

Wrocław 01.09.2022 rok

## Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka”, za okres od 01.09.2021 do 01.09.2022 roku.

W okresie, za który sporządzone zostało sprawozdanie, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu, prowadziła swoje prace na podstawie następujących aktów prawnych: „Ustawy prawo spółdzielcze”, „Statutu Spółdzielni”, „Regulaminu Rady Nadzorczej” jak również pozostałych aktach normujących prace Spółdzielni.

Statutu Spółdzielni nakłada na Radę Nadzorczą, określone obowiązki z zadania, w omawianym okresie sprawozdawczym należało między innymi:

- nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowe sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

Przedstawione sprawozdanie składa się z następujących punktów:

- I. Przedstawienie składu Rady Nadzorczej.
- II. Informacja o posiedzeniach Rady.
- III. Informacja o odbytych dyżurach Członków Rady.
- IV. Omówienie prac Rady.
- V. Współpraca z Zarządem Spółdzielni.

#### **I. Skład Rady Nadzorczej.**

W omawianym okresie, Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym:

- Przewodniczący Rady pan Andrzej Szuleszko,
- Zastępca Przewodniczącego pan Marek Akerman,
- Sekretarz pani Anna Łakomy Ramos,
- Członkowie: panowie Ryszard Duńkowski i Leonard Bład.

Skład Komisji Przetargowej:

- Przewodniczący – pan Marek Akerman,
- Zastępca Przewodniczącego - pan Leonard Bład,
- Członek – pan Ryszard Duńkowski.

#### **II. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej.**

W okresie którego tyczy się sprawozdanie Rada spotkała się na 4 posiedzeniach w 2021 roku i na 4 posiedzeniach w 2022 roku, na każdym z nich było wymagane kworum, pozwalające na podejmowanie przez Radę Nadzorczą określonych w Statucie działań.

#### **III. Informacja o dyżurach Członków Rady Nadzorczej.**

Przed każdym posiedzeniem Rady w okresie którego dotyczy sprawozdanie, rotacyjnie jeden z członków Rady pełnił dyżur w siedzibie spółdzielni w godz. od 16 do 17 – tej. Wszystkie dyżury zostały opisane w „Zeszycie dyżurów”, prowadzonym przez R.N.

#### **IV. Omówienie prac Rady.**

Sprawy członkowskie:

Rada na bieżąco zajmowała się sprawami członkowskimi, które kierowane były bezpośrednio do Rady, była również regularnie informowana przez Zarząd Spółdzielni o sprawach członkowskich leżących w kompetencjach Zarządu a którymi zajmował się Zarząd.

#### Sprawy finansowe:

Rada na bieżąco informowana była o aktualnych wynikach finansowych Spółdzielni (w podziale na kwartały), pozytywnie zaopiniowała przedstawione przez Zarząd bilans za I półrocze i cały rok 2022. Na posiedzeniu w dniu 01 czerwca tego roku, Rada przyjęła „Sprawozdanie finansowe Spółdzielni” i „Sprawozdanie Zarządu” sporządzone na dzień 31.12.2021 roku.

Wybrane sprawy, które poruszano na posiedzeniach Rady i wspólnych posiedzeniach z Zarządem:

