

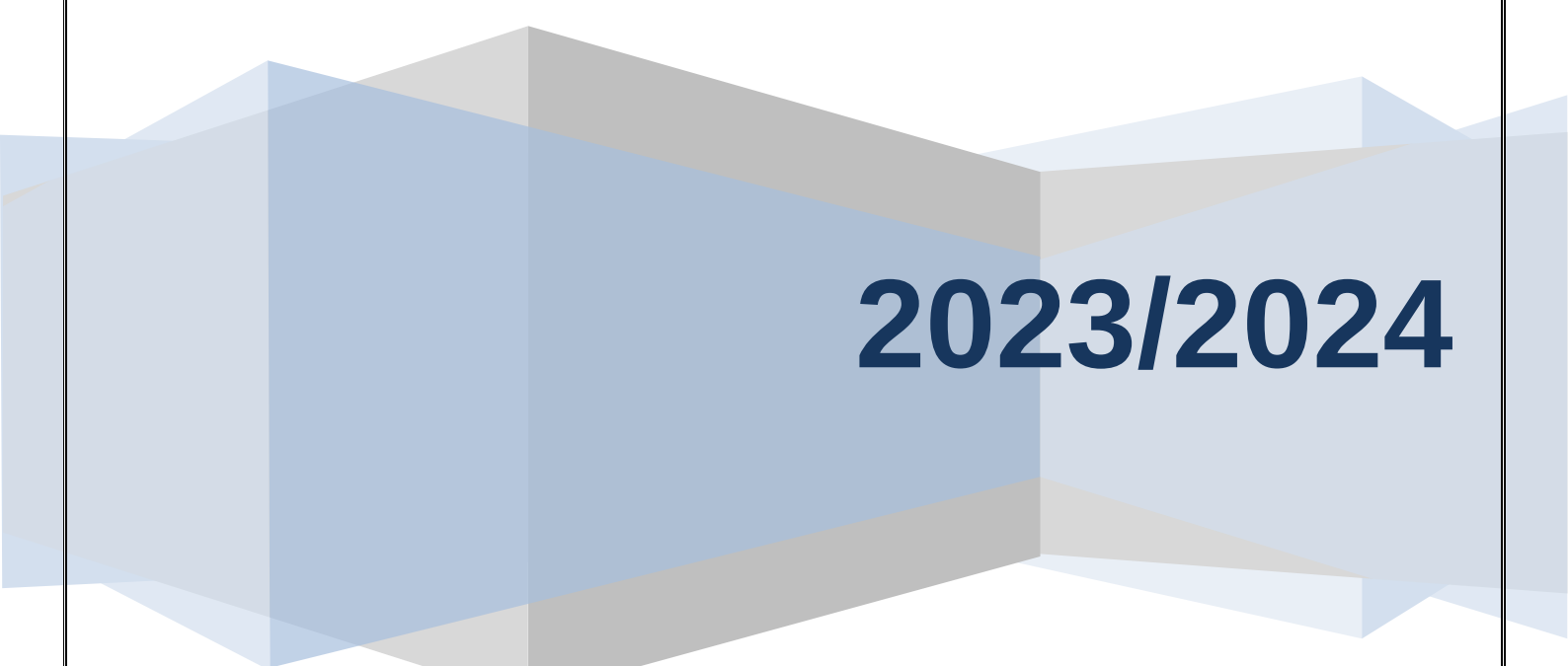
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Niwka” w Sosnowcu

**SPRAWOZDANIE Z
DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
„NIWKA” w Sosnowcu**

za okres 21.06.2023 – 28.06.2024

Uchwalono dnia 13.06.2024r.

Uchwała RN nr 13/2024/20



2023/2024

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIWKA”
W SOSNOWCU
ZA OKRES 21.06.2023 – 28.06.2024

Skróty:

Ilekoć mowa o:

RN – rozumieć należy – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu.

SMN – rozumieć należy – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Niwka” w Sosnowcu.

WZ2023 – rozumieć należy – Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu w roku 2023.

WZ2022 – rozumieć należy – Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu w roku 2022.

