**SPRAWOZDANIE**

Z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach

za okres sprawozdawczy

od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku.

Okres sprawozdawczy obejmuje zakres działania obecnej Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2022 r.

1. **RADA NADZORCZA I JEJ KOMISJE**

 Rada Nadzorcza to kolegialny, społeczny organ kontrolny działający w ramach struktury Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sposób wyboru Rady, zakres jej kompetencji tj. obowiązki i uprawnienia określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach przyjęty uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach z dn. 21 maja 2018 r.

Szczegółowy sposób pracy Rady określa natomiast Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach zatwierdzony w dniu 06 czerwca 2013 r. uchwałą nr 16 Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza realizując swoje uprawnienia statutowe działa przez okres kadencji i ze swojej pracy corocznie składa sprawozdania na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Wybory członków Rady Nadzorczej, których kadencja trwa obecnie, zostały przeprowadzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2022 r. w sposób prawidłowy, zgodny z postanowieniami §98 statutu. Dokonano wyboru 11 członków Rady na 3 letnią kadencję. W protokole Walnego Zgromadzenia skład osobowy Rady został podany w uchwale nr 8. Skład Rady został zarejestrowany w KRS w dniu 11.07.2022 r. przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Sródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem sygn. KR.XII NS-REJ.KRS/011875/22/146.

 Na swoim pierwszym posiedzeniu w dniu 01.07.2022 r. Rada ukonstytuowała się w następujący sposób:

Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Franciszek Kwaśniewski - Przewodniczący RN
2. Franciszek Tyrała - Z-ca Przewodniczącego
3. Bartłomiej Gęboliś - Sekretarz RN
4. Maria Jurczak - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Konrad Chylewski - Przewodniczący Komisji GZM i Inwestycyjnej
6. Danuta Szymonek - Przewodnicząca Komisji Społeczno-Mieszkaniowej

Komisje stałe Rady Nadzorczej;

1. Komisja Rewizyjna.
* Maria Jurczak - Przewodnicząca KR
* Dagmara Młodzik - Zastępca Przewodniczącego KR
* Bartłomiej Gęboliś - Sekretarz KR
* Franciszek Tyrała - Członek KR
1. Komisja GZMiI.
* Konrad Chylewski - Przewodniczący
* Jan Mroczka - Sekretarz
* Jan Kołacz - Członek

1. Komisja Społeczno-Mieszkaniowa.
* 1. Danuta Szymonek - Przewodnicząca
* 2. Mirosław Milaniak - Członek
* 3. Zbigniew Cholewa - Członek

 W okresie sprawozdawczym tj. w ciągu całego 2023 roku nie odwoływano członków Rady, ani nie wystąpiły fakty rezygnacji z członkowstwa w Radzie Nadzorczej. W skład Rady nie wchodzili zgodnie z wymogami art. 56 § 1 prawa spółdzielczego członkowie Zarządu oraz zgodnie z wymogami art. 57 prawa spółdzielczego kierownik bieżącej działalności gospodarczej, pełnomocnik Zarządu lub osoby z nimi spokrewnione. Przedstawione dane dot. Rady Nadzorczej, statut oraz ważniejsze przepisy regulujące pracę Rady są opublikowane i znajdują się na stronie internetowej SM w Wadowicach pod adresem: ***https://www.smwadowice.pl***

 Rada Nadzorcza i jej komisje wykonują swoje zadania w oparciu o półroczne plany pracy zatwierdzane na posiedzeniu plenarnym Rady. Plany pracy określają tematykę, którą w danym miesiącu, zajmują się poszczególne komisje i cała Rada. Plany pracy są w razie potrzeby uzupełniane o tematykę wynikającą z bieżącej działalności Spółdzielni.

 Posiedzenia Rady odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Zgodnie z decyzją członków Rady ustalono stabilne daty posiedzeń plenarnych. Posiedzenia te organizowane są w ostatnie wtorki miesiąca o godz. 16.30 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach. W sprawach pilnych i niecierpiących zwłoki posiedzenia mogą się odbywać dodatkowo także w innym terminie.

 W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych i 7 posiedzeń prezydium Rady. Wszystkie Komisje Rady Nadzorczej odbyły równo po 11 posiedzeń czyli łącznie 33 posiedzenia Komisji. Rada Nadzorcza podjęła łącznie 28 uchwał , które są odpowiednio zarejestrowane i znajdują się w rejestrze uchwał.

 Wszystkie posiedzenia odbyły się w terminach określonych przez plany pracy i były szczegółowo protokołowane.