1. Na posiedzeniu w dniu 1 września 2021 roku, Zarządu poinformował o stanie prac nad „projektem Krzeptów”, po kilkunastu spotkaniach i rozmowach z przedstawicielami firmy GRI, Zarząd przychyliła się do podpisania umów, które pozwolą na zintensyfikowanie działań zmierzających do pozyskania działki w Krzeptowie i uzyskanie finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego. Mając na uwadze powyższe, Zarząd zwrócił się z prośbą do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu preferencyjnego w finansowaniu zwrotnym (SBC) w Banku Gospodarstwa Krajowego, którego celem będzie budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w miejscowości Krzeptów, na działce nr 8/1, AM-1, obręb: Krzeptów, gmina: Katy Wrocławskie.
  - Rada Nadzorcza Uchwałą nr 01/09/RN/SM1/202, wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu opisanego powyżej. Prezes poinformował również, że do końca września Zarząd planuje podpisanie umowy przedwstępnej na zakup działki i umowy pośrednictwa kredytowego, w obu przypadkach nie będzie się to wiązało z ponoszeniem jakichkolwiek kosztów ze strony Spółdzielni.
  - Zarządu poinformował o trwającej w budynkach spółdzielni wymianie ciepłomierzy firmy Ista. Prace wykonują nasi konserwatorzy, planowane jest, że montaż wszystkich urządzeń zakończy się najpóźniej do końca września. Zakup ciepłomierzy, rozłożony został na raty i w związku z tym, Zarząd zwraca się z prośbą do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zmianę składnika „Wymiana licznika c.o. – spłata w ratach” ze stawki 9,94 zł na 12,20 zł od sztuki, zmiana stawki obowiązywać będzie od 01.10.2021 roku do 31.12.2023 roku. Rada w Uchwale nr 03/09/RN/SM1/2021, wyraziła zgodę na zmianę powyżej stawki.
2. Na posiedzeniu w dniu 3 listopada 2021 roku, Zarządu przedstawił projekt uchwały dotyczącej odpisu na fundusz remontowy na rok 2022. Zarząd postuluje utrzymanie stawek odpisu na dotychczasowym poziomie, w przypadku gdy zajdzie konieczność przeprowadzania prac, na które będzie np. potrzebne zaciągnięcie kredytu bankowego, Rada będzie podejmowała decyzję o wzroście stawki na bieżąco w stosunku do poszczególnych budynków. Za chwałą nr 01/11/RN/SM1/2021, dotyczącej odpisu na fundusz remontowy na rok 2022, głosowali wszyscy członkowie obecni na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

- Zarządu, przedstawił projekt uchwały dotyczącej podwyższenia niektórych składników opłat na rok 2022, korekty opłat dotyczą usługi sprzątnania, ubezpieczenia i konserwacji domofonów (zmiana dotyczy wszystkich budynków) i kosztów energii elektrycznej (tylko dla budynków dla przy ul. Sienkiewicza 87, ul. Szczepińskiej 26, ul. Czarnieckiego 29A i budynku przy Pułaskiego 14). Wzrost kosztów usług sprzątnania związany jest z corocznym wzrostem płacy minimalnej i wzrostem kosztów profesjonalnych produktów wykorzystywanych do wykonywania usługi. Zmiana stawki ubezpieczenia związana była z nieznacznym wzrostem kosztów ubezpieczenia wszystkich budynków Spółdzielni. Zmiana stawki związanej z konserwacją podyktowana była jej urealnieniem (nie była ona zmieniana od kilku lat). Zmiana stawki za energię administracyjną podyktowana była wyrównaniem zaliczek do realnych kosztów w wymienionych powyżej budynkach. Za chwałą nr 02/11/RN/SM1/2021, dotyczącej podwyższenia niektórych składników opłat na rok 2022, głosowali wszyscy członkowie obecni na posiedzeniu Rady.

3. Na posiedzeniu w dniu 14 grudnia 2021 roku:

Zarządu na wniosek Wiceprzewodniczącego Rady, podsumował kończący się rok 2021 i omówił plany dotyczące działalności Spółdzielni na 2022 rok.

4. Na posiedzeniu w dniu 09 lutego 2022 roku, Zarządu przedstawił wniosek o podniesienie składnika „eksploatacja” w odniesieniu do wszystkich budynków (oprócz budynku przy ul. Lompy). Sugerowany wzrost stawki spowodowany był rosnącymi kosztami w tym znaczącym wzrostem wynagrodzeń w gospodarce. Wzrost stawki pozwolił między innymi na podniesienie wynagrodzeń pracowników spółdzielni, które nie były zmieniane od kilku lat.