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie z działalności za okres **21.06.2023 – 28.06.2024**

Rada Nadzorcza SM „Niwka w okresie sprawozdawczym funkcjonowała w siedmioosobowym składzie wybranym na mocy Walnego Zgromadzenia dnia **21.06.2023r.**

Skład Rady Nadzorczej:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. GUMAN ROBERT | – przewodniczący RN |
| 2. CICHOCKI MAREK | – zastępca przewodniczącego RN |
| 3. PIOTROWICZ JAROSŁAW | – sekretarz RN |
| 4. ZARYCHTA JACEK | – członek komisji rewizyjnej RN |
| 5. KOMODER JACEK | – członek RN |
| 6. KOŹLICKI ANDRZEJ | – członek RN |
| 7. WOLA GRZEGORZ | – członek RN |

W w/w okresie w ramach działalności Rady Nadzorczej powołano komisję:

1. Regulaminowa, w składzie:
 - **CICHOCKI MAREK**
 - **PIOTROWICZ JAROSŁAW**
 - **KOŹLICKI ANDRZEJ**
 - **WOLA GRZEGORZ**
2. Ds. Technicznych, w składzie:
 - **CICHOCKI MAREK**
 - **PIOTROWICZ JAROSŁAW**
 - **WOLA GRZEGORZ**
3. Skrutacyjna, w składzie:
 - **PIOTROWICZ JAROSŁAW**
 - **CICHOCKI MAREK**
 - **KOŹLICKI ANDRZEJ**
 - **WOLA GRZEGORZ**
 - **ZARYCHTA JACEK**

4. Konkursowa, w składzie:

- **KOŹLICKI ANDRZEJ**
- **WOLA GRZEGORZ**
- **CICHOCKI MAREK**
- **ZARYCHTA JACEK**
- **PIOTROWICZ JAROSŁAW**

W okresie sprawozdawczym zlecono badanie sprawozdania finansowego za rok 2023 biegłemu rewidentowi. Ze względu na pomniejszenie składu RN i oddelegowanie dwóch członków RN do Zarządu, w ramach posiadanych kompetencji RN prowadziła prace rewizyjno-kontrolne w składzie:

- **ZARYCHTA JACEK**
- **KOŹLICKI ANDRZEJ**
- **WOLA GRZEGORZ**

Protokół prac rewizyjnych członków RN jest załącznikiem do niniejszego sprawozdania.

Ze względu na rezygnację dotychczasowego Zarządu SM „Niwka” w Sosnowcu, w składzie Katarzyna Miedziak oraz Ewa Słabosz, dnia 21.11.2023, Rada Nadzorcza uchwałami nr 6/2023/9 oraz nr 7/2023/9 z dnia 28.11.2023r., jak również uchwałami nr 3/2024/14 oraz 4/2024/14 z dnia 15.02.2024 oddelegowała dwóch członków Rady nadzorczej do reprezentowania SM „Niwka”. W głosowaniu tajnym wybrano:

- 1. GUMAN ROBERT - oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu SMN**
- 2. KOMODER JACEK - oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu SMN**

Członkowie Rady oddelegowani do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu, nie wykonywali mandatu członka Rady Nadzorczej.

**SKŁAD RADY NADZORCZEJ PO ODDELEGOWANIU CZŁONKÓW RADY PRZEDSTAWIAŁ SIĘ
NASTĘPUJĄCO:**

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. CICHOCKI MAREK | – zastępca przewodniczącego RN |
| 2. PIOTROWICZ JAROSŁAW | – sekretarz RN |
| 3. ZARYCHTA JACEK | – członek komisji rewizyjnej RN |
| 4. KOŹLICKI ANDRZEJ | – członek RN |
| 5. WOLA GRZEGORZ | – członek RN |

W roku 2024 kształt prezydium RN zmienił się po rezygnacji z funkcji:

1. Zastępcy przewodniczącego - **Marek Cichocki**
2. Członka komisji rewizyjnej - **Jacek Zarychta**.

W składzie prezydium RN pozostał Jarosław Piotrowicz pełniąc funkcję sekretarza RN.

W okresie sprawozdawczym odbyło się **19** protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej na których przyjęto łącznie **25** uchwał.

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymywali wynagrodzenie wypłacane w formie ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń stanowiące nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę. Od lipca 2023 do grudnia 2023 wynagrodzenie miesięczne dla RN wynosiło **360.00zł brutto**, a od stycznia 2024, ze względu na wzrost minimalnej płacy krajowej do czerwca 2024 wynagrodzenie dla RN wynosiło **424,20 zł brutto** miesięcznie.

