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

Kraków, dnia 22.06.2020 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

KOMISJI REWIZYJNEJ I KOMISJI GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁOBZÓW" ZA OKRES OD CZERWCA 2019 ROKU DO CZERWCA 2020 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 6, z tego 4 w roku 2019 (czerwiec – grudzień) i 2 w roku 2020 (styczeń – czerwiec);
- **posiedzenia stałych Komisji Rady Nadzorczej**: Rewizyjnej i Gospodarki Mieszkaniowej;
- **comiesięczne dyżury członków Rady Nadzorczej** w sprawach skarg i wniosków związanych z działalnością Spółdzielni – w okresie sprawozdawczym odbyło się 7 dyżurów (od września do marca; od kwietnia z powodu epidemii koronawirusa dyżury zostały odwołane);
- **korespondencję z członkami** Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" (w okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej i do wiadomości Rady Nadzorczej wpłynęły 22 pisma);
- **udział członków Rady Nadzorczej w pracach Komisji Przetargowych**.

STRUKTURA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza na kadencję 2019 – 2022 została wybrana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" w Krakowie w dniu 08.06.2019 r. Podjęto wówczas decyzję, że Rada Nadzorcza będzie liczyła 15 członków. Spośród 17 zgłoszonych kandydatów, w głosowaniu tajnym, zatwierdzonym Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5/WZ/2019 wybrano następujący skład Rady Nadzorczej (w porządku alfabetycznym):

1. Cubała Lucyna
2. Kocemba Magdalena
3. Kołacz Anna
4. Madoń Elżbieta
5. Małysiak Grzegorz
6. Matusiak Mirosław
7. Miga Wacław
8. Pac Krzysztof
9. Pyznar Marek
10. Sadowska Agnieszka
11. Serwin Magdalena
12. Szwabowska Barbara
13. Tyniec Renata
14. Wać Zofia
15. Żabicki Grzegorz

Wyżej wymieniony skład został ukonstytuowany na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 10.06.2019 r. poprzez wybór **Prezydium** w składzie:

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

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

REALIZACJA SPRAW NAJISTOTNIEJSZYCH DLA SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza zajmowała się rozwiązywaniem bieżących spraw będących w kompetencji Rady w oparciu o materiały przygotowywane przez Zarząd. Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą nr 1/V/2019 z dnia 09.09.2019 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 22.06.2020 r. włącznie podjęto 37 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 2019.
2. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni za rok 2019.
3. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Remontów Spółdzielni za rok 2019.
4. Rozpatrzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2019.