- Rada postanowiła pozytywnie ustosunkować się do omawianej powyżej podwyżki i w uchwale nr 01/02/RN/SM/2022 wyraziła na nią zgodę.

5. Na posiedzeniu w dniu 01 czerwca 2022 roku:

- Zarządu przedstawił informację o stanie zadłużenia, które na dzień 31 maja wynosiło ponad 185 tys. złotych. Radca prawny współpracujący ze Spółdzielnią, wysłał do większości dłużników ostateczne wezwania do zapłaty, brak reakcji spowoduje wystąpienie Spółdzielni do sądu.

- Zarząd, przedstawił informacje o planowanych wymianach dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Grunwaldzkiej 42, Szczepińskiej 26 i Pułaskiego 14. Spółdzielnia stara się o nisko oprocentowaną pożyczkę ze środków Unii Europejskiej, operatorem programu, który skierowany jest do spółdzielni mieszkaniowych jest Dolnośląski Park Innowacji i Nauki SA. Pożyczka może być udzielona na 20 lat, oprocentowani w skali roku to tylko 0,15%. Uzyskanie zgody na zaciągnięcie pożyczki, wiązać się będzie ze wzrostem stawek funduszu remontowego na 3 wymienionych powyżej budynkach. Rada postanowiła pozytywnie ustosunkować się do przedstawionych powyżej planów wymiany wind na bardzo korzystnych warunkach

finansowych i tym samym wyraża zgodę na podniesie stawek na fundusz remontowy od 1 października 2022 roku, uchwała nr 01/06/RN/SM/2022.

- Zarządu poinformował, że jesienią tego roku odbędzie się w Spółdzielni lustracja, której dokona lustrator ze Związku Rewizyjnego z Zielonej Góry.
  - Zarządu poinformował, że mając na uwadze nie odwołanie stanu zagrożenia epidemicznego, Zarząd wstrzymuje się z podjęciem decyzji o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Decyzja powyższa jest zgodna z sugestiami zawartymi w piśmie jakie otrzymała w dniu 15 maja Spółdzielnia z Krajowej Rady Spółdzielczej z Warszawy.
  - W związku z brakiem miejsca na archiwizowanie wieloletnich dokumentów księgowych i bankowych, Zarząd wystąpił o wyrażenie zgody o zniszczenie przez profesjonalną firmę, dokumentów księgowych i bankowych starszych niż 8 lat, (przepisy nakazują zarchiwizowanie dokumentów do 5 lat).
- Rada wyraziła zgodę na zniszczenie przez profesjonalną firmę, dokumentów księgowych i bankowych wygenerowanych do 31.12.2013 roku, uchwała nr 02/06/RN/SM/2022.

Sprawy związane z infrastrukturą techniczną:

Rada na swych posiedzeniach zapoznawana była z działaniami Zarządu, prowadzonymi w celu technicznej ochrony zasobów mieszkalnych Spółdzielni. Informacje dotyczyły zakresów prac i kosztów związanych z bieżącymi naprawami i konserwacją, dokonywanymi przez pracowników spółdzielni i firmy zewnętrzne.

Sprawy inwestycyjne:

Rada na bieżąco była informowana o przygotowaniach do planowanych w roku 2021 i 2022 roku remontach i większych pracach konserwacyjnych.

Sprawy różne:

## **V. Współpraca z Zarządem Spółdzielni.**

W okresie którego dotyczy niniejsze sprawozdanie Rada oceniła współpracę z Zarządem jako dobrą i efektywną, Rada informowana była o wszystkich działaniach Zarządu i uzyskiwała niezbędne informacje na zadawane pytania.

Rada oceniając pracę Zarządu przychyliła się do wniosku o udzielenie całemu Zarządowi absolutorium za 2017 rok.

Rada Nadzorcza pragnie podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni oraz Zarządowi za współpracę.

Przewodniczący Rady Nadzorczej