

**S P R A W O Z D A N I E**  
**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU**  
**Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 r.**

## **I. Skład Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku wybrana na trzyletnią kadencję 2019 - 2022, działała od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. w dwunastoosobowym składzie:

1. Adam Wojciechowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,  
Przewodniczący Komisji GZM;
2. Adam Kułakowski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,  
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej;
3. Bogusław Szałański - Sekretarz Rady Nadzorczej;
4. Andrzej Roguski - Przewodniczący Komisji Regulaminowej;
5. Józef Szelaąg - Przewodniczący Komisji ds. Kultury, Sportu i Rekreacji;
6. Sławomir Brylski - Członek Rady Nadzorczej;
7. Janusz Filip - Członek Rady Nadzorczej;
8. Barbara Mielczarek - Członek Rady Nadzorczej;
9. Grażyna Popek - Członek Rady Nadzorczej;
10. Jarosław Przybył - Członek Rady Nadzorczej;
11. Adam Radwański - Członek Rady Nadzorczej;
12. Mieczysław Stempień - Członek Rady Nadzorczej;

W roku 2021 Rada Nadzorcza pracowała na podstawie planu pracy przyjętego na posiedzeniu RN w dniu 23.02.2021r. Uchwałą Nr 1/21 wynikającym z aktualnego zakresu działania Rady Nadzorczej oraz zajmowała się rozwiązywaniem bieżących spraw i problemów będących w kompetencji Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni, Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad funkcjonowaniem Spółdzielni, realizowany poprzez badanie kwartalnych i rocznych sprawozdań oraz rozpatrywanie informacji o bieżącej sytuacji Spółdzielni, w tym informacji o zaległościach czynszowych i sytuacji płatniczej Spółdzielni w oparciu o opinie i wnioski poszczególnych komisji problemowych. Rada Nadzorcza analizowała kwartalne informacje dot. realizacji wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy miejsca na reklamy oraz dzierżawy terenu SM „Przyszłość”, informację dot. stanu przygotowań do sezonu grzewczego 2021/2022 oraz zabezpieczeniu budynków, dróg i chodników przed okresem zimowym.

Porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej ustalano w porozumieniu z Zarządem, który przygotowywał niezbędne materiały i projekty uchwał potrzebne do ich realizacji.

## II. Działalność Rady Nadzorczej

W 2021 roku Rada Nadzorcza mimo utrudnień spowodowanych pandemią Covid-19 pracowała systematycznie i bez zakłóceń. Odbyła 8 posiedzeń i podjęła ogółem 34 uchwały w sprawach wynikających ze statutowych kompetencji Rady Nadzorczej oraz związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.

### 1. Zakres działalności Rady Nadzorczej w 2021r.:

- ocena finansowej działalności Spółdzielni za rok 2020,
- ocena realizacji planu remontów za 2020r.,
- ocena działalności społeczno-wychowawczej za 2020r.,
- ocena sposobu załatwienia skarg i wniosków członków dot. działalności Spółdzielni w 2020r.,
- zatwierdzenie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni na 2021r.,
- zatwierdzenie planu remontów na 2021r.,
- ocena wyników finansowych Spółdzielni i sytuacji płatniczej za poszczególne kwartały roku sprawozdawczego,
- ocena stanu zaległości czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych za poszczególne kwartały roku sprawozdawczego oraz ocena podejmowanych przez Zarząd działań windykacyjnych,
- zapoznanie się z wnioskami polustracyjnymi przedstawionymi przez Zarząd,
- rozpatrywanie wniosków Zarządu wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

### Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach dotyczących między innymi:

1. Uchwalenia i zatwierdzenia planów (plan pracy Rady Nadzorczej oraz komisji problemowych Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” na 2021r., plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2021r., plan funduszu płac i zatrudnienia na 2021r., rzeczowy i finansowy plan remontów na 2021r.);
2. Uchwalenia Regulaminów (Regulaminu Tworzenia i Wykorzystania Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku (Uchwała Nr 15/21); Regulaminu Zasad Postępowania przy Prowadzeniu Windykacji Należności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku (Uchwała Nr 16/21); Regulaminu rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowej „Słoneczne Błonia” i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość” w Kluczborku (Uchwała Nr 22/21); Regulaminu Rozliczeń Finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z użytkownikami lokali (Uchwała Nr 32/21);
3. Przyjęcia sprawozdań z działalności w 2020r. (sprawozdanie finansowe i bilans Spółdzielni za 2020.; Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w 2020r.; Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni w 2020r.);
4. Przyjęcia informacji (Zarządu o kosztach centralnego ogrzewania za 2020r.; Zarządu o kierunkach rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, o realizacji planu remontów i wykorzystania funduszu remontowego za I półrocze 2021r., Zarządu dot. realizacji planu remontów i wykorzystania funduszu remontowego za 2021r. );

