RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŁOBZÓW"
30-019 KRAKÓW, UL. MAZOWIECKA 66
TEL. (0

Kraków, dnia 25.04.2023 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

KOMISJI REWIZYJNEJ I KOMISJI GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁOBZÓW" ZA OKRES OD MAJA 2022 ROKU DO KWIETNIA 2023 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 3 w roku 2022 (maj – grudzień) i 3 w roku 2023 (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 15 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 związku z panującym stanem zagrożenia epidemicznego ustawodawca wydłużył okres kadencji członków organów spółdzielni, uchwalając przepis art. 90a zgodnie z którym *„W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90."*

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 25.04.2022 r. rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej złożyła Pani Zofia Wać, która była również członkiem Komisji Rewizyjnej;
- w dniu 10.06.2022 r. rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej złożyła Pani Lucyna Cubała, która pełniła także funkcję Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej;
- w dniu 01.09.2022 r. rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej złożyła Pani Agnieszka Sadowska, która była również członkiem Komisji Rewizyjnej;
- w dniu 26.09.2022 r. dokonano uzupełnienia składu Prezydium Rady Nadzorczej: funkcję Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej objęła Pani Magdalena Serwin, a pełniona przez nią funkcja Zastępcy Przewodzącej Rady Nadzorczej została objęta przez Panią Magdalenę Kocembę, która dołączyła również do składu Komisji Rewizyjnej;

- w dniu 18.01.2023 r. rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej złożyła Pani Anna Kołacz która pełniła także funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej;
- w dniu 20.03.2023 r. rezygnację z funkcji Zastępcy Przewodniczącej Rady Nadzorczej złożyła Pani Magdalena Kocemba, dlatego też dokonano uzupełnienia składu Prezydium Rady Nadzorczej: funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej objął Pan Wacław Miga, a funkcję Zastępcy Przewodzącego Rady Nadzorczej zgodził się pełnić Pan Grzegorz Małysiak.

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

1. Miga Wacław – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
2. Małysiak Grzegorz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Członek Komisji Rewizyjnej
3. Szwabowska Barbara – Sekretarz
4. Serwin Magdalena – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Tyniec Renata – Przewodnicząca Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
6. Kocemba Magdalena – Członek Komisji Rewizyjnej
7. Madoń Elżbieta
8. Matusiak Mirosława
9. Pac Krzysztof
10. Pyznar Marek – Członek Komisji Rewizyjnej
11. 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 Spółdzielni. Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą nr 1/IV/2022 z dnia 26.09.2022 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 24.04.2023 r. włącznie podjęto 34 uchwały) 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 2022.
2. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni za rok 2022.
3. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Remontów Spółdzielni za rok 2022.
4. Rozpatrzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2022.
5. Uchwalenia Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni na rok 2023.
6. Uchwalenia Planu Remontów Spółdzielni na rok 2023.
7. Udzielenia na podstawie § 140 Statutu Spółdzielni nieoprocentowanych pożyczek wewnętrznych ze środków obrotowych Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości;

8. Zmiany warunków zatrudnienia Członków Zarządu;
9. Zatwierdzenia stawek eksploatacji obowiązujących od dn. 01.07.2023 r. dla poszczególnych nieruchomości (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).
10. Rozpatrzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2022, Sprawozdania Finansowego za rok 2022 oraz projektów Uchwał Walnego Zgromadzenia w 2023 r.
11. Oceny pracy Zarządu Spółdzielni za rok 2022 (rekomendacja dla Walnego Zgromadzenia).
12. Sporządzenia i przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Mieszkaniowej do Uchwały Walnego Zgromadzenia w 2023 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** przeprowadziła kontrole w następującym składzie:
1. Serwin Magdalena – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Pyznar Marek – Członek Komisji Rewizyjnej
3. Kocemba Magdalena – 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 za okres od I do IX.2022 r. zalecając kontynuowanie dotychczasowych działań windykacyjnych i egzekucyjnych;
2. Przeprowadziła kontrolę przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych zalecając kontynuowanie dotychczasowych działań w tym zakresie;
3. Przeprowadziła kontrolę wykonania umowy oraz rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, zalecając kontynuowanie obecnych działań;
4. Przeprowadziła kontrolę prowadzenia w zakresie ochrony danych osobowych, zalecając kontynuowanie obecnych działań;
5. Weryfikowała okresowe sprawozdania Zarządu z wykonania Planu Rzeczowo - Finansowego na 2022 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 pielęgnacji zieleni, w tym wycinki i nasadzeń drzew zalecając:
   - pielęgnację zieleni dostosować do przeznaczenia konkretnych terenów,
   - koszenie trawników dostosować do warunków atmosferycznych,
   - dokonywać nasadzeń zastępczych w miejscach po wywrotach i wyłomach drzew;
   - dalszą bieżącą kontrolę nad stanem fitosanitarnym drzew i zgłaszanie stwarzających zagrożenie drzew do wycinki.

