

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZECHÓW”  
ZA ROK 2021 r.**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZECHÓW”  
ZA ROK 2021 r.**

Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz zgodnie z § 43 ust. 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności za okres 01.01.2021 -31.12.2021 r.

Stosownie do zapisów Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” w Lublinie sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Działania Rady realizowane były w oparciu o przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zapisy Statutu SM „Czechów” i Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwały Zebrania Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia oraz merytoryczne opinie i wnioski Rad Osiedli.

Rada Nadzorcza wykonywała zadania, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni.

W 2021 R. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie :

1. Balak Halina
2. Brzozowski Stefan
3. Brzyska Danuta
4. Choroszyńska Irena
5. Czadek Sławomir
6. Czech Krzysztof
7. Czerniak Mirosław
8. Dejneka Zofia
9. Deruś Mieczysław
10. Garbicz Jacek
11. Klein -Szocińska Teresa
12. Kowalczyk Ryszard
13. Kupczak Tadeusz
14. Lewandowska Danuta
15. Misztal Czesław
16. Polakowski Lech
17. Pitucha Zofia
18. Siewniak Danuta
19. Wilewski Dariusz
20. Zamiejska Magdalena
21. Zygan Piotr



#### Skład Prezydium:

- Tadeusz Kupczak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Irena Choroszyńska – Z - ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Ryszard Kowalczyk – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Mieczysław Deruś – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Stefan Brzozowski – Przewodniczący Komisji ds. GZM
- Magdalena Zamiejska – Przewodnicząca Komisji ds. Inwestycji i Lokali Użytkowych
- Mirosław Czerniak – Przewodniczący Komisji ds. społeczno- oświatowo-kulturalnych

Do podstawowych zadań Prezydium, które stosownie do postanowień Statutu organizowało pracę Rady Nadzorczej, należała bieżąca współpraca z Zarządem, ustalanie terminów, tematyki i porządku obrad Rady, nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenia Rady, koordynacja prac Komisji Problemowych.

Prace Prezydium wspierały cztery Komisje Problemowe, które kierując się dobrem członków, dbając o majątek spółdzielni oraz właściwe zarządzanie i modernizację istniejącej substancji mieszkaniowej rozpatrywały, analizowały i opiniowały sprawy objęte porządkiem obrad oraz poddawały ocenie proponowane przez Zarząd rozwiązania.

Komisje w okresie sprawozdawczym pracowały w składzie:

#### **Komisja Rewizyjna**

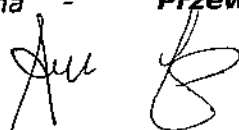
1. *Balak Halina*
2. *Deruś Mieczysław* - **Przewodniczący Komisji**
3. *Garbiec Jacek*
4. *Misztal Czesław*
5. *Pitucha Zofia*
6. *Polakowski Lech*
7. *Siewniak Danuta*

#### **Komisja ds. GZM**

1. *Brzozowski Stefan* - **Przewodniczący Komisji**
2. *Brzyska Danuta*
3. *Garbiec Jacek*
4. *Choroszyńska Irena*
5. *Kowalczyk Ryszard*
6. *Wilewski Dariusz*
7. *Zygan Piotr*

#### **Komisja ds. Inwestycji i Lokali Użytkowych**

1. *Czech Krzysztof*
2. *Lewandowska Danuta*
3. *Polakowski Lech*
4. *Zamiejska Magdalena* - **Przewodnicząca Komisji**



## **Komisja ds. społeczno - oświatowo - kulturalnych**

1. Czadek Sławomir
2. Czerniak Mirosław - **Przewodniczący Komisji**
3. Dejneki Zofia
4. Klein – Szocińska Teresa
5. Wilewski Dariusz
6. Zamiejska Magdalena

Rada Nadzorcza pracowała nieprzerwanie przez cały okres sprawozdawczy, choć jej praca była na przestrzeni roku sprawozdawczego utrudniona ze względu na liczne ograniczenia i uwarunkowania wprowadzane przez Rząd w 2021 r, w związku z ogłoszonym *Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U z 2020 r., poz. 491 z późn. zm.)* stanem epidemii związanym z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 .

