

**WALNE ZGROMADZENIE 2022**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W GRUDZIĄDZU**

**ul. Moniuszki 13**

**86-300 GRUDZIĄDZ**

**UCHWAŁA**

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu  
z dnia 7 czerwca 2022 r.

w sprawie **przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grudziądzu za rok 2021**

Zgodnie z § 19 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

**u c h w a ł a :**

1. Przyjąć sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2021.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 224 członków, głosów przeciwnych nie było.

Podpisy na oryginale

## **Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2021**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu działając na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Był to trzeci i ostatni rok działalności Rady Nadzorczej wybranej na lata 2019-2022. Po ukonstytuowaniu się w dniu 04.06.2019 r. Rada pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący- Konrad Przybylak,

Zastępca Przewodniczącego – Jerzy Hausman

Sekretarz – Aleksandra Kotewicz

Pozostali członkowie to: Mitura Marek, Paździor – Roclawski Małgorzata, Podemski Dariusz, Przybylska Beata, Krausewicz Mirosława, Prusaczyk Jan, Rybczyńska Renata, Sawczyński Stefan, Świebodziński Andrzej, Wiczyński Janusz.

Przewodniczący Rady, Zastępca oraz Sekretarz stanowią Prezydium Rady. Prezydium, zgodnie z określonymi w statucie kompetencjami, zajmowało się organizowaniem i koordynowaniem pracy Rady Nadzorczej, ustalając porządek obrad plenarnych i ich terminy.

Na podstawie „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu” Rada Nadzorcza oddelegowała do prac w komisji przetargowej swoich dwóch członków: Mirosławę Krausewicz oraz Jana Prusaczyka. Wybrane osoby uczestniczyły w komisjach przetargowych dokonujących wyboru wykonawców robót i dostawców usług zleczanych przez Spółdzielnię.

Rada Nadzorcza pracowała wg trybu określonego w Regulaminie dokumentując swoją pracę poprzez:

- protokoły z posiedzeń,
- rejestr uchwał,
- roczne sprawozdania z działalności Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń

plenarnych, w trakcie których podjęła 58 uchwał . W związku z wprowadzeniem przez władze RP obostrzeń związanych z przeciwdziałaniem rozprzestrzeniania się wirusa SARS-Co-v-2 część posiedzeń Rady odbywała się w formie zdalnej, na platformie TEAMS ( 4 posiedzenia zdalne).

Dla zobrazowania pracy Rady Nadzorczej podajemy najważniejsze zadania wykonane w 2021 r. , do których należały:

- ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020r.,
- przyjęcie sprawozdania gospodarczo – finansowego z działalności Spółdzielni za 2020r.,
- przyjęcie sprawozdania gospodarczo – finansowego z działalności Spółdzielni za I półrocze 2021 r.,
- przyjęcie korekty planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2021.
- przyjęcie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2022,
- podział Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- nabycie prawa własności 41 nieruchomości pod pawilonami handlowymi, których Spółdzielnia była użytkownikiem wieczystym .

Ważnym działaniem Rady Nadzorczej była aktualizacja regulaminów normujących funkcjonowanie Spółdzielni. W roku sprawozdawczym uchwalono zmiany dotyczące następujących regulaminów:

1. Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”
2. Regulaminu rozliczania kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu.
3. Regulaminu rozliczania kosztów zbiorczego zużycia gazu sieciowego wysokometanowego w lokalach mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu.
4. Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej.

Stałym elementem pracy Rady Nadzorczej są pełnione w siedzibie Spółdzielni, w każdy wtorek, dyżury członków Rady. Niestety ze względu na konieczność

zachowania dystansu społecznego dyżury członków Rady były przez pewien okres odwołane.

W okresie sprawozdawczym rada w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych powołała ze swojego składu dwie komisje problemowe: Komisja ds. oceny realizacji planów remontowych w Spółdzielni zajęła się analizą wykonania planów remontowych w czasie trwania covid-19. Druga komisja zajęła się zbadaniem kosztów i przychodów z tytułu gospodarki lokalami użytkowymi i terenami w 2020 r. Komisje szczegółowo zapoznały się z danymi dotyczącymi omawianych zagadnień oraz materiałami źródłowymi.

Wnioski zostały przedstawione na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej. Komisja pozytywnie oceniła działalność w zakresie realizacji planów remontowych nie tylko w 2020 r, ale również całokształt obowiązujących w tym zakresie zasad i przyjętych standardów. Prawidłowo przeprowadzane są odbiory robót z uczestnictwem przedstawicieli Spółdzielni. Druga komisja również pozytywnie oceniła działania w zakresie wynajmu lokali użytkowych i terenów. W trudnym okresie pandemicznym Zarząd podejmował racjonalne decyzje w sprawie czasowych obniżek czynszów za lokale użytkowe , mając na uwadze zarówno interes wynajmującego i jego trudną sytuację jak również interes Spółdzielni.

W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach. Współpraca przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń. Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd przedstawiał wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółdzielni m.in. dotyczące zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne, garaże i usługi telekomunikacyjne, wymiany dźwigów osobowych i osobowo-towarowych,

Zgodnie z art. 91 ustawy Prawo Spółdzielcze Spółdzielnia została poddana lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Bydgoszczy, a badanie objęło okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji oraz liście polustracyjnym potwierdzają, iż Spółdzielnia posiada wymagane statutem unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym dostosowane do obowiązującego stanu prawnego.

Badanie potwierdziło wskazywaną w poprzednich latach, zarówno przez lustratorów, jak i biegłych rewidentów, dobrą i stabilną sytuację gospodarczo-finansową Spółdzielni. Pomimo trudności wynikających z ograniczeń pandemicznych w 2020 roku sytuacja ta nadal oceniana jest bardzo pozytywnie. Lustrator zwrócił uwagę na wyjątkowo niskie wskaźniki poziomu zadłużenia wobec Spółdzielni, będące ewenementem w spółdzielczości mieszkaniowej, a wskazujące na bardzo dobrze prowadzoną politykę windykacyjną. Zwrócił też uwagę na prawidłową gospodarkę finansami oraz pozyskiwanie dodatkowych przychodów, w szczególności źródło najwyższych pozostałych przychodów operacyjnych czyli działalność telekomunikacyjną. Związek formułuje wnioski i zalecenia polustracyjne które dotyczą rozważenia podjęcia następujących działań:

1. Aktualizowania regulaminów a zwłaszcza tych wydanych we wcześniejszych latach. Regulamin rozliczania kosztów dostosować do art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (koszty zależne i niezależne).
2. Dla budynków w których ilość ciepła przekracza 0,30 GJ/m<sup>3</sup> w kolejnych 12 miesiącach do podgrzewania wody zlecić audyt zgodnie z ustawą prawo energetyczne.
3. W kartach opłat rozważyć wprowadzenie podziału na koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Rada Nadzorcza, uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudniadzu za rok 2021,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudniadzu za rok 2021,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudniadzu za działalność w roku 2021.

Niniejsze sprawozdanie przyjęto i skierowano do Walnego Zgromadzenia celem zatwierdzenia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej  
*Konrad Przybylak*