

Załącznik  
do Uchwały Nr 29/2018  
Rady Nadzorczej  
z dnia 24.05.2018r.



**Sprawozdanie  
z rocznej działalności Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie  
za okres od czerwca 2017r. do maja 2018r.**

**I. Sprawy organizacyjne**

Rada Nadzorcza działała na podstawie aktów prawnych – ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r., ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r., Statutu Spółdzielni oraz regulaminów – Regulaminu Rady Nadzorczej, Regulaminu pracy Komisji Rewizyjnej, Regulaminu pracy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Z mocy ustawy Rada Nadzorcza sprawuje funkcje kontrolne i nadzorcze nad działalnością Spółdzielni.

Sprawozdanie obejmuje roczną działalność Rady Nadzorczej, która została wybrana na trzyletnią kadencję podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 26 czerwca 2017r. Rada ukonstytuowała się w terminie określonym w § 44 Statutu, tj. 6 lipca 2017r., a Komisja GZM – 14 września 2017r. w następującym składzie:

- 1) Roman Wojtalczyk – Przewodniczący Rady
- 2) Wacław Struzik – Zastępca Przewodniczącego Rady
- 3) Anna Krzyżanowska – Sekretarz Rady
- 4) Halina Toborek – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- 5) Andrzej Barczyński – Przewodniczący Komisji GZM
- 6) Norbert Gąsieniec – członek Komisji Rewizyjnej
- 7) Stanisław Czekaj – członek Komisji GZM
- 8) Ryszard Dusza - członek Komisji GZM
- 9) Józef Kwiecień - członek Komisji Rewizyjnej

W skład Prezydium Rady weszli: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej i Przewodniczący Komisji GZM.

W ramach ustawowych uprawnień Rada sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni przez określenie jej zadań gospodarczych, kontrolę pracy Zarządu oraz nadzór nad wykonywaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych.

Rada Nadzorcza jako organ samorządowy Spółdzielni wypełniała swoje obowiązki statutowe poprzez: plenarne posiedzenia, komisje Rady (Komisję Rewizyjną i Komisję GZM), czynności wykonywane poza posiedzeniami Rady Nadzorczej, w tym między innymi: dyżury członków Rady, kontrole wybranych zagadnień działalności Spółdzielni, prace zlecone do wykonania poszczególnym członkom Rady.

Komisje Rady Nadzorczej wykonywały funkcje pomocnicze dla Rady Nadzorczej dokonując kontroli lub opiniując wybrane obszary działalności Spółdzielni oraz przygotowując własne sprawozdania (protokoły) wraz z wnioskami, które następnie prezentowane były podczas posiedzeń plenarnych.

Poza posiedzeniami plenarnymi i Prezydium członkowie Rady pełnili dyżury w tymczasowej siedzibie Rady na osiedlu Armii Krajowej 2 w każdy czwartek w godzinach: 16.30–17.30. W miarę upływu czasu rośnie zainteresowanie członków Spółdzielni dyżurami. Ta forma kontaktu z mieszkańcami została wprowadzona dopiero w obecnej kadencji Rady. Sprawy poruszone przez interesantów dotyczyły najczęściej utrzymywania porządku, zachowań się mieszkańców, naruszania porządku domowego przez lokatorów, funkcjonowania Spółdzielni, remontów, przepisów prawa spółdzielczego oraz regulaminów. Wszystkie sprawy były na bieżąco wyjaśniane lub przekazane na plenarne posiedzenia Rady w sprawach różnych. W tymczasowej siedzibie Rady odbywały się także zebrania członków Prezydium na tydzień przed każdym planowanym plenarnym posiedzeniem Rady oraz obrady Komisji Rady.

Rada Nadzorcza od początku swojej kadencji poszukiwała nowych metod komunikacji z mieszkańcami Spółdzielni, dlatego podjęła inicjatywę założenia przez Spółdzielnię strony internetowej, co nie odbyło się bez trudności.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę wszystkich członków oraz zaangażowanie w sprawowaniu swoich społecznych funkcji.

## **II. Działalność merytoryczna**

W pierwszym roku swej działalności Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych, zwołanych zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni w następujących terminach:

- 1) 6 lipca 2017r. – posiedzenie plenarne planowane,
- 2) 14 września 2017r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 3) 16 listopada 2017r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 4) 15 grudnia 2017r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 5) 17 stycznia 2018r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 6) 15 lutego 2018r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 7) 15 marca 2018r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 8) 10 kwietnia 2018r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 9) 10 maja 2018r. - posiedzenie plenarne planowane,
- 10) 11 maja 2018r. – posiedzenie plenarne nieplanowane.
- 11) 21 maja 2018r. – posiedzenie plenarne planowane
- 12) 24 maja 2018r. – posiedzenie plenarne nieplanowane

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu oraz kierownicy komórek organizacyjnych merytorycznie odpowiedzialni za rozpatrywane sprawy. Celem usprawnienia pracy Rady zobowiązano obydwie organy – Zarząd i Radę – do przygotowywania według kompetencji i składanych wniosków odpowiednich materiałów będących przedmiotem rozważań objętych porządkiem obrad. Materiały te obowiązkowo przedkładane były najpierw na posiedzenie Prezydium, zanim trafiały na obrady plenarne.

