

## S P R A W O Z D A N I E

### Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” z działalności w roku 2021.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”, zgodnie z § 102 ust. 3 statutu Spółdzielni przedstawia roczne sprawozdanie z działalności w 2021 r.**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni. Uprawnienia i obowiązki Rady Nadzorczej określają postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a także statut Spółdzielni.

W 2021 r. Rada Nadzorcza pracowała w dwunastoosobowym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w dniu 7.06.2019 r., bowiem 25 stycznia 2021 roku na wniosek Prezydium Rady Nadzorczej podjęto uchwałę o zawieszeniu Pana Pawła Karcza w wykonywaniu obowiązków członka Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej w 2021 r. z wyszczególnieniem funkcji sprawowanych przez członków Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1.	Witold Gaberle	- Przewodniczący RN
2.	Jan Leśniak	- Zastępca Przewodniczącego RN
3.	Grzegorz Kąkiel	- Zastępca Przewodniczącego RN - Przewodniczący Komisji GZM
4.	Teresa Cieślik-Sapiejka	- Sekretarz RN
5.	Wanda Rawska	- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
6.	Monika Kaczmarczyk	- Przewodnicząca Komisji Lokalowej - Członek Komisji Rewizyjnej od dnia 22.02.2021 r. - Przewodnicząca Komisji Czasowej powołanej w celu analizy rynku usług konserwacyjnych od dnia 19.07.2021 r. do dnia 25.10.2021r.
7.	Krzysztof Matzka	- Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej
8.	Jerzy Milej	- Członek

9.	Kazimierz Łukasik	- Członek
10.	Szymon Figiel	- Przewodniczący Komisji Czasowej powołanej w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych od dnia 28.06.2021 r. do 19.07.2021 r. - Członek
11.	Tomir Myśluborski	- Członek
12.	Mariusz Kaniecki	- Członek
13.	Paweł Karcz	- Członek do dnia 25.01.2021 r. Na posiedzeniu w tym dniu został zawieszony w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania statutowe poprzez posiedzenia plenarne, Prezydium i Komisji: Rewizyjnej, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Lokalowej i Statutowo-Regulaminowej.

Z uwagi, że przez cały rok 2021 obowiązywał stan epidemii, posiedzenia Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji odbywały się w sposób stacjonarny i zdalny. Posiedzenia tak jak w ubiegłym roku odbywały się przy pomocy środków porozumiewania się na odległość z wykorzystaniem poczty elektronicznej i skrzynek e-mailowych, przypisanych każdemu członkowi Rady Nadzorczej.

Poza zebraniemi plenarnymi Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność poprzez Prezydium Rady Nadzorczej. Przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej zbierało się Prezydium, które organizowało prace Rady Nadzorczej pod kątem organizacyjnym i tematycznym, ustalając terminy i tematykę poszczególnych posiedzeń.

Decyzje Rady Nadzorczej poprzedzane były również wnioskami Komisji Rady. Komisje dokonywały analizy i oceny otrzymanych materiałów oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii, które następnie prezentowały podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.

W 2021 r. działały cztery Komisje stałe: Rewizyjna, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Lokalowa i Statutowo-Regulaminowa oraz jedna czasowa pod nazwą: „Komisja Czasowa powołana w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych”.

Tematyka podejmowanych prac w 2021 roku przez poszczególne Komisje przedstawiała się następująco:

- Komisja Rewizyjna – Komisja pracowała w trzyosobowym składzie. Na przestrzeni roku Komisja Rewizyjna zajmowała się następującymi sprawami: oceną wyników ekonomiczno-finansowych na podstawie analiz przedstawianych przez Zarząd Spółdzielni i sprawozdania biegłego rewidenta z przeprowadzonego audytu na 2020 rok, analizą kwartalnych

analiz ekonomicznych, analizą struktury organizacyjnej, planu zatrudnienia i funduszu płac na 2021rok, wydaniem opinii dotyczącej finansowego Spółdzielni.

Ponadto Komisja Rewizyjna zajmowała się oceną zarządzania gospodarki lokalami użytkowymi i sprawdzeniem poniesionych przez Spółdzielnię kosztów kwartalnika Krakowskie Wiadomości Spółdzielcze.

W 2021 r. Komisja dokonała także analizy ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2021 i 2022, pod kątem posiadanego przez firmy doświadczenia w badaniu sprawozdań w spółdzielniach mieszkaniowych i wysokości zaoferowanej ceny. Pod uwagę wzięto dwie firmy, z którymi przeprowadzono negocjacje cenowe.

W ramach obowiązków Komisja Rewizyjna uczestniczyła w opracowaniach aktualizacji regulaminów Spółdzielni.

Komisja zapoznała się również z materiałami z przetargu na wybór zintegrowanego systemu informatycznego i związanymi z tego tytułu kosztami. Wszystkie opinie i wnioski przedstawiano Radzie Nadzorczej.

- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – Komisja pracowała w sześciuosobowym składzie.

