

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ

**“ENERGETYK”  
W KRAKOWIE**

ZA ROK 2019

Sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku.  
W 2019 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie działa w obecnym składzie po wyborze przez Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17.06.2017 roku.

Skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Grzegorz Lebica    | - Przewodniczący,       |
| 2. Adam Rażny         | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Anna Siemczonek    | - Sekretarz,            |
| 4. Tadeusz Hlibowicki | - Członek,              |
| 5. Antoni Jaworski    | - Członek,              |
| 6. Piotr Ordyna       | - Członek,              |
| 7. Marian Sauczek     | - Członek.              |

Rada Nadzorcza powołała dwie komisje:

**Komisję Rewizyjną w składzie:**

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 1. Adam Rażny      | - Przewodniczący, |
| 2. Antoni Jaworski | - Członek,        |
| 3. Anna Siemczonek | - Członek,        |

**oraz Komisję Przetargową w składzie:**

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Grzegorz Lebica    | - Przewodniczący, |
| 2. Tadeusz Hlibowicki | - Członek         |
| 3. Marian Sauczek     | - Członek         |

W związku ze śmiercią Pana Antoniego Jaworskiego, Rada Nadzorcza od 25.12.2019 działała w składzie sześćoosobowym.

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz Rozdziału VII Część C § 79 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”, Rada Nadzorcza sprawowała w roku sprawozdawczym 2019 funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni. Rada Nadzorcza zgłaszała wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej. Prace Prezydium wspierały powołane komisje w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej

Prezydium Rady rozpatrywało i opiniowało otrzymane z Zarządu materiały.

Prace Rady Nadzorczej były prowadzone zgodnie z przyjętym wcześniej „Ramowym Planem Pracy Rady na 2019 rok”, którego zakres tematyczny zapewniał realizację przez Radę wszystkich przypisanych jej funkcji stosownie do wymagań Statutu SM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Ponadto zakres pracy Rady był na bieżąco poszerzany o dodatkowe sprawy wynikające z aktualnych potrzeb Spółdzielni wymagających zajęcia stanowiska lub decyzji Rady Nadzorczej.

**Celem kontroli i nadzoru była ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Zarządu Spółdzielni jej pracowników oraz członków.**

Ocena legalności działania Spółdzielni przez Radę Nadzorczą polegała na ustaleniu zgodności podejmowanych działań i decyzji Zarządu, pracowników etatowych i poszczególnych członków Spółdzielni z obowiązującym porządkiem prawnym (takimi jak akty prawne powszechnie obowiązujące, postanowienia statutu oraz regulaminy wewnętrzne).

Ocena rzetelności działania Spółdzielni przez Radę Nadzorczą polegała na ustaleniu stopnia wykorzystania wszystkich możliwości prawnych, organizacyjnych, finansowych i technicznych dla realizacji statutowych celów Spółdzielni, sprawności obsługi członków i optymalizacji wyników gospodarczych.

Ocena gospodarności Spółdzielni polegała na ocenie przez Radę wielkości nakładów ponoszonych przez Spółdzielnię oraz efekty ilościowe i jakościowe działań poprzez analizę kosztorysów, dokumentów odbioru robót, udziału w komisjach przetargowych Spółdzielni oraz kontroli wykonania planu rzeczowo-finansowego w okresach półrocznych oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilans, rachunek zysków i strat, analiza wskaźników ekonomicznych, informacja dodatkowa).

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń lub podjęciem stosownych uchwał bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza żądała od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądała księgi i dokumenty oraz sprawdzała bezpośredni stan majątku Spółdzielni.

Najwięcej uwagi Rada Nadzorcza poświęciła zagadnieniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż jest to działalność pochłaniająca większość środków finansowych.

Głównym elementem składowym analizy GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) była analiza kosztów, w ciągu ostatniego roku działania tej Rady oraz stanu zadłużeń czynszowych.

W roku 2019 r Rada Nadzorcza obecnej kadencji działała do dnia 25.12.2019 w pełnym zgodnym ze Statutem Spółdzielni w 7 osobowym składzie, a następnie ze względu na śmierć jednego z członków Rady, w składzie 6 osobowym. Rada Nadzorcza w 2019 roku zwołała 9 posiedzeń Rady.

Wszystkie posiedzenia odbyły się przy wymaganej liczbie członków Rady Nadzorczej, potrzebnej do uznania ważności podejmowanych przez nią uchwał, jak i ważności samych posiedzeń.

#### **Ważniejsze decyzje i uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą oraz sprawy poddane pod obrady w 2019 roku:**

1. Zapoznano się i omówiono protokół z lustracji oraz list polustracyjny z lustracji za lata 2015- 2017, przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie.
2. Omówiono wyniki finansowe Spółdzielni za rok 2018.
3. Zapoznano się z Planem finansowym eksploatacji na 2019r. Podjęto uchwałę zatwierdzającą plan finansowy eksploatacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” na 2019 r. na kwotę **994.050,00**.
4. W oparciu o wyniki finansowe za 2018 r. i plan na 2019 r. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustaliła zmiany wysokości niektórych stawek, zaliczek i norm na wodę.