Zgodnie z kompetencjami zawartymi w Statucie Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym dokonała następujących czynności:

ZATWIERDZIŁA:

1. Wybór podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2022 i 2023 - firma Śląski Audit, **Uchwała RN nr 4/2023/5** z dnia 02.10.2023r. oraz **Uchwała RN nr 13/2023/11** z dnia 27.12.2023r.
2. Podział funduszu remontowego ogólnego na poszczególne nieruchomości, **Uchwała RN nr 1/2024/12** z dnia **24.01.2024r.**
3. Ogłoszenie konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu SMN - **Uchwała nr 10/2024/16** z dnia **28.03.2024r.**
4. Powołanie Komisji konkursowej w sprawie naboru na stanowisko Prezesa Zarządu

NIE ZATWIERDZIŁA

1. Planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni SM Niwka na rok 2024 – z uwagi na brak rzetelnych danych, na których RN mogłaby się opierać gdyż księgowość prowadzona była przez firmę zewnętrzną, niezgodnie z ustawą o rachunkowości. Liczne błędy w księgowości wymagają korekt i plan może być zatwierdzony po ich usunięciu.

DOKONAŁA ZMIAN W REGULAMINACH:

1. Wynagradzania pracowników SMN w Sosnowcu - **Uchwała nr 2/2024/13** z dnia **05.02.2024**
2. Uchwaliła regulamin przeprowadzania konkursu na Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Niwka w Sosnowcu - **Uchwała nr 9/2024/16** z dnia **28.03.2024r**

UCHYLIŁA UCHWAŁY RN:

1. **Nr 3/2023/33 z dnia 18.01.2023r.** w sprawie udzielonego pełnomocnictwa w zakresie bieżącej działalności spółdzielni pani Katarzynie Miedziak – **Uchwała RN nr 3/2023/3** z dnia **20.07.2023r.**

ROZPATRZYŁA WNIOSKI ZARZĄDU:

1. Wniosek w sprawie rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu przez panią Katarzynę Miedziak z dnia **21.11.2023r.**
2. Wniosek w sprawie rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu przez panią Ewę Słabosz z dnia **21.11.2023r.**

ROZPATRZYŁA WNIOSKI CZŁONKÓW RN:

1. Odwołanie pana Roberta Gumana z funkcji Przewodniczącego RN.
2. Rezygnacja pana Jarosława Piotrowicza z pełnienia funkcji Sekretarza RN.
3. Przywrócenie pana Jarosława Piotrowicza z pełnienia funkcji Sekretarza RN.
4. Rezygnacja pana Marka Cichockiego z pełnienia funkcji zastępcy przewodniczącego RN.
5. Rezygnacja pana Jacka Zarychta z pełnienia funkcji członka Komisji Rewizyjnej .
6. Przyjęcie protokołu prac rewizyjnych Członków RN SMN.

ROZPATRZYŁA WNIOSKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W sprawie wniosku **nr 9 WZ2023** i zapytanie członka SMN czy rada podjęła przedmiotową uchwałę i czy koszt wymiany wodomierzy i podzielników C.O. zostanie pokryty z funduszu remontowego zamiast dodatkowych wpłat.
2. Zaproszono członka spółdzielni na posiedzenie Rady Nadzorczej w celu opisanie zdarzenia z firmą świadczącą usługi elektryczne dla SM Niwka.

