

UCHWAŁA NR 69/IX/2024
RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS”
Z DNIA 22.04.2024r.


w sprawie: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok.

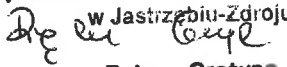
Na podstawie § 71 ust.1 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” - Rada Nadzorcza Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie z działalności za rok 2023 w brzmieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą oddano7..... głosów

Przeciw uchwale oddano0..... głosów

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”
w Jastrzębiu-Zdroju

Czaplinska Irena

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”
w Jastrzębiu-Zdroju

Rębacz Grażyna


Andrzej Koczár
RADCA PRAWNY
Kt. 1892

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS” ZA 2023 ROK

Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” jest obligatoryjnym organem spółdzielni powołanym do kontroli i nadzoru nad całokształtem jej działalności. Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni w § 71 oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 5 Statutu Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z działalności za 2023 r.

Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

1) Rębach Grażyna	Przewodnicząca RN
2) Kosińska Joanna	Z-ca Przewodniczącej RN
3) Czaplińska Grażyna	Sekretarz RN
4) Dąbkiewicz Grażyna	Przewodnicząca KR
5) Maliszewski Sławomir	Z-ca Przewodniczącego KR
6) Jopek Damian	Sekretarz KR
7) Cisek Jolanta	członek RN
8) Pierchała Iwona	członek RN
9) Sas Dariusz	członek RN

Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Rada Nadzorcza wypełnia swe statutowe zadania poprzez plenarne posiedzenia, kontrole Komisji Rewizyjnej, dyżury członków Rady Nadzorczej oraz korespondencję z członkami Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej poprzez uchwalanie planów gospodarczych, określanie kierunków działalności ekonomicznej i finansowej. Sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań Zarządu i dokonywanie ocen wykonania przez Zarząd jej zadań. Realizując swoje zadania i obowiązki Rada kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym odbyło się :

- **12** posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej
- **10** posiedzeń Komisji Rewizyjnej

Głównymi tematami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym były:

1) analiza i ocena działań dot.:

- zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne,
- gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawą terenu itp.,
- kształtowania się kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni,
- kierunku optymalizacji kształtowania się współczynników korygujących zużycie wody w zasobach Spółdzielni,

- kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni,
 - realizacji planu finansowo-gospodarczego,
 - realizacji planu remontów,
 - realizacji uchwał i wniosków RN.
- 2) zatwierdzanie planów:
- remontów,
 - finansowo-gospodarczego,
 - pracy Rady Nadzorczej na 2024,
 - pracy Komisji Rewizyjnej na 2024,
- 3) przyjęcia sprawozdań:
- biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022,
 - z działalności Rady Nadzorczej za 2022r,
- 4) zatwierdzenie regulaminów:
- rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - aneksu do regulaminu wyboru oferentów wykonujących świadczenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju,
 - aneksu do regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - aneksu do „Zasad finansowania działalności społecznej” w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - organizacyjnego SM „JAS-MOS”,
 - struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,

Ponadto Rada Nadzorcza dokonywała bieżącej analizy pracy Zarządu oraz informacji o bieżących działaniach Zarządu.

Statutowym organem Rady Nadzorczej jest Komisja Rewizyjna, która działając w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą plan pracy dokonała w okresie sprawozdawczym 10 kontroli:

Komisja Rewizyjna w składzie:

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1) Dąbkiewicz Grażyna | Przewodnicząca KR |
| 2) Maliszewski Sławomir | Z-ca Przewodniczącego KR |
| 3) Jopek Damian | Sekretarz KR |

Przedmiotem tych kontroli była następująca tematyka:

1. Kontrola działalności społecznej za 2022r.
2. Kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni w roku 2022.
3. Kontrola administracji nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (2 kontrole).
4. Kontrola działalności administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (2 kontrole).

5. Kontrola windykacji opłat za lokale mieszkalne 2022/2023.
6. Kontrola gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżawą terenu za 2022r.
7. Kontrola zamówień materiałów za 2022r.
8. Kontrola dokumentacji przetargowej i realizacji umów po przetargach za 2022/2023r.