W okresie sprawozdawczym Prezydium Rady odbyło 11 posiedzeń. Do obowiązków Prezydium należało: przygotowanie projektów uchwał Rady, wyznaczanie terminów oraz porządku obrad plenarnych Rady, koordynacja pracy Komisji Rady oraz przygotowanie materiałów i dokumentów na posiedzenie plenarne Rady. Prezydium obradowało w następujących terminach:

- 1) 28 sierpnia 2017r. – posiedzenie planowane,
- 2) 5 września 2017r. - posiedzenie planowane,
- 3) 7 listopada 2017r. - posiedzenie planowane,
- 4) 7 grudnia 2017r. - posiedzenie planowane,
- 5) 9 stycznia 2018r. - posiedzenie planowane,
- 6) 8 lutego 2018r. - posiedzenie planowane,
- 7) 20 lutego 2018r. - posiedzenie na wniosek Zarządu,

- 8) 22 lutego 2018r. - posiedzenie planowane,
- 9) 8 marca 2018r. - posiedzenie planowane,
- 10) 5 kwietnia 2018r. - posiedzenie planowane,
- 11) 2 maja 2018r. – posiedzenie planowane.

Szczegółowe informacje z posiedzeń Rady Nadzorczej i jej Prezydium zawarte są w protokołach dostępnych na stronie internetowej Spółdzielni.

Z posiedzeń Rady, Prezydium i Komisji spisywane zostały protokoły dokumentujące tematykę obrad oraz podejmowanych uchwał, czy wniosków. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 31 uchwał, a mianowicie:

1. Uchwała Nr 6/2017 Rady Nadzorczej z dnia 06.07.2017r. w sprawie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej;
2. Uchwała Nr 7/2017 Rady Nadzorczej z dnia 14.09.2017 r. w sprawie wprowadzenia opłaty za konserwację instalacji naziemnej telewizji cyfrowej i telewizji satelitarnej;
3. Uchwała Nr 1/2018 Rady Nadzorczej z dnia 17 stycznia 2018 r. w sprawie: zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2018 r.;
4. Uchwała Nr 2/2018 Rady Nadzorczej z dnia 17.01.2018r. w sprawie decyzji o przeprowadzeniu badania finansowego;
5. Uchwała Nr 3/2018 Rady Nadzorczej z dnia 17 stycznia 2018r. w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat za dzierżawę gruntu pod garaże na działce nr 460/6 w Łopusznie;
6. Uchwała Nr 4/2018 Rady Nadzorczej z dnia 17 stycznia 2018r. w sprawie: wyboru kancelarii prawnej do opracowania zmian Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej;
7. Uchwała Nr 5/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia protokołu Komisji GZM dotyczącego opinii z wykonania planu remontów za 2017r.;
8. Uchwała Nr 6/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z wykonania rzeczowo-finansowego planu remontów za 2017r.;
9. Uchwała Nr 7/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok;
10. Uchwała Nr 8/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia informacji Zarządu o wynikach rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej za II półrocze 2017r.;
11. Uchwała Nr 9/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia informacji Zarządu o wynikach rocznego przeglądu instalacji wentylacyjnej i gazowej w 2017r.;
12. Uchwała Nr 10/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2018r. w sprawie zatwierdzenia Planu remontów na 2018r.;
13. Uchwała Nr 11/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2018r. w sprawie zatwierdzenia klucza podziału kosztów administracji ogólnej i administracji GZM do założeń planu gospodarczo-finansowego na 2018r.;
14. Uchwała Nr 12/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2018r. w sprawie wyboru oferty na zaprojektowanie strony internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie;
15. Uchwała Nr 13/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2018r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu strony internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie;
16. Uchwała Nr 14/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2018r. w sprawie zmiany opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie;
17. Uchwała Nr 15/2018 Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2018r. w sprawie finansowania przebudowy kotłowni w budynku przy ul. Jędrzejowskiej 81b we Włoszczowie;
18. Uchwała Nr 16/2018 Rady Nadzorczej z dnia 12 kwietnia 2018r. w sprawie zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej o wynikach kontroli zaległości czynszowych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży według stanu na 31 grudnia 2017r.;

