

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrój” w Kamieniu Pomorskim

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” w  
Kamieniu Pomorskim z działalności  
za 2022 rok**

Rada Nadzorcza zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz § 80 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” stanowi obligatoryjny organ, który to realizuje funkcję kontrolno – nadzorczą nad trybem i całokształtem działalności Spółdzielni, w związku z czym Rada przedkłada sprawozdanie ze swojej działalności w 2022 roku.

Rada Nadzorcza, jako kluczowy organ Spółdzielni, musi realizować wszystkie zadania, wynikające z jej zakresu, tak aby zabezpieczać interes zarówno samej Spółdzielni, jak i jej mieszkańców. Przedmiot pracy Rady opierał się o specjalnie doprecyzowane plany pracy i działania. Tematykę przyjętego programu, dodatkowo uzupełniały sprawy bieżące sygnalizowane przez Zarząd bądź też członków Spółdzielni. Rozpatrywane przez Radę projekty wniosków, zaleceń czy też opinii, kończyły się najczęściej podjęciem odpowiednich uchwał, zarządzeń czy też zajęciem stosownego stanowiska wobec rozpatrywanych kwestii problemowych.

Oczywiście, należy nadmienić, iż jakość materiałów opracowywanych przez Zarząd oraz ich szczegółowa weryfikacja, w sposób pozytywny wpływały na aspekt merytoryczno-organizacyjny, a także efekty pracy członków Rady Nadzorczej.

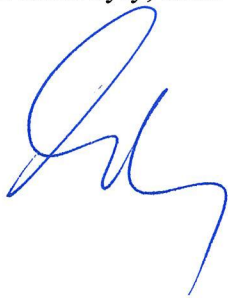
Należy podkreślić, iż pomimo systematycznie wygaszanych obostrzeń związanych z pandemią Covid-19, przepisy prawne nadal nie regulowały aspektu nowych składów rad nadzorczych w spółkach oraz spółdzielniach, które to wynikały z braku możliwości zwołania obrad Walnego Zgromadzenia w normalnym trybie oraz ustalenia składów tychże organów, kadencja Rady Nadzorczej w Spółdzielni została przedłużona.

Na przestrzeni 2022 roku Rada funkcjonowała w składzie czteroosobowym, który kształtował się następująco:

1. **Zbigniew Wojcieszek** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Michał Eichstaedt** – Sekretarz Rady Nadzorczej
3. **Teresa Zapiór** – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
4. **Józef Łukaszyk** – Członek Komisji Rewizyjnej

W ciągu całego okresu sprawozdawczego Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, na których to podjęto 8 uchwał dotyczących spraw ekonomiczno – finansowych, windykacyjnych, a także organizacyjno-prawnych.

Z ważniejszych zagadnień merytorycznych omawianych na posiedzeniach Rady w 2022 roku były, takie oto kwestie:



- omówienie sprawozdania finansowego i wyników ekonomicznych za 2021 r., biorąc pod uwagę wyniki rzeczowo-finansowe poszczególnych nieruchomości, głównie w zakresie funduszu remontowego i eksploatacyjnego,
- omówienie i zatwierdzenie bilansu za 2021 r.,
- analiza założeń i uchwalenie planu finansowo-gospodarczego na 2022 r.,
- omówienie wyników centralnego ogrzewania na budynkach oraz wprowadzenie podwyżki za c.o. w zasobach, gdzie dostawcą gazu jest GEN GAZ Energia Sp. z.o.o.,
- opracowanie i przyjęcie Regulaminu dot. monitoringu wiat śmietnikowych w zasobach Spółdzielni,
- przyjęcie informacji odnoszących się do wpływów i wydatków na poszczególne fundusze,
- weryfikowanie zadłużenia członków Spółdzielni oraz zapoznanie się ze sprawami windykacyjnymi,
- analizowanie zaległości z tytułu eksploatacji oraz utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz innych według stanu prawnego na 2022 r.,
- analiza wyników sprzątania zasobów Spółdzielni prezentowanych przez Komisję Oceniającą z ramienia administracji,
- rozpatrywanie wniosków składanych przez poszczególnych członków Spółdzielni,
- omówienie efektów zebrania z Mieszkańcami bloków przy ul. Szczecińskiej 18, 20 i 22 w Kamieniu Pomorskim, w sprawie posadowienia nowej wiaty śmietnikowej i przekształcenie dotychczasowej pergoli w magazynek użytkowy dla właścicieli lokali mieszkalnych tego osiedla,
- omówienie efektów zebrania z Mieszkańcami bloków przy ul. 1-Go Maja 2, 4 i 6 w Dziwnówku, w sprawie zaznajomienia się z potrzebami i oczekiwaniami właścicieli lokali mieszkalnych oraz określenie priorytetowych prac remontowych na danym osiedlu,
- innymi sprawami, które wynikają z kompetencji Rady Nadzorczej.