Efektom przeprowadzonych kontroli były uwagi i wnioski, które po akceptacji na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej zostały przekazane Zarządowi do realizacji.

Przyjęte przez Radę wnioski Komisji i podjęte uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi analizami. Wnikliwie przeprowadzone kontrole i analizy materiałów przedstawianych przez Zarząd dokonywane zarówno przez Radę jak i Komisję Rewizyjną miały na celu podjęcie przez Zarząd i Radę optymalnych i uzasadnionych decyzji. Realizując statutowe zadania i obowiązki, Rada podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 43 uchwały które dotyczyły m.in.:

- 1) Spraw regulaminowych:
 - a) zatwierdzenie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - b) zatwierdzenie aneksu do Regulaminu wyboru oferentów wykonujących świadczenia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” ,
 - c) uchwalenie aneksu do Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - d) zatwierdzenie Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - e) zatwierdzenie aneksu do „Zasad finansowania działalności społecznej” w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - f) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - g) zatwierdzenie Regulaminu organizacyjnego SM „JAS-MOS.
- 2) Spraw organizacyjnych, porządkowych oraz oceny pracy Zarządu:
 - a) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - b) przyjęcie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS –MOS” za rok 2022,
 - c) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok,
 - d) udzielenie pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy,
 - e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za 2023 i 2024,
 - f) zatwierdzenie zmiany wynagrodzeń członkom Zarządu,
 - g) zatwierdzenie planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej na 2023r.
 - h) przyznanie premii dla członków Zarządu.
- 3) Opłat lokatorskich, planów, stawek na fundusz remontowy, spłaty kosztów modernizacji:
 - a) zatwierdzenie stawki opłat na fundusz ocieplenia budynku przy ul. Zielonej 5-7,
 - b) korekty planu remontów nieruchomości budynkowych na 2023,
 - c) zatwierdzenie wysokości stawki opłaty na pokrycie kosztów montażu i bieżącej konserwacji instalacji monitoringu klatki schodowej przy ul. Zielonej 41,
 - d) zatwierdzenie planu remontów i planu finansowo-gospodarczego na 2024r.

- e) zatwierdzenie stawek opłat na fundusz remontowy, opłaty eksploatacyjne, dodatkowe sprzątanie powyżej parteru, bieżącej konserwacji monitoringu.
- 4) Odstąpienia od procedury przetargowych na:
- a) wykonanie i zlecenie prac projektowych dla pozyskania środków z Banku Gospodarstwa Krajowego na Odnawialne Źródła Energii dla budynków przy ul. Zielonej 21-31, Kaszubskiej 3 i Górniczej 40 w Jastrzębiu-Zdroju,
 - b) wyłonienie oferty na ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych SM „JAS-MOS”,
 - c) montaż podnośnika dla osoby niepełnosprawnej przy ul. Pomorskiej 27.
- 5) Realizacja procesu docieplania budynków:
- a) wyrażenie zgody na realizację procesu docieplenia budynku przy ul. Zielonej 5-7,
 - b) wyrażenie zgody dot. zaciągnięcia kredytu na realizację procesu docieplenia budynku przy ul. Zielonej 5-7 .
 - c) wyrażenie zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej w wysokości 300.000,00 zł przeznaczaniem na zasilenie funduszu remontowego budynku przy ul. Zielonej 5-7.

Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie plenarnych posiedzeń zgłosili do Zarządu **27 wniosków** dotyczących:

- 1) spraw związanych z poprawą porządku i bezpieczeństwa, rozwiązywania lokatorskich spraw m.in.
- oznaczenia miejsc przed klatkami dla służb ratunkowych,
 - porozumieniu z Urzędem Miasta o podjęcie próby przeorganizowania, uporządkowania wjazdu do budynku Zielona 33-34 w szczególności terenu obok znajdującego się na wjeździe kiosku,
 - wyłożenia płytami dojścia do siłowni na ul. Wiejskiej,
 - podjęcia interwencji w sprawie plagi insektów przy ul. Śląskiej 11,
 - montażu dwóch kamer monitorujących nowy plac rekreacyjny oraz boisko do siatkówki przy ul. Wiejskiej,
 - podjęcia interwencji w Urzędzie Miasta w sprawie przycięcia żywopłotu przy drodze wyjazdowej z ul. Górniczej,
 - wyczyszczenia pleksi w wiatrołapach budynków przy ul. Górniczej,
 - rozpoznanie możliwości wejścia do mieszkania przy ul. Górniczej 38 z powodu plagi insektów,
 - odchwaszczenie ogródków przy ul. Zielonej 24-42,
 - przestawienie pojemnika na odzież używaną, który zajmuje miejsce parkingowe na ul. Górniczej,
 - przysypanie ziemią składowiska drzewa, gałęzi i liści na ul. Wiejskiej,
 - zaprzestania zamalowywania graffiti,
 - postawienia ławki przy Harcerskiej 7,
 - przycięcia gałęzi drzew przy schodach terenowych prowadzących do placu gospodarczego przy Śląskiej 13,
 - sprawdzenia skorodowanej belki w huśtawce na placu zabaw przy ul. Wiejskiej 9b-9c,
 - uzupełnienia zaślepek w słupkach ogrodzeniowych na placu zabaw przy ul. Wiejskiej 29d,
 - montażu siatek zabezpieczających przed gołębiami na wszystkich budynkach przy ul. Śląskiej.

2) spraw remontowych m.in.:

- naprawy schodów terenowych przy ul. Górnicy,
- sprawdzenia zgłoszeń mieszkańców budynku przy ul. Zielonej 5-7 dot. spękań sufitów i ścian w mieszkaniach.,
- wykonania chodnika przy budynku Wiejska 17d w kierunku siłowni,
- sprawdzenia schodów wejściowych do budynku przy ul. Śląskiej 11,
- naprawy nawierzchni parkingowej w budynku przy ul. 1 Maja 2-8,
- sprawdzenia zapadliska przy studziencie między budynkami Górnicy 38 a 40,
- naprawy odpadającej struktury od styropianu przy wejściu budynku Wiejska 29B,
- sprawdzenia zarysowań balustrady w klatce nr 5 po zakończonych pracach dociepleniowych na budynku przy ul. Zielonej 5-7,
- naprawy ukruszonego betonu na wejściu do klatki Śląska 11,
- usunięcia zapadliska przy studziencie Śląska 11.

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej **wpłynęły 3 pisma**, członków Spółdzielni. Pisma te dotyczyły:

- izolacji ścian piwnicznych
- rozliczenia kosztów c.o.
- zakłócania spokoju

Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu pism udzieliła odpowiedzi w statutowym terminie.

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z przyjętym harmonogramem pełnili comiesięczne dyżury po wcześniejszym umówieniu telefonicznym, podczas których członkowie i mieszkańcy mogli przedstawić swoje uwagi nt. funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2023 na dyżur RN zgłosiło się trzech członków Spółdzielni.

Zgłoszone w czasie pełnienia dyżuru interwencje po rozpatrzeniu na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej zostały przekazane do załatwienia Zarządowi. Osoby zainteresowane otrzymały odpowiedź pisemną w statutowym terminie.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Mimo trudnej sytuacji ekonomicznej związanej ze znacznym wzrostem cen, w tym energii cieplnej, a co za tym idzie kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, wzrostem cen energii elektrycznej i cen wody, Rada Nadzorcza zmuszona była w celu zapewnienia standardów zamieszkiwania do zwiększenia opłat związanych z utrzymaniem mieszkań w zakresie opłat niezależnych jak i zależnych od Spółdzielni. Jednak warto zwrócić uwagę, że większość kosztów przypada na tzw. opłaty niezależne. Wynikają one z określonych regulacji rządowych i gminnych. Najwyższe koszty to koszty ogrzewania, które średnio wynoszą około 40% wnoszonych opłat, na drugim miejscu kosztów niezależnych to opłaty za wodę i kanalizację - około 13%, opłaty komunalne to przedział kosztów od 6% do 15% (w zależności od ilości osób zamieszkałych). Natomiast koszty zależne od Spółdzielni to opłata eksploatacyjna, która stanowi około 20% oraz opłata na fundusz remontowy około 13 %.