19. Uchwała Nr 17/2018 Rady Nadzorczej z dnia 12 kwietnia 2018r. w sprawie zatwierdzenia zmian w Regulaminie strony internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie;
20. Uchwała Nr 18/2018 Rady Nadzorczej z dnia 12 kwietnia 2018r. w sprawie zatwierdzenia zmian w Regulaminie Komisji Rewizyjnej oraz Regulaminie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi;
21. Uchwała Nr 19/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie z dnia 12 kwietnia 2018r. w sprawie zatwierdzenia zmian w Planie pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2018r.;
22. Uchwała Nr 20/2018 Rady Nadzorczej z dnia 12 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej dotyczącego zaopiniowania planu funduszu płac na 2018r.;
23. Uchwała Nr 21/2018 Rady Nadzorczej z dnia 12 kwietnia 2018r. w sprawie ustania członkostwa w Zarządzie Spółdzielni i rozwiązania umowy o pracę z Prezesem Zarządu Stanisławem Arkitem;
24. Uchwała Nr 22/2018 Rady Nadzorczej z dnia 12 kwietnia 2018r. w sprawie przyjęcia rezygnacji Pana Kazimierza Barczyńskiego z funkcji społecznego członka Zarządu;
25. Uchwała Nr 23/2018 Rady Nadzorczej z dnia 10 maja 2018r. w sprawie dotyczącej opinii biegłego rewidenta do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017r.;
26. Uchwała Nr 24/2018 Rady Nadzorczej z dnia 10 maja 2018r. w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej o sposobie załatwiania skarg i wniosków;
27. Uchwała Nr 25/2018 Rady Nadzorczej z dnia 10 maja 2018r. w sprawie odpłatności za wydanie członkowi Spółdzielni odpisów dokumentów;
28. Uchwała Nr 26/2018 Rady Nadzorczej z dnia 11 maja 2018r. w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu.
29. Uchwała Nr 27/2018 Rady Nadzorczej z dnia 21 maja 2018r. w sprawie wyboru osoby na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.
30. Uchwała Nr 28/2018 Rady Nadzorczej z dnia 24 maja 2018r. w sprawie wynagradzania nowo zatrudnionych członków Zarządu,
31. Uchwała Nr 29/2018 Rady Nadzorczej z dnia 24 maja 2018r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres czerwiec 2017 – maj 2018 roku.

Komisja Rewizyjna dokonała kontroli realizacji przez organy Spółdzielni uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą. Uchwały, których realizację powierzono Radzie Nadzorczej zostały wykonane. Wykonanie 16 uchwał powierzono Zarządowi, przy czym organ ten wykonał w terminie (lub są w toku realizacji) 12 z nich, natomiast pozostałe nie zostały wykonane lub częściowo wykonane (4).

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej była różnorodna i wynikała z planu pracy Rady, wniosków członków Rady oraz członków Zarządu, a dotyczyła m.in.:

- analizy przychodów i kosztów działalności Spółdzielni,
- informacji Zarządu o zaawansowaniu prac remontowych,
- informacji Zarządu o wpływach i wydatkach funduszu remontowego dla każdej nieruchomości od 2008r. w poszczególnych latach w ujęciu syntetycznym,
- omówienia zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- informacji delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych o podjętych uchwałach i kierunków zmian w spółdzielczości w dalszej perspektywie,
- informacji Zarządu o nieruchomościach, których lokatorzy zalegają z płatnościami czynszu,
- informacji Zarządu o stanie przygotowań Spółdzielni do okresu zimowego i kosztów z nim związanych,
- analizy regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni, w części dotyczącej Zarządu,
- informacji Zarządu o wynikach rocznego przeglądu instalacji wentylacyjnej i gazowej

w 2017r.,

- rozpatrzenia wniosku Rady Nadzorczej w sprawie założenia strony internetowej przez Spółdzielnię,
- prezentacji strony internetowej Spółdzielni w wersji „demo” na posiedzeniu Rady,
- rozpatrzenia wniosku Prezesa Zarządu o dokonanie oceny przez Radę wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- informacji Zarządu o wykorzystaniu przez pracowników i członków Zarządu bieżących i zaległych urlopów wypoczynkowych,
- rozpatrywania pism mieszkańców nieruchomości skierowanych do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza kierowała także różne wnioski do realizacji przez Zarząd, a dotyczące ogółu nieruchomości lub usprawniające pracę organów, w tym m.in.:

- o zamieszczanie zawiadomień o porządku i terminie posiedzeń Rady Nadzorczej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
- o doręczanie członkom Rady Nadzorczej przynajmniej na 6 dni przed wyznaczonym terminem obrad zawiadomień o porządku i terminie posiedzeń Rady Nadzorczej wraz załączonymi do niego materiałami w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę,
- o wywieszanie na tablicach ogłoszeń klatek schodowych (na początku roku) informacji w sprawie planowanych remontów, rozliczenia środków funduszu remontowego, rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji danej nieruchomości,
- o informowanie mieszkańców nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię o konieczności zgłaszania stwierdzonych wad przed upływem gwarancji na wykonane prace remontowe.