W związku z wprowadzeniem szeregu obostrzeń należało ograniczyć bezpośrednie posiedzenia stacjonarne Rady Nadzorczej na rzecz kontaktów zdalnych tj. pracy w warunkach, gdy w kontaktach wykorzystywane były instrumenty tj. droga korespondencyjna, telefoniczna i e-mailowa. Taka forma zdalno- korespondencyjna posiedzeń Rady kontynuowana była od stycznia do czerwca 2021.

Podobnie jak w 2020 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” w związku z, wprowadzoną Ustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 568 ) która zawieszając, wynikający z § 23 ust.1 Statutu Spółdzielni, obowiązek zwołania przez Zarząd w terminie do dnia 30 czerwca danego roku Walnego Zgromadzenia.

Ustawowy termin na zwołanie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni ulega przedłużeniu o sześć tygodni, liczonych od dnia odwołania stanu epidemii i stanu zagrożenia epidemicznego.

W okresie sprawozdawczym odbyło się łącznie 11 posiedzeń Rady Nadzorczej w tym sześć w formie zdalno - korespondencyjnej ( I-VI) i pięć w formie stacjonarnej (VIII-XII) oraz w miarę potrzeby posiedzenia Prezydium Rady i poszczególnych Komisji. Ich zróżnicowana tematyka wynikała z bieżącej działalności spółdzielni i dotyczyła głównie zagadnień gospodarczych i analizy wyników finansowo-ekonomicznych, samorządowych, działalności społeczno – wychowawczej oraz oceny pracy Zarządu.

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze tematy i zagadnienia merytoryczne, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza i Komisje Problemowe w 2021 roku :

1. W styczniu 2021 r. Rada Nadzorcza realizując zadania zawarte w § 43 Statutu Spółdzielni:
  - uchwaliła plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2021,
  - podjęła uchwały w sprawie udzielenia poszczególnym nieruchomościom pożyczek z osiedlowego funduszu remontowego tzw. „pożyczek wewnętrznych”, umożliwiających

 3

- realizację niezbędnych robót termomodernizacyjnych i remontowych. ( tj. remonty: elewacji, dźwigów, sieci zimnej wody, instalacji elektrycznej, balkonów , wiat śmietnikowych czy montaż wiatrołapów) – łącznie 20 uchwał,
- podjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia opłat niezależnych od spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych (tj. przegląd instalacji elektrycznej, podatek od nieruchomości).
2. W lutym 2021 r.:
- Rada Nadzorcza zapoznała się z Informacją Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z przeprowadzonej pełnej lustracji z działalności SM „Czechów” za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku.
3. W marcu 2021 r. Rada Nadzorcza :
- dokonała oceny wyników gospodarczych spółdzielni i efektów pracy Zarządu, której efektem było przyjęcie sprawozdania z działalności SM „Czechów” w 2020 roku. (Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie, pozytywnie je oceniając);
  - podjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia nowych stawek opłat zależnych od spółdzielni dla lokali mieszkalnych oraz garaży i miejsc postojowych, których wysokość wynikała bezpośrednio z zatwierdzonego wcześniej planu działalności gospodarczej na rok 2021.
4. W kwietniu 2021r. członkowie Rady
- zapoznali się z wynikami przeprowadzonego przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego za 2020 r. oraz informacją Zarządu w sprawie wniosku do Walnego Zgromadzenia dot. podziału nadwyżki bilansowej.
5. W maju 2021 r. Rada Nadzorcza:
- sprawując kontrolę nad realizacją uchwalonego w styczniu 2021 planu działalności gospodarczej Spółdzielni oraz nadzór nad utrzymaniem właściwej kondycji finansowej spółdzielni, w celu zabezpieczenia realizacji podjętych decyzji gospodarczych dokonała korekty planu w zakresie funduszu remontowego osiedla im. K. Szymanowskiego ;
  - zapoznała się i przyjęła sprawozdanie z działalności SM „Czechów” w I kwartale 2021 r. ;
  - przyjęła sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Czechów” w 2020 roku.;
  - przyjęła do wiadomości (w formie uchwały), decyzję Zarządu w sprawie przesunięcia terminu zwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
  - oraz zapoznała się z informacją Zarządu nt. sytuacji ogólnej i organizacji pracy w spółdzielni, związanej z wprowadzeniem stanu epidemii i realizacji zapisów ustawy z dnia 02 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.
6. W czerwcu 2021 r Rada Nadzorcza:
- podjęła uchwałę w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM „Czechów” dot. rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu , zgłoszonych w oświadczeniu.
7. W sierpniu 2021 r. RN :
- przyjęła sprawozdanie z działalności Spółdzielni w I półroczu 2021 r.;
  - podjęła uchwały w sprawach: zatwierdzenia opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla opomiarowanych lokali mieszkalnych i użytkowych, zatwierdzenia opłaty zaliczkowej

za energię ciepłą dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz zatwierdzenia opłat za gaz dla lokali mieszkalnych SM Czechów;

- a także podjęła uchwałę w sprawie ustalenia opłat za dostarczanie korespondencji.