5. Przyjęcia sprawozdania finansowego za poszczególne kwartały 2021r.;
6. Przyjęcia sprawozdań (z realizacji uchwał i wniosków z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku w 2020r.; z realizacji wniosków z lustracji Spółdzielni);
7. Zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za rok 2020;
8. Podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
9. Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku obowiązującej od dnia 01.01.2022r.;
10. Przyznania kwartalnej premii uznaniowej dla Członków Zarządu za poszczególne kwartały 2021r.;
11. wyrażenia zgody na nabycie części nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działki nr 81/25 i nr 213/1 (Uchwała Nr 17/21);
12. dot. ustalenia stawki czynszu za najem lokali i podwyższenia stawki czynszu za najem lokali i dzierżawę terenu (Uchwała Nr 24/21);

W 2021r. działały cztery Komisje stałe Rady Nadzorczej:

1. Komisja Rewizyjna,
2. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM),
3. Komisja ds. Kultury, Sportu i Rekreacji (KSiR)
4. Komisja Regulaminowa

Komisje wspierały pracę Rady Nadzorczej, opiniowały projekty planów i regulaminów działalności Spółdzielni na 2021r., planów gospodarczo-finansowych na 2021r. oraz analizowały wykonanie planów za rok poprzedni i przedkładały wnioski w tym zakresie do Rady Nadzorczej.

Poszczególne komisje działały na podstawie przyjętych planów pracy.

### **III. Komisje Rady Nadzorczej**

#### **I. Komisja Rewizyjna**

Komisja Rewizyjna w 2021r. pracowała w 5-osobowym składzie:

1. Adam Kułakowski – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Józef Szelağ – Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
3. Grażyna Popek - Sekretarz Komisji Rewizyjnej
4. Janusz Filip - Członek Komisji Rewizyjnej
5. Adam Wojciechowski - Członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna odbywała w 2021r. 9 posiedzeń w trakcie których:

1. Analizowała regulaminy Spółdzielni pod kątem obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i statutu.
2. Podsumowała działalność w 2021r. i opracowała plan pracy Komisji na 2022r.
3. Opiniowała projekty uchwał w zakresie regulaminów i statutu Spółdzielni.

4. Zaopiniowała projekt Uchwały w sprawie zmiany od 01.01.2022 r. Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.
5. Brała udział w omawianiu sposobu i terminu zwołania Walnego Zgromadzenia w związku z obostrzeniami związanymi z pandemią Covid-19.
6. Dokonała podsumowania obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 26.06.2021r. w 2 częściach w aspekcie realizacji przyjętych Uchwał.
7. Zaopiniowała Regulamin Tworzenia i Wykorzystania Funduszu Remontowego SM Przyszłość w Kluczborku, Regulamin Zasad Postępowania przy Prowadzeniu Windykacji Należności w SM Przyszłość w Kluczborku, Regulaminu Rozliczeń Finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali, Regulamin Rozliczeń Wkładów Budowlanych w związku z realizacją nowych inwestycji.
8. Wyraziła opinię w sprawie Planu Finansowego na 2022r.
9. Opiniowała premie kwartalne dla Członków Zarządu Spółdzielni w poszczególnych kwartałach roku 2021.

## **II. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)**

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2021r. pracowała w 8-osobowym składzie:

1. Adam Wojciechowski – Przewodniczący Komisji GZM
2. Barbara Mielczarek – Zastępca Przewodniczącego Komisji GZM
3. Adam Radwański - Sekretarz Komisji GZM
4. Sławomir Brylski - Członek Komisji GZM
5. Janusz Filip - Członek Komisji GZM
6. Andrzej Roguski – Członek Komisji GZM
7. Mieczysław Stempień - Członek Komisji GZM
8. Bogusław Szałański - Członek Komisji GZM

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi pracowała na podstawie opracowanego rocznego planu pracy oraz przyjętego regulaminu Komisji GZM.

Komisja została podzielona na trzy podkomisje, których skład osobowy oraz zakres działania przedstawiono w poniższych tabelkach. Teren Spółdzielni został podzielony na trzy sektory.

Sektor nr 1

SKŁAD PODKOMISJI	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI
1. Stempień Mieczysław – przewod. 2. Brylski Sławomir – członek 3. Wojciechowski Adam - członek	Wolności 2-2d Morcinka 1-9,10-12 Tuwima 10-14,15-21,7,8,9,1-6 Jana Pawła II 24,26,28,30,32,34,36,44,18,20,22 Galczyńskiego 15-23,11-14,1-10 Jagiellońska 16,18,20,22,24,26,28,30 Grunwaldzka 13a-13l

Sektor nr 2.