Protokoły z posiedzeń Rady, Prezydium i poszczególnych Komisji stanowią dokumentację pracy komisji i Rady Nadzorczej. Protokoły z posiedzeń Rady i Prezydium są podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza. Protokoły poszczególnych komisji podpisywali wszyscy obecni na posiedzeniu jej członkowie, zgodnie z wymogami regulaminów komisji.

Frekwencja na posiedzeniach Komisji i Rady wyniosła praktycznie 100% nie stwierdzono nieobecności nieusprawiedliwionych.

 Na ostatnim Walnym Zgromadzeniu Członków SM w Wadowicach, które odbyło się w dniu 23 maja 2023 r. do Rady Nadzorczej nie wpłynęły żadne wnioski.

1. **GŁÓWNE OBSZARY DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

 W myśl zapisów § 96 i 105 Statutu SM i § 7 Regulaminu Rady Nadzorczej Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej.

Pracą Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady. Do zadań Prezydium należało organizowanie pracy Rady i jej Komisji a koncentrowało się na odpowiednim przygotowaniu tematyki plenarnych posiedzeń Rady, wstępnym omówieniu wyników przeprowadzonych kontroli i analiz dokonywanych przez Komisje. Również analizowano projekty uchwał i wniosków przewidzianych do zatwierdzenia na plenarnych posiedzeniach Rady. Zagadnienia będące przedmiotem obrad plenarnych Rady poprzedzane były kontrolami przeprowadzanymi przez poszczególne Komisje Rady.

* **Szczególnie ważne i istotne dla sytuacji w Spółdzielni zagadnienia, którymi zajmowała się Rada, to:**
1. Analiza i ocena wykonania zadań finansowo-gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach za poszczególne okresy tj.
* rocznie – za cały 2022 r
* kwartalnie , półrocznie – za 2023 r,
1. Analiza i ocena, a także kontrola poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach w poszczególnych okresach roku:
* - koszty i wpływy eksploatacji,
* - konserwacje i remonty,
* - administracja,
* - przychody i koszty,
* - środki pieniężne , zobowiązania i należności,
* - fundusz płac i pochodne.
1. Analiza i ocena kształtowania się kosztów rodzajowych Spółdzielni Mieszkaniowej w szczególności:
* woda
* energia elektryczna,
* wywóz nieczystości,
* koszty administracji
* zużycie materiałów,
* wynagrodzenia,
* podatek od nieruchomości,
* inne
1. Zapoznanie się z oceną i opinią biegłego księgowego w zakresie weryfikacji bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach na dzień 31.12.2023 r. i rachunku wyników za 2023 r. Ocena zaprezentowanych danych.
2. Ocena skuteczności windykacji należności czynszowych i pozostałych należności przeterminowanych za poszczególne okresy tj. rocznie – na 31.12.2022 r i za 9 m-cy 2023 r.
3. Analiza wykorzystania środków transportu posiadanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową za 2023 r, w tym ewidencja przebiegu pojazdów, wydatki na paliwo, przeglądy techniczne, ubezpieczenia komunikacyjne, inwentaryzacja i rozliczenie paliwa..
4. Analiza i ocena założeń do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2024 r. ze szczególnym uwzględnieniem stawek opłat czynszowych na 2024 r.
5. Analizy i oceny rozliczeń usług wykonanych przez ZRK pod względem rzeczowym i finansowym.
6. Analiza i ocena gospodarki lokalami użytkowymi i terenami.
7. Analiza zużycia ciepłej i zimnej wody, oraz kosztów z tytułu dostaw energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. i c.o.
8. Informacje o przetargach na roboty budowlane, oraz ocena robót w ramach tych przetargów.
9. Analiza kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej dla celów ogrzewania zasobów mieszkaniowych.
10. Kontrola książek obiektów budowlanych prowadzonych dla budynków w świetle przepisów Ustawy Praw Budowlane.
11. Kontrola i ocena rozliczenia rzeczowego i finansowego inwestycji.
12. Wizytacja placów budów nowych zasobów mieszkaniowych, kontrola realizacji zadań inwestycyjnych. Przykładowo członkowie Komisji GZMi I i przewodniczący Rady Nadzorczej w dniu 23.03.2023r., udali się wraz z Zastępcą Prezesa SM Panem Zbigniewem Kleszcz na teren zakończonej inwestycji budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych numerach 21 i 23 położonych w Tomicach.

 Komisja stwierdziła, że teren jest uporządkowany, ogrodzony i zagospodarowany w tym parkingi, trawniki i plac zabaw.