5. Założenia ws. podziału nadwyżki bilansowej oraz środków gromadzonych na Centralnym Funduszu Remontowym.
6. Uchwalenia Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni na rok 2020.
7. Uchwalenia Planu Remontów Spółdzielni na rok 2020.
8. Rozpatrzenia zmian do regulaminów, których uchwalanie, z racji obowiązujących przepisów, leży w kompetencji Rady, w tym m.in.:
   - Regulaminu Wynagradzania Pracowników w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów";
   - Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów";
   - Regulaminu wynajmu lokali użytkowych i lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów";
   - Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów";
9. Zatwierdzanie zmiany stawek odpisów na fundusz remontowy od dnia 1 lutego 2020 r. dla poszczególnych nieruchomości.
10. Zatwierdzenia stawek eksploatacji obowiązujących od dn. 01.07.2020 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 protokołu oraz listu polustracyjnego z lustracji ustawowej Spółdzielni za lata 2016, 2017 i 2018.
12. Rozpatrzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2019, Sprawozdania Finansowego za rok 2019 oraz projektów Uchwał na Walne Zgromadzenie w 2020 r.
13. Oceny pracy Zarządu Spółdzielni za rok 2019 (rekomendacja dla Walnego Zgromadzenia).
14. Sporządzenia i przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Mieszkaniowej dla Walnego Zgromadzenia w 2020 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 zabezpieczenia mienia Spółdzielni oraz realizacji Instrukcji Gospodarki Kasowej zalecając kontynuowanie realizowania postanowień Instrukcji Gospodarki Kasowej w postaci niezapowiedzianych kontroli stanu gotówki w kasie Spółdzielni oraz kontroli zachowywania niezbędnego minimum gotówki w Kasie Spółdzielni.
2. Przeprowadziła kontrolę w zakresie wykorzystania urlopów przez członków Zarządu zalecając na bieżąco planować, kontrolować i wykorzystywać przysługujące urlopy wypoczynkowe.
3. Weryfikowała okresowe sprawozdania Zarządu z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego na 2019 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 identyfikatorów parkingowych na pojazdy;
2. Przeprowadziła kontrolę realizacji umowy o świadczenie usług porządkowych;
3. 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.
4. Wykonała następujące działania, m.in. w zakresie:
   - opiniowania potrzeb remontowych oraz zakresu rzeczowego Planu Remontów na rok 2019 oraz Planu Remontów na rok 2020;
   - 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;
   - 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 5/V/2019 z dnia 05.09.2019 r., spośród przedstawionych ofert do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019, wybrała ofertę Biura Rachunkowego EKSPERT Jadwiga Wawryk i zobowiązała Zarząd do zawarcia z ww. firmą umowy. Przedstawienie wyników badania sprawozdania finansowego za 2019 rok przedłożono na II plenarne posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22.06.2020 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 Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z zachowaniem ciągłości bilansowej;
- Przychody i koszty w zakresie eksploatacji zostały ujęte kompletne i sklasyfikowane poprawnie;
- Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni 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 2019, które nie wykazało żadnych nieprawidłowości w sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego Zarządu za rok 2019.

LUSTRACJA USTAWOWA SPÓŁDZIELNI

W zakresie **lustracji ustawowej za lata 2016 - 2018** Rada Nadzorcza uchwałą nr 5/V/2018 z dnia 24.09.2018 r., spośród przedstawionych ofert, wybrała Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie i zobowiązała Zarząd do zawarcia umowy na przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadzono w okresie od 03.09.2019 r. do 03.12.2019 r. i obejmowała ona całokształt działalności Spółdzielni. Zakres lustracji obejmował zbadanie stanu faktycznego w działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018. Lustrację zamknięto Protokołem oraz Listem polustracyjnym, który jest syntezą ustaleń zawartych w protokole i załączony jest do materiałów dla Walnego Zgromadzenia. Wyniki lustracji oraz stanowisko Związku Rewizyjnego w dn. 09.12.2019 r. przedstawił Radzie Nadzorczej Lustrator Pan Ryszard Majka.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- *badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli* – 10 wniosków postawionych w poprzedniej lustracji zostało zrealizowanych;
- *podstawy prawne i działalność organów samorządowych* – Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym i zgłaszała do rejestru wszystkie zmiany w Statucie i organach Spółdzielni. Unormowania prawne są zgodne z wymogami prawa, obowiązki statutowe są prawidłowo realizowane, a organy statutowe prawidłowo powołane;
- *organizacja wewnętrzna i zatrudnienie* – Spółdzielnia jako zakład pracy wypełnia swoje obowiązki, a zatrudnienie i struktura komórek pracowniczych są dostosowane do potrzeb;
- *zagadnienia członkowskie* – Spółdzielnia zachowuje prawa członków i prowadzi niezbędną dokumentację w tym zakresie;
- *stan prawny terenów i budynków będących w posiadaniu spółdzielni* – gospodarka terenami nie budzi zastrzeżeń, stan prawny działek jest uregulowany, obecnie zainteresowanie członków uzyskaniem prawa odrębnej własności jest niewielkie;
- *dyspozycja lokalami i realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* – prowadzone prawidłowo oraz realizowane na bieżąco;
- *gospodarka zasobami mieszkaniowymi* – zasoby są utrzymywane we właściwym stanie techniczno – eksploatacyjnym, planowanie działalności remontowej jest prawidłowe. Ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był zgodny z założeniami planów gospodarczych, a ogólny dodatni wynik zapewniała nadwyżka przychodów nad kosztami uzyskiwana na gospodarce lokalami użytkowymi oraz na pozostałej działalności;
- *gospodarka finansowa* – stan organizacyjno – finansowy należy ocenić jako bardzo dobry, podstawowe wskaźniki analizy finansowej utrzymywały się na prawidłowym poziomie, stan funduszy własnych oraz zobowiązań i należności nie budzi zastrzeżeń. W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych wystąpił znaczący spadek;
- *przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych* – Spółdzielnia jest zarejestrowana i opłaca składki