ANALIZOWAŁA

1. Zasadność kosztów obsługi rabatów- skalników
2. Strukturę organizacyjną SMN, której wyniki miały posłużyć do optymalnego wykorzystania potencjału pracowników i wdrożenia ewentualnych zmian.
3. Treści zamieszczanych na stronie internetowej SM Niwka zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Stopień zaawansowania prac nad regulaminami aktualnie obowiązującymi w SM, oraz regulaminami brakującymi.
5. Wnioski zgłoszone na WZ2023.
6. Bieżące problemy w funkcjonowaniu SM Niwka.
7. Politykę bezpieczeństwa i obiegu dokumentacji w SM Niwka.
8. Poprawność przygotowania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia w roku 2023.
9. Odwołanie byłego Prezesa w roku **2021**, nie wykonując uchwały Walnego Zgromadzenia zobowiązującą wcześniejszą Radę do usunięcia z Regulaminu Wynagradzania rozdziału o odprawie dla odwołanych Członków Zarządu na pierwszym posiedzeniu po Walnym Zgromadzeniu. Skutkiem tego działania było nabycie prawa do 6-cio miesięcznej odprawy przez odwołanego Prezesa.
10. Nadpłaty z tytułu remontów elewacji, zawyżonych faktur przez firmę HESBUD ponad kosztorys inwestorski.
11. Koszty wynajmu lokalu pod siedzibę SMN, nieuzasadnioną i nieekonomiczną 7 letnią umowę najmu podpisaną przez były Zarząd w 2022r.
12. Koszty wymiany oświetlenia klatkowego na lampy LED oraz zastąpienie włączników zaślepkami.
13. Brak konkursu na stanowisko kierownika ds. remontów, inspektora nadzoru budowlanego przed przejściem poprzedniego na emeryturę.
14. Raport biegłej księgowej – stwierdzono, że księgowość była prowadzona niezgodnie z ustawą o rachunkowości oraz zwrócono uwagę na nieprawidłowości w pracy księgowej Pani Małgorzaty Tabak z firmy zewnętrznej, która popełniła wiele błędów podczas księgowania oraz w nieprawidłowy sposób obliczyła urlop dla byłej Prezes Zarządu Renaty M, zawyżając ekwiwalent urlopowy o **27 dni** w skutek czego spółdzielnia wypłaciła nienależne środki w kwocie około **11 000 zł**.
15. Wniosek o wykup mieszkania lokatora nie posiadającego umowy najmu.

ZREALIZOWAŁA:

1. Wniosek **nr7 WZ2023** - rozpisanie konkursu ofert na obsługę prac porządkowych – sprzątanie klatek schodowych i korytarzy teren osiedla ulica Konstytucji, Pogodna, Modrzewskiego i Żelazna.
2. Wniosek **nr8 WZ2023** - rozpisanie konkursu ofert na Usługi pielęgnacji utrzymanie terenów zielonych.

NIE ZREALIZOWAŁA:

1. Wniosek **nr4 W2023** - wymiana zaworów głównych C.O. w pomieszczeniach technicznych - zaplanowanie prac na rok 2024, nie oszacowanie kosztów przez W Grabka, nie przygotowanie kart katalogowych zaworów w celu ich uzasadnionego zastosowania, rozeznanie rynku i zakupu zaworów wraz z montażem.
2. Wniosek **nr6 WZ2023** - wybudowanie miejsc parkingowych dla mieszkańców.
3. Wniosek **nr9 WZ2023** - pokrycie kosztów z funduszu remontowego wymiany podzielników C.O. i wodomierzy - nie mógł być uwzględniony z powodu braku środków przewidzianych na ten cel w planie finansowym, który został przyjęty uchwałą przez poprzednią RN w kwietniu 2023 roku, a więc przed Walnym Zgromadzeniem.

PODSUMOWANIE

Przedmiotem posiedzeń i prac Rady Nadzorczej były zagadnienia kontrolne i nadzorujące działalność Zarządu Spółdzielni oraz wykonywanie zadań i realizację celów statutowych Spółdzielni. Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, organy samorządowe oraz członków. Działalność eksploatacyjna i remontowa do momentu przejęcia Zarządu przez oddelegowanych Członków Rady Nadzorczej nie była prowadzona prawidłowo. Początkowo Rada napotykała liczne problemy w pozyskiwaniu dokumentów niezbędnych do jej pracy a we współpracy nie pomagały również odmienne poglądy członków Rady Nadzorczej co do oceny pracy Zarządu.

Prace kontrolne ujawniły liczne nieprawidłowości:

Brak nadzoru nad działem technicznym sprawił, że protokoły odbioru za usuwanie awarii w roku sprawozdawczym wystawione były z kilkumiesięcznym opóźnieniem. Roboty awaryjne nie były odbierane na bieżąco, ale wstecznie – po kilku miesiącach od zlecenia wykonania prac, co poddaje w wątpliwość ich ilość i jakość wykonania. Wszelkie zlecenia były rozliczane z opóźnieniem i fakturowane na raz lub końcem roku, co było niezgodne z zapisami umowy. Nie wykonywano rocznych przeglądów technicznych budynków na czas, co w konsekwencji mogło uniemożliwić skorzystanie z prawa rękojmi za remonty elewacji w razie wystąpienia usterek.