SKŁAD PODKOMISJI	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI
1. Szałański Bogusław – przewod. 2. Brylski Sławomir – członek 3. Filip Janusz - członek	Sienkiewicza 1 Kochanowskiego 10-20,23,25,27-31 Reymonta 4,6,8,10-15 Słowackiego 2,8-18 Grunwaldzka 13-13e,21-21e,19-19e,17,15 Konopnicka 8-8d,10-10d Wolczyńska 1-11 Kołłątaja 4a,4b,4c Byczyna ul. Słoneczna

Sektor nr 3.

SKŁAD PODKOMISJI	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI
1. Radwański Adam – przewod. 2. Roguski Andrzej – członek 3. Mielczarek Barbara - członek	Ossowskiego 5,5b,7,7b,9,11,11a Ligonia 20-40,16-18,18a,18b Broniewskiego 1-12,21-25,20,1a Jana Pawła II 6,8,10,12,14,16 Prusa 13-24,1-12 Morcinka 13,24

Poszczególne podkomisje terytorialne pracowały w terenie dokonując przeglądów wiosennych, jesiennych terenów i obiektów spółdzielczych pod kątem utrzymania czystości, stanu technicznego obiektów i zieleni osiedlowej a także przygotowania nieruchomości do sezonu zimowego. Protokoły z dokonywanych przeglądów były składane w biurze Spółdzielni oraz omawiane na posiedzeniach GZM.

Komisja GZM w 2021r. odbyła 10 posiedzeń w trakcie których:

- Pozytywnie opiniowała plany finansowo-gospodarcze na 2021r. oraz plany remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne Spółdzielni w zakresie rzeczowym i finansowym a także plany zatrudnienia i struktury organizacyjnej jednostki.
- Kwartalnie analizowała i oceniała stan realizacji i zaawansowania robót remontowych oraz wykonanie pozostałych zadań finansowo- gospodarczych.
- Kwartalnie i na bieżąco oceniała poziom kosztów centralnego ogrzewania, wywozu odpadów komunalnych, kosztów zużycia wody oraz pozostałych kosztów administracyjnych związanych z zarządzaniem nieruchomościami spółdzielczymi.

- Komisja badała i opiniowała prawidłowość gospodarowania zasobami lokalowymi Spółdzielni wraz z zasadnością dzierżawy terenów i lokali użytkowych oraz miejsc pod reklamy.
- Dokonywała przeglądów i oceny stanu placów zabaw, terenów rekreacyjnych, placów gospodarczych, stanu utrzymania czystości oraz zieleni osiedlowej.
- Sprawdzala stan zaległości czynszowej, prawidłowości rozpatrywania skarg i wniosków składanych przez członków Spółdzielni, pozytywnie opiniowała konieczność zmian stawek za centralne ogrzewanie oraz stawek czynszowych dzierżawy lokali użytkowych.
- Członkowie komisji wzięli udział w obradach WZ Spółdzielni
- Komisja kwartalnie dokonywała szczegółowej oceny wykonania zadań finansowo-gospodarczych Spółdzielni oraz na tej podstawie pozytywnie opiniowała przyznanie kwartalnych premii dla członków Zarządu.
- W 2021r. komisja pracowała stacjonarnie pomimo pandemii Covid-19, stosując wymogi sanitarne.

Komisja pozytywnie ocenia całokształt pracy i działalności Spółdzielni w 2021r.

### III. Komisja ds. Kultury, Sportu i Rekreacji

Komisja ds. Kultury, Sportu i Rekreacji w 2021r. pracowała w 6-osobowym składzie:

1. Józef Szelaż - Przewodniczący Komisji ds. KSiR
2. Mieczysław Stempień - Zastępca Przewodniczącego Komisji ds. KSiR
3. Sławomir Brylski - Sekretarz Komisji ds. KSiR
4. Grażyna Popek - Członek Komisji ds. KSiR
5. Jarosław Przybył - Członek Komisji ds. KSiR
6. Adam Radwański - Członek Komisji ds. KSiR

Komisja ds. Kultury, Sportu i Rekreacji w 2021r. odbyła 10 posiedzeń w trakcie których:

Komisja ds. Kultury, Sportu i Rekreacji zatwierdziła plan pracy Komisji na 2021r. Praca komisji ze względu na ograniczoną sytuację covidową była ograniczona.

W kwestii działalności kulturalno-oświatowej Planowano zorganizowano grę terenową na obszarze Spółdzielni, quest miejski, animacje dla dzieci tzw. „Wakacje z Przyszłością” oraz kurs tańca dla emerytów. W sezonie letnim przeprowadzono kolejną już edycję *Konkursu na Najładniejszy Ogródek i Najpiękniej Ukwiecony Balkon*. W związku z pandemią Covid-19 mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo mieszkańców, ale i wprowadzone restrykcje oraz inne zaplanowane zadania były w 2021 roku mocno okrojone.