Warto wskazać, iż Spółdzielnia w 2022 roku osiągnęła pozytywne wyniki finansowe, co też odpowiednio przedstawia sprawozdanie finansowe, które zostało przygotowane na podstawie poprawnie prowadzonych ksiąg rachunkowo-finansowych. Aspekt ten jest kompatybilny zarówno z treścią, jak i formą aktów normatywnych, które regulują działalność Spółdzielni. W ocenie Rady, nie występują jakiegokolwiek zagrożenia mające zaburzyć płynność finansową oraz funkcjonowanie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wyraża uznanie oraz dziękuję Zarządowi, kierownictwu oraz wszystkim pracownikom Spółdzielni, którzy z zaangażowaniem oraz nowatorską postawą do dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości zabezpieczyli poprawne działanie Spółdzielni, a w skali 2022 roku uzyskali pozytywne wyniki na powyższej działalności.

W związku z czym, członkowie Rady Nadzorczej wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” w Kamieniu Pomorskim o przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2021 rok, jak również sprawozdania finansowego za 2021 rok, które obejmuje bilans i rachunek zysków oraz strat, a także udzielenia absolutorium dla Zarządu i podjęcie stosownych uchwał w tej kwestii.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Michał Eichstaedt**

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
*Michał Eichstaedt*

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Zbigniew Wojcieszek**

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

.....  
*Zbigniew Wojcieszek*

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrój” w Kamieniu Pomorskim

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” w  
Kamieniu Pomorskim z działalności od  
01.01.2023 do czerwca 2023 r.**

Rada Nadzorcza zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz § 80 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” stanowi obligatoryjny organ, który to realizuje funkcję kontrolno – nadzorczą nad trybem i całokształtem działalności Spółdzielni, w związku z czym Rada przedkłada sprawozdanie ze swojej działalności od 01.01.2023 r. do czerwca 2023 r.

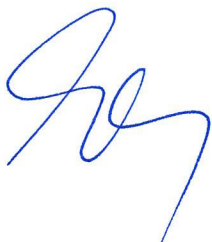
Do czerwca 2023 r. członkowie Rady Nadzorczej pracowali w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 r. na kadencję 2017-2020. Mimo, iż kadencja Rady upłynęła w czerwcu 2020 r., to została ona przedłużona ze względu na trwającą pandemię Covid-19. Wszelkie restrykcje, ograniczenia społeczne, jak i obowiązki izolacji oraz kwarantanny związane z koronawirusem uniemożliwiły zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” w trybie stacjonarnym, dlatego też kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona, do czasu uchwalenia przez Sejm RP podstaw prawnych, które pozwoliły na odbycie zebrań wyborczych. W zaistniałej sytuacji i zgodnie z treścią art. 8<sup>3</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oznacza to, iż obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia musi nastąpić do 30 czerwca 2023 r. Rada Nadzorcza przy współpracy z Zarządem Spółdzielni podjęła stosowne działania, aby zrealizować niniejszy obowiązek zgodnie z przepisami prawa, zdecydowaną koncepcją oraz oczekiwaniami spółdzielców.

W tym miejscu, kończąc swoją kadencję **Rada Nadzorcza chciałaby podziękować wszystkim Członkom Spółdzielni, Zarządowi, pracownikom administracji oraz działu technicznego, a także innym osobom związanym z naszą Spółdzielnią** za trud, zaangażowanie, zrozumienie i chęć współpracy w tak specyficznym dla wszystkich okresie. Mimo licznych przeciwności z pandemią oraz utrudnieniami komunikacyjno-logistycznymi Spółdzielnia, jak i kadra oraz pozostałe organy statutowe z zaangażowaniem i determinacją realizowały wszelkie obowiązki, za co członkowie Rady jeszcze raz serdecznie dziękują.