5. Omówiono i przyjęto bilans Spółdzielni za okres 01.01.2018 – 31.12.2018

Sprawozdanie to obejmowało:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018
- rachunek zysków i strat sporządzony za okres 01.01.2018 – 31.12.2018
- informację dodatkową do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

6. Omówiono sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2018

7. Omówiono i przyjęto sprawozdanie Zarządu za rok 2018.

8. Zapoznano się z propozycją Zarządu, dotyczącą porządku obrad zaplanowanego na dzień 05.06.2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Krakowie.

9. Na bieżąco monitorowano stan zadłużeń czynszowych, zapoznawano się i omawiano sprawozdania Zarządu w tym zakresie.

10. Podjęto uchwałę o utworzeniu funduszu przekształceniowego.

11. Omówiono wyniki ankiet przeprowadzonych wśród mieszkańców ul. Lasówka 40 i 44 dotyczących wprowadzenia identyfikatorów dla pojazdów oraz likwidacji podzielników kosztów c.o.

12. Omówiono wnioski z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

13. Zapoznano się z informacją dotyczącą wysokości opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Podjęto decyzję o wniesieniu całości opłaty jednorazowo w celu uzyskania 60% bonifikaty dla spółdzielczych praw do lokali.

14. Omówiono wyniki finansowe za okres 01.01.2019 – 30.06.2019 r.

15. Omówiono stan zaawansowania prac wykonywanych w ramach realizacji planu funduszu remontowego na rok 2019.

16. Ustalono wysokość stawki za centralne ogrzewanie dla lokali nieopomiarowanych przy ul. Lasówka 40 i 44.

17. Rada Nadzorcza działając na podstawie § 79 Statutu Spółdzielni zatwierdziła „Plan funduszu remontowego na 2020 r. o łącznej szacunkowej wartości **538.000 zł** na budynkach mieszkalnych .

18. Uchwalono tekst jednolity Regulaminu Zarządu – zgodnie z zaleceniem polustracyjnym.

19. Na bieżąco rozpatrywano pisma kierowane do Rady Nadzorczej przez mieszkańców, podejmując decyzje zgodnie z kompetencjami.

## **Wyniki finansowe za 2019 rok**

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Zarząd Spółdzielni przedstawił sprawozdanie finansowe za okres rozliczeniowy od 1.01. 2019 r. do 31.12. 2019 r. w którym ujęto wyniki działalności Spółdzielni.

W roku 2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” został osiągnięty dodatni wynik finansowy netto w wysokości 44 178,54 zł, z czego:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi niedobór w kwocie 160 624,51 zł,
- na pozostałej działalności nadwyżkę w kwocie 204.803,05 zł

Stan środków finansowych Spółdzielni na ostatni dzień roku bilansowego zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o 423.940,94 zł i na dzień 31.12.2019 r. zamyka się kwotą 1.900.359,36 zł. Zmniejszenie wynika głównie z wniesienia przez Spółdzielnię jednorazowo całości opłaty, w celu uzyskania 60% bonifikaty dla spółdzielczych praw do lokali.

Fundusz na remonty zawierający również rezerwę na awarie i nieplanowane remonty w roku 2019 został zaplanowany na kwotę 785 500,00 zł i na koniec roku zamknął się realizacją w kwocie 727.449,20 zł

**Dane dotyczące tytułów prawnych do lokali: rok 2018 / rok 2019 / zmiana**

|                                                                                  | Stan na<br>31.12.2018 r. | Stan na<br>31.12.2019 r. | Zmiana |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|
| Liczba mieszkań ogółem                                                           | 536                      | <b>536</b>               | -      |
| Spółdzielcze lokatorskie                                                         | 6                        | <b>6</b>                 | -      |
| Spółdzielcze własnościowe zajmowane przez członka Spółdzielni                    | 304                      | <b>298</b>               | -6     |
| Spółdzielcze własnościowe zajmowane przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni | 1                        | <b>1</b>                 | 1      |
| Odrębna własność zajmowane przez członka Spółdzielni                             | 209                      | <b>217</b>               | +8     |
| Odrębna własność zajmowane przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni          | 16                       | <b>14</b>                | -2     |
| Najem                                                                            | 0                        | <b>0</b>                 | -      |
| Mieszkania bez tytułu prawnego                                                   | 0                        | <b>0</b>                 | -      |
| Liczba członków Spółdzielni                                                      | 680                      | <b>680</b>               | -      |

**Wnioski końcowe:**

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała celem przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia i zatwierdzenia następujące dokumenty:

- Sprawozdanie Zarządu z Działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Krakowie za rok 2019 r.
- Bilans na dzień 31.12.2019 r.
- Rachunek zysków i strat na dzień 31.12.2019 r.
- Plan Finansowo – Rzeczowy Eksploatacji i Remontów Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Krakowie na rok 2019 r.

Składam serdeczne podziękowania członkom Rady Nadzorczej za dotychczasową pracę, oraz Zarządowi i pracownikom Spółdzielni.

**Przewodniczący RN SM „ENERGETYK”**

  
Grzegorz Lebica