Przedmiotem prac Komisji GZM były m.in. n/wym. sprawy: analiza wykonania planu remontowego za 2020 rok oraz opinia planu remontowego na 2021 rok pod kątem rzeczowo-finansowym, opiniowanie robót bezprzetargowych. W ramach obowiązków Komisja uczestniczyła w opracowaniach aktualizacji regulaminów Spółdzielni. Członkowie Komisji GZM uczestniczyli również jako obserwatorzy w przetargu dotyczącym wybrania właściwych firm, gwarantujących jakość robót remontowych. Komisja w ramach swojego planu odbyła 10 posiedzeń. Wszystkie opinie i wnioski przedstawiano Radzie Nadzorczej.

- Komisja Lokalowa – pracowała w czteroosobowym składzie. Przedmiotem prac Komisji Mieszkaniowej było m.in.: opiniowanie spraw wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni z zakresu działania komisji oraz rozpatrywanie spraw skierowanych przez Prezydium Rady Nadzorczej. Wszystkie opinie i wnioski przedstawiano Radzie Nadzorczej.

- Komisja Statutowo-Regulaminowa – pracowała w czteroosobowym składzie.

Komisja w ramach swojego planu zaopiniowała regulaminy: monitoringu wizyjnego, funduszu remontowego, aneks do regulaminu na przetargi na mieszkania.

Ponadto Przewodniczący Komisji brał udział we wszystkich posiedzenia Komisji Przetargowej do wyboru zintegrowanego Systemu informatycznego, przygotowując opinię na ten temat. Wszystkie opinie i wnioski przedstawiano Radzie Nadzorczej.

- Komisja Czasowa powołana w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych – pracowała w czteroosobowym składzie.

Komisja została powołana w czerwcu 2021 roku, aby usystematyzować wiedzę na temat usług konserwacyjnych świadczonych przez firmy zewnętrzne. Trzonem składu Komisji była Komisja Rewizyjna. Do Komisji powołano również p. Krzysztofa Matzkę i p. Szymona Figła. Przewodniczącym Komisji został p. Szymon Figiel, który w dniu 5.07.2021 roku złożył rezygnację z funkcji przewodniczącego Komisji. W miejsce p. Szymona Figła na Przewodniczącą Komisji powołano p. Monikę Kaczmarczyk.

Komisja po zakończeniu prac na posiedzeniu plenarnym w dniu 29.11.2021 r. przedstawiła sprawozdanie z prac Komisji Czasowej, które Rada Nadzorcza przyjęła wraz ze wszystkimi ustaleniami.

Wypełniając swoje obowiązki i kompetencje Rada Nadzorcza w 2021 r. podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. W 2021 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych, podejmując 87 uchwał.

Jak każdego roku Rada Nadzorcza podjęła decyzje w sprawach:

1. uchwalenia planu finansowo-ekonomicznego – Podstawą sporządzenia planu były koszty poniesione w 2020 r. oraz zmiany cen dostarczanych mediów, w tym: znaczący wzrost kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi, zmiany cen wykonywanych usług i koszty służące prawidłowemu utrzymaniu zasobów Spółdzielni.
2. uchwalenia rzeczowego i finansowego planu remontów oraz jego korekty. – Projekt planu remontów w zakresie rzeczowym powstał na podstawie corocznego przeglądu jesienno-budynków i uwzględnił najpilniejsze potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości,
3. zatwierdzenia na 2021 r. schematu organizacyjnego Spółdzielni, planu zatrudnienia Spółdzielni oraz planu osobowego i bezosobowego funduszu płac. Podstawą planu było wykonanie funduszu za ubiegły rok.

W ramach funkcji nadzoru Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym przeprowadziła oceny:

- przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni kwartalnych analiz ekonomicznych oraz informacji o wynikach ekonomiczno-finansowych w odniesieniu do planu oraz wyników z lat ubiegłych,
- realizacji planu remontowego,

- zaległości czynszowe i ich windykacja. Sprawy te były poddawane szczegółowej analizie.

Z uwagi na utrudnienia związane z licznymi ograniczeniami wprowadzonymi przez Rząd, zatwierdzono aneks do Regulaminu organizowania przetargu w celu ustalenia osoby, która uzyska pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. To było konieczne, aby przy zastosowanych przez Rząd restrykcjach można było przeprowadzić przetarg ofertowy na mieszkanie przy ul. Senatorskiej 25/5.

Zatwierdzono również regulamin funduszu remontowego, aby jego zapisy dostosować do obowiązującego prawa.

Rada Nadzorcza koncentrowała się również na zagadnieniach gospodarczo-finansowych, związanych z bieżącą sytuacją finansową Spółdzielni, w tym ustalała stawki za media, które stanowią znaczną pozycję w czynszu.

W dniu 30.08.2021 r. podjęto uchwałę o zatwierdzeniu podwyżki o 10% zaliczek na centralne ogrzewanie dla budynków rozliczanych z zastosowaniem podzielników kosztów c.o. oraz dla budynków rozliczanych metodą metrażową. Podwyżka była konieczna z uwagi na znaczące podwyżki cen wytwarzania ciepła za moc zamówioną, ciepła z sieci ciepłowniczej i dystrybucji ciepła oraz cen nośników ciepła.