Jednym z podstawowych obowiązków Rady Nadzorczej jest uchwalanie planów finansowo-gospodarczych, planów remontowych oraz bieżące ich śledzenie wraz z kontrolą wykonalności. Zadaniem Zarządu i Rady jest dbanie, aby w ramach opłat wnoszonych przez lokatorów

utrzymywać zasoby w należytych stanie i zapewnienie niezbędnych usług w zakresie ich utrzymania.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” za 2023r. oraz opinią firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2023r. RN przyjęła sprawozdanie finansowe za 2023r.

Według oceny niezależnego biegłego rewidenta sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023r. – zbadane przez biegłego rewidenta we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2023r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12.2023,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące z badanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2023r. wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 1 982 176,84 zł co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny przy realizacji tego planu przez służby administracyjno-techniczne i prawidłowym nadzorze Zarządu i Rady.

Lustracja

Zgodnie z postanowieniami art. 91 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” – Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 6 lipca do 31 października 2023r. przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”. Badaniem lustracyjnym objęta została działalność Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2020r. do 31 grudnia 2022r.

Szczegółowe ustalenia lustracji zawarte są w protokole z lustracji, a podsumowanie z działań lustracyjnych zawarte jest w piśmie polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Zarówno protokół jak i pismo polustracyjne zostały przekazane Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Oba te dokumenty zawierają ocenę pełnego zakresu działalności Spółdzielni.

Związek Rewizyjny w oparciu o ustalenia wynikające z przeprowadzonej lustracji stwierdził, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo poprzez racjonalną politykę gospodarczą i finansową w interesie jej członków i mieszkańców, zgodnie z obowiązującym prawem i uregulowaniami wewnętrznymi.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 27.11.2023r. po zapoznaniu się z pismem polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej oraz wysłuchaniu sprawozdania z przeprowadzonej lustracji przedstawionego przez lustratora jednogłośnie przyjęła protokół z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

W związku z brakiem zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” – Rada Nadzorcza nie sformułowała żadnych

wniosek polustracyjny przyjmując jedynie wnioski zawarte w piśmie polustracyjnym. (Pełna jego treść przedstawiona jest w informacji Rady Nadzorczej dotycząca przeprowadzonej lustracji w Spółdzielni skierowanej do Walnego Zgromadzenia).

Zakończenie

W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Współpraca przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń. Uchwały i ustalenia Rady Nadzorczej realizowane były terminowo i w pełnym zakresie. Rada Nadzorcza w okresach miesięcznych oceniała pracę poszczególnych członków Zarządu Spółdzielni, przyznawała premię opierając się na ocenie bieżącej działalności Zarządu i Spółdzielni, w szczególności w oparciu o analizę wyników ekonomiczno-finansowych.

Biorąc pod uwagę wyniki kontroli finansowej i przeprowadzonemu badaniu lustracyjnemu, uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięty stan gospodarczo-finansowy potwierdzający prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2023r. dla:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Prezesa Zarządu | Piotra Szeredy |
| - Zastępcy Prezesa ds. technicznych | Andrzeja Baran |
| - Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych, Głównego Księgowego | Jadwigi Sieczkowskiej |

Rębacz Grażyna

.....*Rębacz Grażyna*.....

Kozińska Joanna

.....*J. Kozińska*.....

Czaplińska Irena

.....*Czaplińska*.....

Dąbkiewicz Grażyna

.....*Dąbkiewicz*.....

Jopek Damian

.....*Jopek*.....

Maliszewski Sławomir

.....

Cisek Jolanta

.....

Pierchała Iwona

.....*Pierchała*.....

Sas Dariusz

.....*Sas Dariusz*.....