Księgowość zewnętrzna prowadzona była niezgodnie z ustawą o rachunkowości, co narażało spółdzielnię na straty i kary poprzez niewłaściwe działania, z kolei obsługa prawna nie była mocną stroną naszej Spółdzielni.

Aktualnie sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” należy ocenić jako dobrą i stabilną.

RADA NADZORCZA NIE REKOMENDUJE UDZIELENIA ABSOLUTORIUM DLA:

1. RENATA MASZCZYKOWSKA – Prezes Zarządu za okres od 01.01.2023r. do 30.04.2023r. z uwagi na:

- kilkuset-tysięczne przekroczenie kosztorysu inwestorskiego przy remoncie elewacji budynków,
- brak nadzoru nad służbami spółdzielni – inspektorem nadzoru i księgowością,
- wprowadzenie w błąd Walnego Zgromadzenia - zapytana o powód przekroczenia kosztu remontu elewacji budynku Konstytucji 17,19,21, stwierdziła, że przekroczenie nastąpiło z powodu braku jednej ściany w kosztorysie, co po kontroli obecnej Rady Nadzorczej okazało się nieprawdą.
- brak nadzoru nad wyliczeniem ekwiwalentu za urlop dla pani Renaty Maszczykowskiej co spowodowało zawyżenie wypłaty wynagrodzenia o **11 000 zł.**

2. EWA SŁABOSZ – Członek Zarządu za okres od 01.01.2023 do 21.11.2023r. z uwagi na:

- kilkuset-tysięczne przekroczenie kosztorysu inwestorskiego przy remoncie elewacji budynków,
- brak nadzoru nad służbami spółdzielni – inspektorem nadzoru i księgowością,
- wprowadzenie w błąd Walnego Zgromadzenia - zapytana o powód przekroczenia kosztu remontu elewacji budynku Konstytucji 17,19,21, nie sprostowała stwierdzenia Prezes Zarządu, że przekroczenie nastąpiło z powodu braku jednej ściany w kosztorysie, co po kontroli obecnej Rady Nadzorczej okazało się nieprawdą,
- brak nadzoru nad wyliczeniem ekwiwalentu za urlop dla pani Renaty Maszczykowskiej co spowodowało zawyżenie wypłaty wynagrodzenia o **11 000 zł.**
- przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania finansowego za 2022 rok, nie spełniającego wymogów ustawy o rachunkowości, do zatwierdzenia.
- brak kontroli nad inspektorem nadzoru – podwójne protokoły odbioru tych samych robót, co skutkowało podwójną fakturą,
- opóźnienia w odbiorach robót związanych z usuwaniem awarii.
- Nie wykonanie Uchwały Walnego Zgromadzenia z 2022 r. w sprawie elektronicznego liczenia głosów podczas obrad WZ.

3. KATARZYNA MIEDZIAK – Prezes Zarządu za okres od 01.05.2023r. do 21.11.2023r. z uwagi na:

- przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania finansowego za 2022 rok, nie spełniającego wymogów do zatwierdzenia według ustawy o rachunkowości,

- niesumienne i błędne przedstawienie danych do planów gospodarczych oraz błędy w księgowaniu faktur za remonty elewacji,
- brak kontroli nad inspektorem nadzoru – podwójne protokoły odbioru tych samych robót, co skutkowało podwójną fakturą, opóźnienia w odbiorach robót związanych z usuwaniem awarii.
- nie wykonanie Uchwały Walnego Zgromadzenia z 2022 r. w sprawie elektronicznego liczenia głosów podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

**RADA NADZORCZA REKOMENDUJE UDZIELENIE ABSOLUTORIUM DLA ODDELEGOWANYCH
DO ZARZĄDU CZŁONKÓW RN:**

- 1. ROBERT GUMAN – Prezes Zarządu za okres od 29.11.2023r. do 31.12.2023r.**
- 2. JACEK KOMODER – Członek Zarządu za okres od 29.11.2023r. do 31.12.2023r.**

Rada sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni dąży do przywrócenia stanu zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami i zachowania należytego stanu finansów.

Na tym sprawozdanie zakończono:

1.
2.
3.
4.
5.