 Zarząd poinformował, że wszystkie mieszkania zostały sprzedane, a wpłaty mieszkańców na budowę były dokonane zgodnie z harmonogramami załączonymi do umowy.

 Dodatkowo Zarząd przedstawił informacje o odbiorach budynków nr 21 i 23 w Tomicach i tak:

* W dniu 10.01.2023 r. - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dokonał odbioru budynku nr 23 wraz z infrastrukturą. Decyzją nr 4/2023 z dnia 10.01.2023 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 23.
* W dniu 10.01.2023r. - Spółdzielnia rozpoczęła przekazywanie mieszkań w budynku nr 23 ul. Wspólna, Tomice (44 mieszkania).
* W dniu 02.03.2023r. - skierowano zawiadomienie do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o zakończeniu budowy budynku nr 21 w Tomicach (ul. Wspólna nr administracyjny 21).
* W dniu 14.03.2023 r. - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dokonał odbioru budynku wraz z infrastrukturą. Decyzją nr 62/2023 z dnia 17.03.2023 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 21.
* W dniu 20.03.2023r. - Spółdzielnia rozpoczęła przekazywanie mieszkań w budynku nr 21 ul. Wspólna, Tomice tj. 32 mieszkania.

W miesiącach kwiecień, maj 2023 nastąpiło zawieranie aktów notarialnych dotyczących przeniesienia własności mieszkań.

Dalszymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza to:

1. Analiza i ocena wykorzystania funduszu remontowego i kosztów konserwacji.
2. Struktura organizacyjna Spółdzielni
3. Analiza skarg i wniosków zgłaszanych do Spółdzielni.
4. Dokonanie zmian w istniejących regulaminach oraz podjęcie szeregu uchwał dot. zmiany regulaminów. Z uwagi na zmieniające się przepisy Prawa Spółdzielczego należało uaktualnić istniejące regulaminy we współpracy z Radcą Prawnym i Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej Wadowicach.
5. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przeglądach technicznych zasobów spółdzielczych między innymi w przeglądzie jesiennym w 2023 r. Przeglądy prowadzone przez komisję techniczną Spółdzielni Mieszkaniowej stanowią podstawę do oceny technicznej budynków spółdzielczych, placów zabaw i przyległych terenów i służą do opracowania planów remontów i konserwacji.
6. Wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli także w przetargach organizowanych w Biurze Spółdzielni Mieszkaniowej dot. wyłonienia podmiotów do realizacji zadań np. konserwacji zieleni i koszenia traw, malowania elewacji budynków i klatek schodowych, ocieplania strychów budynków, przebudowy boiska sportowego itp.
7. W dniu 28.03.2023r. na posiedzenie Rady zaproszono Prezesa Termowadu Pana Zbigniewa Piskorz, który przyszedł wraz z Dyrektorem Technicznym Panem Mateuszem Korta. Tematem spotkania były planowane przez Termowad podwyżki cen nośników ciepła. Termowad posiadający w Wadowicach monopol na produkcję ciepła występuje jako jedyny dostarczyciel ciepła do bloków w Wadowicach dla C. O i CWU . Prezes Termowadu pod naciskiem rozmowy oraz z uwagi na rekompensaty obiecał obniżenie taryfy na ciepło w sezonie grzewczym. Jak obietnica wyglądała w rzeczywistości to wszyscy wiemy.
8. Rok sprawozdawczy tj. 2023 obecnie nie był objęty lustracją. Niemniej jednak w marcu 2023 r. Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym została zapoznała osobiście ze sprawozdaniem niezależnego Lustratora - Pana Ryszarda Majki Nr. 1267/95 z Regionalnego Związku Rewizyjnego za okres kilku lat obejmujący czas do 31.12.2022 r. W Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach odbywały się wówczas jednocześnie dwie lustracje: lustracja pełna  ***za ostatnie 3 lata*** ? oraz Lustracja inwestycyjna roczna w związku z inwestycją w Tomicach. Zakres tematyczny lustracji pełnej i inwestycyjnej obejmowały kontrolę legalności, gospodarności i rzetelności działania SM.

Lustrator nie zgłosił żadnych wniosków polustracyjnych - świadczy to o poprawności działań Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach. Dlatego w roku sprawozdawczym nie realizowano zaleceń polustracyjnych z powodu braku takich zaleceń. Wyniki lustracji w formie listu i protokołu , sporządzone przez Lustratora znajdują się w siedzibie SM w Wadowicach.