2. Przeprowadziła kontrolę w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi zalecając:
   - oznaczenie wiat śmietnikowych, z których wspólnie korzystają mieszkańcy kilku budynków;
   - kontrolowanie stanu czystości pomieszczeń zsypowych, śmietników i altan śmietnikowych;
   - utrzymywanie śmietników w należytym stanie estetycznym;
   - monitorowanie ilości gromadzonych śmieci;
   - ponawianie ogłoszeń dot. obowiązujących zasad selektywnej zbiórki odpadów.
3. Dokonała przeglądu protokołów z przeglądów budowlanych budynków Spółdzielni w 2022 r.
4. Wykonała następujące działania, m.in. w zakresie:
   - opiniowania potrzeb remontowych oraz zakresu rzeczowego Planu Remontów na rok 2022 oraz Planu Remontów na rok 2023;
   - 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;

STAN EKONOMICZNO – FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 57 ust. 10 Statutu uchwałą nr 4/IV/2022 z dn. 26.09.2022 r., spośród przedstawionych ofert do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022, wybrała ofertę Biura Rachunkowego EKSPERT Jadwiga Wawryk i zobowiązała Zarząd do zawarcia z ww. firmą umowy. Wyniki badania sprawozdania finansowego za 2022 rok przedstawiono na III plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.04.2023 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 2022, które nie wykazało żadnych nieprawidłowości w sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego Zarządu za rok 2022.

LUSTRACJA USTAWOWA SPÓŁDZIELNI

W zakresie **lustracji ustawowej za lata 2019 - 2021** Rada Nadzorcza wybrała Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie i zobowiązała Zarząd do zawarcia umowy na przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadził Pan Ryszard Majka, Lustrator Krajowej Rady Spółdzielczej, działający na zlecenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie. Zakres lustracji obejmował zbadanie całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2019 – 2021. Lustracja trwała od dnia 20.04.2022 r. do dnia 15.06.2022 r. W wyniku lustracji powstał protokół i list polustracyjny, który jest syntezą ustaleń zawartych w protokole. **Żadne wnioski nie zostały sformułowane**.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- *badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli* – procedura polustracyjna została zachowana, jeden wniosek postawiony w poprzedniej lustracji został zrealizowany;
- *podstawy prawne* (regulaminy, Statut, kwestie formalne) *i działalność organów samorządowych* – prawidłowo;
- *organizacja wewnętrzna i zatrudnienie* – Spółdzielnia jako zakład pracy wypełnia swoje obowiązki; kwestie pracownicze, BHP – prawidłowo;
- *zagadnienia członkowskie* – brak uwag, obecnie kwestie członkostwa są regulowane ustawą, a zakres czynności wykonywany przez spółdzielnie jest mocno ograniczony i ma charakter bardziej potwierdzenia faktów niż tworzenia nowych praw, pozostaje obrót lokalami. Obowiązki Spółdzielni w zakresie gospodarki lokalami i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są wykonywane prawidłowo; zainteresowanie przekształceniami praw nie jest duże i w minionych trzech latach nie przekroczyło 10 wniosków rocznie;
- *stan prawny terenów i budynków będących w posiadaniu spółdzielni* – stan prawny działek jest uregulowany, w gospodarce terenami nie stwierdzono uchybień;
- *gospodarka zasobami mieszkaniowymi* – Spółdzielnia działa prawidłowo, porównano stan techniczny budynków teraz i przed trzema laty i stan ten uległ poprawie, co jest pozytywnym efektem działania Spółdzielni;
- *gospodarka finansowa* – kondycja finansowa Spółdzielni jest prawidłowa, stan funduszy i zobowiązań nie budzi zastrzeżeń. Jedyne, na co można zwrócić uwagę, to stan zaległości, który wzrósł w ostatnich trzech latach zarówno w zakresie lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych. Sytuacja zewnętrzna, gospodarcza i krajowa mogła mieć wpływ na wysokość zadłużeń, niemniej można to monitorować w kolejnych okresach;
- *przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych* – brak uwag, Spółdzielnia realizuje zasady, łącznie ze szkoleniami, opłaca również składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej;
- *wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych* – nie korzystano, w ostatnich latach praktycznie nie ma programów skierowanych bezpośrednio do spółdzielni;
- *informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych* – nie było zgłoszeń ani z ramienia Związku Rewizyjnego, ani ze strony Członków Spółdzielni;

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz złożonych wyjaśnień. Zgodnie z przepisami wnioski z lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

OCENA PRACY ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni nie podlegał żadnym zmianom osobowym. Skład Zarządu w 2022 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	01.01.2022 do 31.12.2022

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Bobowski Andrzej	01.07.2010 do nadal	01.01.2022 do 31.12.2022

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	01.01.2022 do 31.12.2022

W świetle opisanych wydarzeń, na plenarnym posiedzeniu w dniu 25.04.2023 r., po uprzednim przyjęciu niniejszego sprawozdania oraz przeprowadzeniu tajnego głosowania, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 8/III/2023 **dotyczącą rekomendacji Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium dla członków Zarządu za rok 2022, jak niżej**:

PREZES ZARZADU			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Radosz Zbigniew	01.01.2022 do 31.12.2022	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Bobowski Andrzej	01.01.2022 do 31.12.2022	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Małgorzata Konopka	01.01.2022 do 31.12.2022	Udzielić absolutorium

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

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/III/2023 na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 kwietnia 2023 r. i stanowi materiał na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" w Krakowie w dniu 3 czerwca 2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Szwabowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wacław Miga