Podobnie, jak w ubiegłych latach, przedmiot pracy Rady opierał się o merytorycznie przygotowane materiały i dokumenty, przy współpracy z Zarządem oraz pracownikami obsługującymi obrady organu.

Skład osobowy Rady kształtował się w następujący sposób:


1. **Zbigniew Wojcieszek** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Michał Eichstaedt** – Sekretarz Rady Nadzorczej
3. **Teresa Zapiór** – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
4. **Józef Łukaszyk** – Członek Komisji Rewizyjnej



W okresie sprawozdawczym od 01.01 do czerwca 2023 r. członkowie Rady Nadzorczej odbyli 6 protokołowanych posiedzeń, na których to podjęto uchwały w sprawach ekonomiczno – finansowych, organizacyjno-prawnych i uaktualnień regulaminowych.

Z istotniejszych zagadnień merytorycznych analizowanych na posiedzeniach Rady w okresie od stycznia do czerwca 2023 roku były, takie oto aspekty:

- omówienie sprawozdania finansowego i wyników ekonomicznych za 2022 r., biorąc pod uwagę wyniki rzeczowo-finansowe poszczególnych nieruchomości, głównie w zakresie funduszu remontowego i eksploatacyjnego,
- omówienie i zatwierdzenie bilansu za 2022 r.,
- analiza i zatwierdzenie założeń planu finansowo-gospodarczego na 2023 r.,
- omówienie wyników centralnego ogrzewania na budynkach oraz wprowadzenie podwyżki za c.o. w zasobach,
- omówienie wyników eksploatacji w całej Spółdzielni i zatwierdzenie wprowadzenia nowej stawki na funduszu eksploatacyjnym,
- opracowanie i przyjęcie Regulaminu w sprawie ochrony danych osobowych,
- zweryfikowanie rocznych stawek opłat za użytkowane lokale w Spółdzielni i analiza bieżących rozliczeń,
- rozpatrywanie spraw zadłużenia członków Spółdzielni, poprzez omawianie z Zarządem możliwych kroków, mających na celu zminimalizowanie poziomu zadłużenia,
- przeprowadzanie stosownych rozmów z członkami Spółdzielni posiadającymi zaległości w opłatach czynszowych oraz dobór odpowiednich metod do rozwiązania problemu zadłużenia mieszkańców za użytkowanie lokali mieszkalnych,
- przeprowadzenie stosownych rozmów z członkami Spółdzielni sygnalizującymi problemy związane z relacjami sąsiedzkimi oraz wytyczenie wniosków i zaleceń mających za zadanie złagodzenie konfliktu społecznego,
- analiza kwestii sprzątania zasobów oraz pielęgnacji terenów zielonych na poszczególnych osiedlach,
- nadzorowano wykonanie zadań remontowych, głównie w sferze jakości prac oraz stosownego dokonywania odbiorów zarówno tych częściowych, jak i końcowych,
- sprawami formalnymi niezbędnymi do przygotowania Walnego Zgromadzenia,
- innymi sprawami, które wynikają z kompetencji Rady Nadzorczej.



Warto wskazać, iż Spółdzielnia do czerwca 2023 roku osiągnęła pozytywne wyniki, poprzez uefektywnienie zarządzania w sferze finansowej, jak również zarządczej. W ocenie Rady, nie występują jakiegokolwiek zagrożenia mające zaburzyć płynność finansową oraz funkcjonowanie Spółdzielni.

Współpraca z Zarządem Spółdzielni według oceny Rady przebiegała w sposób prawidłowy i nie budziła zastrzeżeń. Członkowie Rady Nadzorczej byli systematycznie informowani, co do bieżących kwestii finansowych bądź kierunków działania i rozwoju Zarządu, które to były prezentowane Radzie do ich zaopiniowania oraz zatwierdzenia.

Zweryfikowano i pozytywnie zaaprobowano wszelkie sprawozdania za ubiegły rok (na co wskazuje sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 r.), w związku z czym Rada zaakceptowała proponowany termin oraz Porządek Walnego Zgromadzenia i wszystkie projekty uchwał, które zostały przewidziane do podjęcia przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2023 r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Michał Eichstaedt**

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Michał Eichstaedt

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Zbigniew Wojcieszek**

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Zbigniew Wojcieszek