W październiku 2021 r. zatwierdzono odrębne stawki funduszu remontowego dla nieruchomości, które posiadały znaczne ujemne saldo. Stawki kształtują się 1,60 zł/m<sup>2</sup> do 3,00 złm<sup>2</sup>, natomiast okres ich spłaty wynosi od 3 lat do 13 lat.

Jak każdego roku Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r. Zgodnie z opinią Biegłego Rewidenta sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni oraz podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe pozwalają na stwierdzenie, że sytuacja finansowa jest korzystna, a kontynuacja działalności Spółdzielni nie jest zagrożona. Ocenie poddano również sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 r. ze szczególnym uwzględnieniem uzyskanych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz przygotowanie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia w sprawie jego przyjęcia.

W listopadzie, po przeprowadzonych negocjacjach cenowych podjęto uchwałę o wyborze najkorzystniejszej oferty na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2021 i 2022 r. Wybrano firmę „DNA RACHUNKOWOŚCI”.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o ustanowieniu służebności drogowej przebiegającej przez działkę nr 22/32 przy ul. Lotniczej a także przyjęła do wiadomości informację Zarządu o wystąpieniu do Spółdzielni Firmy AMB Architektki Sp. z o.o. w sprawie sprzedaży na Ich rzecz prawa użytkowania wieczystego działki nr 599/6 przy ul. Malawskiego w Krakowie (nieurządzona droga). Sprawa będzie przedmiotem obrad najbliższego walnego Zgromadzenia.

Prace Rady Nadzorczej poszerzane były o sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni i przez Jej Członków. Rozpatrywanie pism, skarg i wniosków oraz innych spraw adresowanych do Rady Nadzorczej, jako organu kontrolno-nadzorczego nad działalnością Zarządu niejednokrotnie było trudne do rozstrzygnięcia i dlatego procedowanie nad nimi trwało czasami długo. Niemniej jednak do każdej sprawy podchodziliśmy z dużym zrozumieniem, a staraliśmy się, aby decyzje były wyważone i przede wszystkim zgodne z prawem. Osoby zainteresowane informowane były pisemnie o podjętych decyzjach.

W 2021 r. zawieszono dyżury Rady Nadzorczej, których celem było wysłuchanie uwag i wniosków członków Spółdzielni. Mamy nadzieję, że dyżury w najbliższym czasie zostaną wznowione.

Upływająca kadencja Rady Nadzorczej była bardzo pracowita i zaowocowała licznymi strategicznymi decyzjami, wiele tych inicjatyw powinno znaleźć swoją kontynuację w kadencji nowo wybranej Rady Nadzorczej.

W ostatnich dwóch latach praca Rady Nadzorczej była szczególnie utrudniona, z uwagi na panującą epidemię oraz liczne ograniczenia i uwarunkowania. Dlatego konieczne było ograniczenie bezpośrednich posiedzeń na rzecz kontaktów zdalnych. W tym celu wykorzystywano przede wszystkim kontakty telefoniczne i pocztę elektroniczną.

Na Spółdzielnię nakładane są coraz większe i nowe obciążenia podatkowe od coraz to nowych obszarów działalności.

Kolejne zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także w ustawach podatkowych wymuszają zmianę systemu gospodarowania środkami i sposobu nadzoru nad tym systemem. Nowe warunki stawiają przed członkami Rady Nadzorczej coraz wyższe wymagania i podjęcie świadomej decyzji o chęci pracy w Radzie Nadzorczej.

Powyżej przedstawiono najważniejsze sprawy, które były przedmiotem działania Rady Nadzorczej w 2021 roku. Zakres pracy Rady był znacznie szerszy, więcej szczegółów znajduje się w protokołach z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz w sprawozdaniach poszczególnych komisji Rady Nadzorczej.

Uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie niniejszego sprawozdania i udzielenie absolutorium dla Zarządu w składzie:

- Pan inż. Józef Michura Prezes Zarządu za okres od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
- Pan mgr Piotr Majak Wiceprezes Zarządu za okres od 1.01.2021 r. do 1.12.2021 r.
- Pani mgr Barbara Mościcka Członek Zarządu za okres od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

W tym miejscu serdecznie dziękujemy wszystkim członkom Spółdzielni za współpracę i zgłaszane uwagi.

Szczególne podziękowania należą się pracownikom Spółdzielni za stałą gotowość do pomocy w pracach Rady.

Na koniec dziękujemy Zarządowi Spółdzielni za ścisłą i owocną współpracę, który w dobie wystąpienia tak znacznych trudnień, z dużym zaangażowaniem zabezpieczył prawidłowe działanie Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” na posiedzeniu w dniu 25.04.2022 r. uchwałą nr 36/2022.

Kraków, dnia 28.02.2022 r.



Handwritten signatures in blue ink, including names like 'Michura', 'Majak', 'Mościcka', and 'Hanka'.