8. We wrześniu 2021 r. członkowie Rady :

- dokonali wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2021.

9. W październiku 2021 r. Rada Nadzorcza:

- zatwierdziła schemat organizacyjny i strukturę zatrudnienia w spółdzielni na 2022 rok. Plan zatrudnienia opracowany został na podstawie wniosków poszczególnych jednostek organizacyjnych spółdzielni, a w przypadku osiedli był pozytywnie zaopiniowany przez Rady Osiedlowe.

10. W listopadzie 2021 r. Rada Nadzorcza :

- przyjęła sprawozdania z działalności SM „Czechów” za III kwartały 2021 r.;
- podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia funduszu płac na 2022 rok w SM „Czechów”;
- podjęła uchwały w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla członków Zarządu SM „Czechów”.

11. W grudniu 2021 r. Rada Nadzorcza:

- zapoznała się z informacją Zarządu nt. prowadzonej w placówkach spółdzielni działalności społeczno-oświatowo-kulturalne w okresie pandemii ;
- po dyskusji, w związku z dobrą oceną pracy członków Zarządu w roku 2021z podjęła decyzję w sprawie przyznania członkom Zarządu rocznej nagrody.

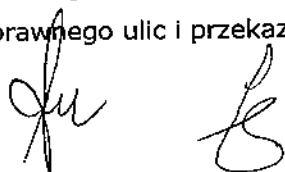
Efektom prac Rady Nadzorczej w 2021 r. było podjęcie łącznie 36 uchwał , w tym:

- 33 uchwały dot. spraw ekonomiczno-finansowych,
- 2 uchwały dot. spraw organizacyjnych,
- 1 uchwała dot. regulaminów i ich zmian

Tematykę prac Rady poszerzały sprawy bieżące wnoszone przez Zarząd, członków Rady oraz członków Spółdzielni ( 6 pism do RN ), jako wymagające rozpatrzenia i stanowiska Rady Nadzorczej dla ich załatwienia.

Na posiedzeniach Radni poruszyli także m.in. tematy:

- wymiany wodomierzy w zasobach SM Czechów po 5 letnim okresie ważności ( konieczność legalizacji lub wymiany wodomierzy, zgodnie z art.8a pkt 1 ustawy z 11.05.2001r. „Prawo o miarach oraz zapisami „Zasad podziału obowiązków SM i członków SM w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń SM z członkami zwalnającymi lokale) oraz wymogów przeprowadzenia takiej wymiany w reżimie sanitarnym związanym z przepisami dot. zapobieganiu rozprzestrzeniania się i zwalczania COVID 19, zgodnie z zaleceniami Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
- montażu dźwigów osobowych w budynkach 4 piętrowych oraz wymiany starych dźwigów w budynkach wysokich i braku możliwości skorzystania ze wsparcia zewnętrznego w postaci programu „Dostępność +” ( brak zgody Walnego Zgromadzenia na oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązania, jakie SM może zaciągnąć);
- realizacji usług sprzątnięcia klatek schodowych;
- problemów dot. nowego systemu segregacji i wywozu odpadów;
- regulacji stanu prawnego ulic i przekazywaniu ich Miastu;



- braku miejsca na parkingach ogólnodostępnych Spółdzielni oraz prowadzenia parkingów strzeżonych na terenie Spółdzielni ;
- instalacji szlabanów na parkingach Spółdzielni;
- przeglądów elektrycznych i gazowych;
- projektów dot. Czechowa w Budżecie Obywatelskiego M. Lublina

Jak co roku Rada Nadzorcza zajmowała się również problematyką społeczno- oświatowo-kulturalną na terenie SM „Czechów”.