Na wniosek Komisji Rada odstąpiła od wykonania przez Komisje niektórych zadań ujętych w planie pracy na I półroczu 2018r., przy czym część z nich zostanie przeniesiona do realizacji w II półroczu:

- przedstawienie projektu zasad wynagradzania członków Zarządu,
- zaopiniowanie zasadności wniosku w sprawie zmiany wysokości opłat za użytkowanie gruntów pod garaże (Komisja GZM),
- kontrola postępowania ofertowego na przeprowadzenie rocznego przeglądu instalacji wentylacyjnej i gazowej w 2017r. (Komisja Rewizyjna),
- ocena kosztów eksploatacji w zakresie utrzymania czystości w budynkach oraz sprzątnięcia terenu i utrzymania zieleni (Komisja GZM),
- kontrola umów cywilnoprawnych zawieranych przez Zarząd Spółdzielni (Komisja Rewizyjna),
- kontrola rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w okresie grzewczym 2017/2018 z podziałem na nieruchomości (Komisja Rewizyjna).

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 5 posiedzeń (zgodnie z liczbą protokołów) oraz Komisja GZM – analogicznie 4 posiedzenia, w tym jedno wspólne dotyczące zaopiniowania planu gospodarczo-finansowego na 2018r. Posiedzenia Komisji GZM miały także charakter pozaplanowy (np. rozpatrzenie wniosków dotyczących zakwalifikowania do wymiany stolarki okiennej oraz określenie odpłatności lokatorów).

### **III. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017r.**

Na posiedzeniu w dniu 10 maja 2018r. Rada Nadzorcza wysłuchała informacji biegłego rewidenta i uchwałą Nr 23/2018 przyjęła bez zastrzeżeń pisemną opinię dotyczącą sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017r. W ocenie biegłego sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z polityką rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie przedstawia wszystkie informacje niezbędne dla prawidłowej oceny działalności Spółdzielni, jak też jej sytuacji

majątkowej i finansowej na dzień 31 grudnia 2017r. Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu. Biegły ocenił sytuację finansową Spółdzielni jako dobrą i nie zgłosił zastrzeżeń, uznając sporządzony bilans za prawidłowy.

Powyższe ustalenia pozwoliły Radzie Nadzorczej wystąpić do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

#### **IV. Ocena pracy Zarządu Spółdzielni**

Zarząd Spółdzielni uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, chyba, że Rada zdecydowała inaczej. Niemniej był to okres trudnej współpracy, ponieważ Rada wprowadziła także nowe zasady wzajemnych zobowiązań, które nie zawsze znajdowały zrozumienie ze strony Zarządu. Ta sytuacja ma odzwierciedlenie w wielu protokołach z posiedzeń Rady, czego nie można stwierdzić w dokumentacji tego organu z lat poprzednich.

Niektóre działania Zarządu budzą zastrzeżenia ze strony Rady:

- nieterminowa realizacja lub niewykonanie niektórych uchwał Rady,
- ograniczanie dostępu do informacji dla członków Spółdzielni poprzez niepublikowanie na stronie internetowej kompletu dokumentów dotyczących działalności Spółdzielni i jej organów,
- opieszałość lub ogólnikowość w udzielaniu odpowiedzi na pisma mieszkańców,
- niedostateczny nadzór nad usługami z zakresu utrzymywania czystości wokół nieruchomości i na klatkach schodowych,
- zdarzające się przypadki nieprzygotowania materiałów na posiedzenia Prezydium lub Rady,
- zbyt późne przedłożenie Radzie projektu planu gospodarczo-finansowego na 2018r.

W okresie sprawozdawczym wpłynęła jedna skarga mieszkańców nieruchomości w Łopusznie na Zarząd Spółdzielni, która jest w toku rozpatrywania przez Komisję Rewizyjną.

Rada Nadzorcza docenia pracę Zarządu nad osiągnięciem pozytywnych wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Niemniej niepokojący jest fakt, że Zarząd opracowując założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2018r. zakłada, „że w najbliższym czasie Rada Nadzorcza powinna podjąć decyzje o zwiększeniu opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach”.

#### **V. Wnioski**

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie o:

- zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017,
- zatwierdzenia rocznego sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 06.2017 – 05.2018,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2017 r.,
- udzielenia za rok 2017 absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 29/2018 w dniu 24 maja 2018r. zostanie przedłożone Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie celem zatwierdzenia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

.....  
**Anna Krzyżanowska**

.....  
**Roman Wojtalczyk**