na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej oraz stosuje zasady postępowania wewnątrzspółdzielczego opisane w Statucie;
- *wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych* – nie korzystano;
- *informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych* – 3 osoby zgłosiły 20 problemów do szczegółowego zbadania, ustalenia zawarto w protokole lustracji;

Lustrator podkreślił, że ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz złożonych wyjaśnień. Na tej podstawie sformułowano jeden wniosek polustracyjny, aby nie obciążać funduszu remontowego kosztami eksploatacji szlabanów, które w dn. 15.12.2019 r. zostało wdrożone przez Zarząd (począwszy od roku 2019).

Lustrator podkreślił:
- Prawidłowość prowadzenia spraw członkowsko - lokalowych.
- Prawidłowość prowadzenia spraw organizacji wewnętrznej i zatrudnienia.
- Prawidłowość prowadzenia gospodarki remontowej oraz dokumentacji w tym zakresie.
- Zadowalający stan utrzymania nieruchomości Spółdzielni.
- *„Na przestrzeni trzech lat zadłużenie zmalało* (lokale mieszkalne) *nominalnie o 200 726,29 zł to jest o 34,8%. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w rocznych naliczeniach zmalał o 34,4%. Na przestrzeni trzech lat zadłużenie zmalało* (lokale użytkowe) *nominalnie o 43 644,06 zł to jest o 26,5%. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w rocznych naliczeniach zmalał o 29,6%."*
- *„Dokumentowanie operacji gospodarczych jest prawidłowe i terminowe."*
- *„Gospodarka kasowa jest prowadzona prawidłowo. (...) Kasa jest prawidłowo zabezpieczona."*
- *„Podziału nadwyżki dokonano stosownie do wielkości powierzchni lokalu, zajmowanego przez członka. Lustrator nie stwierdził nieprawidłowości, w szczególności ewentualnego naruszenia zasady równego traktowania członków."*

W Protokole Lustracji:
- Ustosunkowano się do spraw oraz pism skierowanych przez trzech Członków Spółdzielni. W zakresie zagadnień włączonych do tematyki lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA PRACY ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni nie podlegał żadnym zmianom osobowym. Skład Zarządu w 2019 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	01.01.2019 do 31.12.2019

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Bobowski Andrzej	01.07.2010 do nadal	01.01.2019 do 31.12.2019

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Małgorzata Konopka	17.11.2015 do nadal	01.01.2019 do 31.12.2019

W świetle opisanych wydarzeń, na plenarnym posiedzeniu w dniu 22.06.2020 r., po uprzednim przyjęciu niniejszego sprawozdania oraz przeprowadzeniu tajnego głosowania, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 8/II/2020 **dotyczącą rekomendacji Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium dla członków Zarządu za rok 2019, jak niżej**:

PREZES ZARZADU			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Radosz Zbigniew	01.01.2019 do 31.12.2019	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Bobowski Andrzej	01.01.2019 do 31.12.2019	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Małgorzata Konopka	01.01.2019 do 31.12.2019	Udzielić absolutorium

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie Zarządowi, Radcy Prawnemu oraz pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" za współpracę w okresie sprawozdawczym, tj. od początku kadencji 2019 - 2022.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/II/2020 na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22 czerwca 2020 r. i stanowi materiał na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" w Krakowie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Szwabowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Anna Kołacz