 *Należy dodać, że w wyniku jeszcze poprzedniej lustracji za lata 2016 – 2018 przeprowadzonej w Spółdzielni w okresie 01.03.2019 do 21.05.2019 przez RZRSM Krakowie przekazano Spółdzielni list polustracyjny z dnia 22.05.2019 r., w którym także nie postawiono żadnych wniosków polustracyjnych.*

 W pracach Rady i poszczególnych Komisji uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni lub wyznaczeni pracownicy, którzy udzielali wyjaśnień i niezbędnych informacji na temat spraw będących przedmiotem pracy Rady.

Systematyczna, zgodna z planami praca poszczególnych Komisji jak i całej Rady oraz zaangażowana dyskusja nad omawianymi tematami pozwoliła na podejmowanie uchwał najkorzystniejszych dla członków Spółdzielni.

Na posiedzeniach plenarnych Rady w okresie sprawozdawczym podjęto 28 uchwał. Na posiedzenia Rady Nadzorczej zaproszone zostały ***52 osoby*** ? zalegające z opłatami czynszowymi w celu przeprowadzenia rozmowy, ewentualnej pomocy i doradztwa w uzyskaniu finansowania bądź pouczenia o możliwości stosowania administracyjnych środków prewencyjnych lub windykacyjnych. Także wiele osób zadłużonych było zapraszanych na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej. Takie pisemne zaproszenia przynosiły oczekiwany skutek, gdyż wielu z zaproszonych w następstwie dokonywało uregulowań zaległości czynszowych.

 **III . Wybór biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni na lata 2023 i 2024.**

W dniu 27.09.2023r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru Biegłego Rewidenta na dwa lata tj. 2023 i 2024 do zbadania odrębnych corocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni. Na podstawie kryterium cenowego z pośród 4 ofert wybrano Kancelarię Biegłego Rewidenta FEHU GLOBAL AUDYT- Katowice, ul. Warszawska 40/2a z cenami: 9500,00zł + VAT za 2023r i 9500,00zł + VAT na 2024r.

 *Na ostatnim posiedzeniu plenarnym w dniu 23.04.2024 r. Rada zapoznała się z Opinią i Raportem w/w biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego SM w Wadowicach.*

*Na podstawie sprawozdania oraz własnych analiz Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła przedstawione sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 r.*

*W skutek przeprowadzonej kontroli pozytywnie oceniono sprawozdanie i stwierdzono, iż rzetelnie przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółdzielni oraz, że zostało ono sporządzone we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości. Zawarte w nim dane liczbowe wynikają z poprawnie prowadzonych ksiąg rachunkowych i odzwierciedlają wszystkie zdarzenia gospodarcze jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.*

**IV. WNIOSEK O UDZIELENIE ABSOLUTORIUM**

 Podsumowując niniejsze sprawozdanie oraz uwzględniając całokształt działalności Zarządu należy zwrócić uwagę przede wszystkim na dobre wyniki gospodarczo-finansowe. Należy potwierdzić prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni jej dobrą, stabilną sytuację finansową i rozwój. Zaplanowane dochody i przychody w porównaniu z planowanymi wydatkami i rozchodami świadczą o zrównoważeniu budżetu Spółdzielni.

 Prowadzone w trakcie okresu sprawozdawczego kontrole realizacji działań gospodarczo-finansowych, wynik badania sprawozdania finansowego za rok 2023 i pozytywna opinia Biegłego Księgowego a także wniosek Komisji Rewizyjnej upoważniają Radę Nadzorczą do postawienia wniosków o:

1. Zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok 2023.
2. Udzielenie absolutorium za rok 2023 członkom Zarządu czyli:

 - Pani Bożenie Łabuś – Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej,

 - Panu Zbigniewowi Kleszcz – Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych

1. Ponadto Rada Nadzorcza wnioskuje o przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres sprawozdawczy.

Powyższe sprawozdanie z działalności RN uwzględnia sprawozdania dotyczące poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej i zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu 23 kwietnia 2024 r.

 W imieniu Rady Nadzorczej składam serdeczne podziękowania Spółdzielcom, Zarządowi Spółdzielni oraz jej pracownikom za dobrą współpracę w okresie sprawozdawczym. Także za pracę i zaangażowanie w realizacji przyjętych planów gospodarczo-finansowych oraz za podejmowanie nowych wyzwań i przedsięwzięć zmierzających do polepszenia wizerunku i funkcjonowania Spółdzielni, oraz powiększania jej zasobów.

Dziękuję także członkom Rady Nadzorczej za zaangażowanie i pracę na rzecz naszej Spółdzielni.

Wadowice 23 kwietnia 2024 r.

*Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady Nadzorczej*