Członkowie Rady zaopiniowali pozytywnie wniosek w sprawie dofinansowania z funduszu s-o-k cyklicznej imprezy - „Festynu Czechowskiego” organizowanego przez Radę Osiedla i Administrację Os. Chopina na terenie dzielnicy, który odbył się 10 września 2021 r. przy zachowaniu reżimu sanitarnego.

Członkowie Komisji ds. społeczno- oświatowo-kulturalnych kontrolowali zarówno rzeczową, jak i finansową działalność wszystkich placówek kulturalnych, finansowanych przez SM „Czechów”. W grudniu 2021 r osoby odpowiedzialne za pracę placówek kultury: p.o. Dyrektora DDK SM Czechów oraz Kierowniczką Domu Kultury „3 D Trzy Przestrzenie Kultury” ( powstałego z połączenia Klubu Osiedlowego „Miniatura”, Klubu Osiedlowego „Fryderyk” i Biblioteki Osiedlowej w osiedlu Szymanowskiego ), przedstawiły ich szeroką działalność, realizowaną z uwagi na stan epidemii w różnych formach, z uwzględnieniem działalności zdalnej, kierowaną do odbiorców w różnym wieku, zarówno najmłodszych jak i seniorów. Prezentacja zawierała słowne i wizualne informacje nt. funkcjonowania placówek, w takich obszarach, jak: działalność merytoryczna, działalność promocyjna, kadra instruktorów i pracowników administracyjnych, zaplecze lokalowe oraz bieżące potrzeby.

Na podstawie szczegółowej analizy i oceny działalności Spółdzielni w 2021 roku Rada Nadzorcza stwierdza, że we wszystkich dziedzinach, które nadzorowała i kontrolowała, działalność ta była prowadzona właściwie, a współpraca z Zarządem stwarzała warunki do konstruktywnej dyskusji i podejmowania decyzji zapewniających kontynuację działań w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów oraz realizację zaplanowanych na kolejny rok funkcjonowania Spółdzielni zadań.

Sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu gospodarczo - finansowego Zarząd przedkładał terminowo, dając RN możliwość kontroli i oceny, Rada Nadzorcza zaś potwierdziła prawidłową realizację planu.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.

Całością działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo - finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania spółdzielni i jej stabilną sytuację ekonomiczną i finansową stanowi podstawę do wyrażenia pozytywnej oceny pracy Zarządu w 2021r.

Reasumując, działalność Spółdzielni prowadzona jest w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami oraz uwzględnia nadrzędne interesy i dobro jej członków.



W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie sprawozdania finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” za 2021 rok oraz
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za ten okres.

Rada Nadzorcza kieruje również do Walnego Zgromadzenia wypracowany wspólnie z Zarządem wniosek w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021r. , który zakłada :

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” za 2021 r. w wysokości **1 706 978,99** zł (słownie: jeden milion siedemset sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) pomniejszyć o stratę na działalności społeczno – oświatowo – kulturalnej w roku 2021 w kwocie **118 075,04** zł (słownie: sto osiemnaście tysięcy siedemdziesiąt pięć złotych cztery grosze), a powstałą w ten sposób nadwyżkę bilansową w wysokości **1. 588 903,95** zł (słownie : jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset trzy złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) podzielić w sposób następujący:

1. Kwotę **200.000,00** zł (słownie: dwieście tysięcy złotych zero groszy) przeznaczyć na fundusz celowy związany z dofinansowaniem wymiany przygrzejnikowych zaworów termostatycznych w zasobach Spółdzielni.

Zasady dofinansowania określi Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

2. Kwotę **1.388.903,95** zł (słownie: jeden milion trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset trzy złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) przeznaczyć na dofinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby posiadające członkostwo w Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.

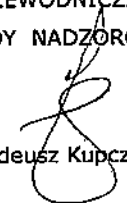
*Rada Nadzorcza przy tej sposobności wyraża uznanie dla Zarządu i pracowników Spółdzielni, którzy w dobie wystąpienia tak znacznych utrudnień, nie mających precedensu w całej historii działania Spółdzielni, z dużym zaangażowaniem i odpowiedzialnym podejściem do zmieniających się warunków pracy – zabezpieczyli prawidłowe działanie Spółdzielni i w skali roku uzyskali pozytywne wyniki tej działalności, działając dla dobra lokalnej społeczności.*

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „Czechów” w dniu .....25.04..... 2022 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

  
Ryszard Kowalczyk

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

  
Tadeusz Kupczak