząca Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
2. Małysiak Grzegorz – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
3. Miga Wacław – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej

Komisja Gospodarki Mieszkaniowej w ramach swoich kompetencji (§ 18 Regulaminu Rady Nadzorczej) w okresie sprawozdawczym:

1. Przeprowadziła kontrolę w zakresie Projektu Planu Remontów na rok 2022 – procedura tworzenia Planu Remontów nie budzi zastrzeżeń, Komisja nie wniosła uwag do Planu Remontów na 2022 r.;
2. Dokonała przeglądu protokołów 5-letnich przeglądów budowlanych oraz protokołów 5-letnich pomiarów instalacji elektrycznych i odgromowych budynków będących w zasobach Spółdzielni zalecając analizę protokołów pod względem zakresu koniecznych do wykonania prac konserwacyjnych i remontowych z podziałem na określony w protokołach stopień pilności wykonania:
   - prace objęte zakresem firmy konserwacyjnej zlecić do wykonania firmie konserwacyjnej,
   - prace remontowe pilne do wykonania umieścić w najbliższej korekcie Planu Remontów,
   - pozostałe prace remontowe umieścić w Planie Remontów na kolejne lata.
3. Przeprowadziła kontrolę rejestrów wydanych identyfikatorów oraz egzekwowania przez Spółdzielnię obowiązku posiadania identyfikatorów w pojazdach parkujących na terenach parkingów Spółdzielni zalecając kontynuowanie działań w zakresie identyfikatorów parkingowych;
4. Przeprowadziła kontrolę w zakresie świadczenia usług porządkowych zalecając przeprowadzanie przez pracowników Administracji systematycznych kontroli jakości wykonywanych usług porządkowych w budynkach Spółdzielni oraz na terenach zewnętrznych, tj. chodnikach, zieleńcach i parkingach;
5. Przeprowadziła kontrolę w zakresie realizacji umowy o wykonywanie przeglądów kominiarskich zalecając kontunuowanie dotychczas prowadzonych działań w zakresie nadzoru nad realizacją postanowień umowy na wykonywanie przeglądów kominiarskich w zasobach Spółdzielni;

6. Przeprowadziła kontrolę w zakresie realizacji umowy o prowadzenie konserwacji dźwigów zalecając kontunuowanie dotychczas prowadzonych działań w zakresie nadzoru nad realizacją postanowień umów na konserwację dźwigów w zasobach Spółdzielni;
7. Na bieżąco prowadziła kontrolę działalności Spółdzielni, m.in. zobowiązując Zarząd do:
   - informowania Przewodniczącego Komisji Gospodarki Mieszkaniowej o zbliżających się terminach przetargów i odbiorów robót, co umożliwia udział Przedstawicieli komisji;
   - bieżącego realizowania zaleceń wynikających z przeglądów budowlanych budynków.
8. Wykonała następujące działania, m.in. w zakresie:
   - opiniowania potrzeb remontowych oraz zakresu rzeczowego Planu Remontów na rok 2021 oraz Planu Remontów na rok 2022;
   - uczestniczenia w organizowanych przez Zarząd przetargach na wyłanianie wykonawców robót remontowych oraz w odbiorach końcowych wykonanych robót remontowych, nie wnosząc uwag do obowiązujących procedur w tym zakresie;
   - uczestniczenia w organizowanych przez Zarząd przetargach na najem lokali użytkowych;
   - weryfikowania sprawozdania Zarządu z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

STAN EKONOMICZNO – FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 57 ust. 10 Statutu uchwałą nr 3/IV/2021 z dn. 20.09.2021 r., spośród przedstawionych ofert do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021, wybrała ofertę Biura Rachunkowego EKSPERT Jadwiga Wawryk i zobowiązała Zarząd do zawarcia z ww. firmą umowy. Wyniki badania sprawozdania finansowego za 2021 rok przedstawiono na II plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.04.2022 r.

Biegła Rewident podkreśliła:
- Spółdzielnia nie ma obowiązku zlecania badania sprawozdania finansowego przez Biegłego Rewidenta, niemniej Rada Nadzorcza co roku zleca takie badanie;
- Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zachowaniem ciągłości bilansowej;
- Przychody i koszty w zakresie eksploatacji zostały ujęte kompletne i sklasyfikowane poprawnie;
- Kontrola wewnętrzna jest prowadzona przez Zarząd w sposób ciągły, szczegółowy i należyty;
- Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i Statutem Spółdzielni;
- W świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdzono w sprawozdaniu z działalności zniekształceń;
- W Spółdzielni nie ma zagrożenia kontynuacji działalności, cała dokumentacja i wszystkie sprawozdania są bardzo szczegółowe, plany ekonomiczne są sporządzane i weryfikowane;
- Spółdzielnia ma płynność finansową, która w całości zabezpiecza możliwość regulowania zobowiązań. Nie stwierdza się zagrożenia do kontynuacji działalności na rok następny;
- Sprawozdanie z działalności Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym;
- Stabilność Zarządu jak również stała obsada zatrudnionych pracowników pozwala na realizację zadań dla dobra wspólnego Członków Spółdzielni.

W oparciu o Sprawozdanie Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021, które nie wykazało żadnych nieprawidłowości w sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego Zarządu za rok 2021.

OCENA PRACY ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni nie podlegał żadnym zmianom osobowym. Skład Zarządu w 2021 r. w podziale na poszczególne funkcje przedstawiał się następująco:

PREZES ZARZADU			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Radosz Zbigniew	15.12.2008 do 05.03.2015 12.06.2015 do nadal	01.01.2021 do 31.12.2021

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Bobowski Andrzej	01.07.2010 do nadal	01.01.2021 do 31.12.2021

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Małgorzata Konopka	17.11.2015 do 15.01.2021 18.01.2021 do nadal	01.01.2021 do 31.12.2021

W świetle opisanych wydarzeń, na plenarnym posiedzeniu w dniu 25.04.2022 r., po uprzednim przyjęciu niniejszego sprawozdania oraz przeprowadzeniu tajnego głosowania, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 8/II/2022 **dotyczącą rekomendacji Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium dla członków Zarządu za rok 2021, jak niżej**:

PREZES ZARZADU			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Radosz Zbigniew	01.01.2021 do 31.12.2021	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Bobowski Andrzej	01.01.2021 do 31.12.2021	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Małgorzata Konopka	01.01.2021 do 31.12.2021	Udzielić absolutorium

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie Zarządowi, Radcy Prawnemu oraz pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów” za dobrą współpracę w okresie sprawozdawczym.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/II/2022 na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 kwietnia 2022 r. i stanowi materiał do Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów” w Krakowie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Szwabowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Anna Kołacz