Mimo ograniczeń związanych z pandemią Komisja starała się aktywizować i wpływać na ruch fizyczny mieszkańców. Mimo trudnej sytuacji i obowiązujących obostrzeń odbyły się na podwórku przy ul. Gałczyńskiego - Jagiellońskiej zajęcia jogi z Akademią Świadomości AHIMSA.

Ponadto komisja zgodnie ze swoją statutową działalnością podczas posiedzeń omawiała, opiniowała i wnioskowała w bieżących sprawach Spółdzielni, m.in. opinia w sprawie przyjęcia Regulaminu Komisji KSiR, opinia w sprawie rzeczowego i finansowego planu remontów na 2022r., opinia w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Członków Zarządu za poszczególne kwartały roku.

#### IV. Komisja Regulaminowa

Komisja Regulaminowa w 2021r. pracowała w 5-osobowym składzie:

1. Andrzej Roguski - Przewodniczący Komisji Regulaminowej
2. Bogusław Szałański - Zastępca Przewodniczącego Komisji Regulaminowej
3. Barbara Mielczarek - Sekretarz Komisji Regulaminowej
4. Adam Kułakowski - Członek Komisji Regulaminowej
5. Jarosław Przybył - Członek Komisji Regulaminowej

Komisja Regulaminowa w 2021r. odbyła 10 posiedzeń w trakcie których:

1. Analizowała Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej za 2020r.
2. Analizowała i opiniowała Sprawozdanie finansowe dotyczące wyników działalności gospodarczo-finansowej, gospodarki etatami i funduszem na wynagrodzenia za 2020r.
3. Analizowała zaległości czynszowe lokali mieszkalnych i użytkowych za 2020r. i poszczególne kwartały 2021r. oraz oceniała podjęte działania przez Zarząd Spółdzielni w zakresie egzekwowania powstałych zaległości.
4. Oceniała realizację planu remontów i wykorzystania funduszu remontowego za rok 2020 i poszczególne półrocza 2021r.
5. Dokonała sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za rok 2020 oraz przedstawiła Radzie Nadzorczej protokół z przeprowadzonych czynności.
6. Zaopiniowała plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2021r.
7. Analizowała i opiniowała kwartalne i półroczne sprawozdania dotyczące wyników działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni w 2021r.
8. Okresowo analizowała i oceniała działalność finansową Spółdzielni, gospodarkę etatami i funduszem na wynagrodzenia oraz sytuację płatniczą Spółdzielni.
9. Analizowała Sprawozdanie Zarządu z całokształtu działalności Spółdzielni za 2020r.
10. Analizowała wnioski z lustracji Spółdzielni.
11. Opiniowała kwartalne premie dla Zarządu Spółdzielni.
12. Analizowała i wyrażała opinię w sprawie Regulaminu Tworzenia i Wykorzystania Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, Regulaminu Zasad Postępowania Przy Prowadzeniu Windykacji Należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, Regulaminu Rozliczeń Wkładów Budowlanych (Regulamin Rozliczeń Kosztów Inwestycji Mieszkaniowej „Słoneczne Błonia” i ustalenia wartości początkowej kosztów budowy poszczególnych lokali realizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość”), Regulaminu Rozliczeń Finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z użytkownikami lokali.
13. Brała udział w omawianiu sposobu i terminu zwołania Walnego Zgromadzenia w związku z obostrzeniami związanymi z pandemią Covid-19
14. Zaopiniowała plan funduszu płac oraz strukturę organizacyjną na 2022r.
15. Wyraziła opinię w sprawie zmiany stawki najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów.
16. Wyraziła opinię w sprawie zwiększenia zaliczki na centralne ogrzewanie.
17. Wyraziła opinię w sprawie zmiany od 01.01.2022 r. Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.
18. Opiniowała w sprawie zatwierdzenia rzeczowego i finansowego planu remontów na 2022r.
19. Ponadto w sprawach różnych Komisja omawiała problemy zgłaszane przez mieszkańców Członkom Komisji tj. budowę chodnika przy ul. Grunwaldzkiej zgodnie z wymogami zachowania bezpieczeństwa- montaż w późniejszym czasie barierek.

#### IV. Ocena działalności Zarządu Spółdzielni w 2021r.

Rada Nadzorcza w ciągu całego roku ściśle współpracowała z Zarządem. Zarząd jak i pracownicy w sposób kompetentny wspomagali działalność Rady. Zarząd na bieżąco przedstawiał Radzie Nadzorczej sprawozdania i informacje niezbędne do oceny przez Radę Nadzorczą działalności Spółdzielni za rok poprzedni oraz bieżącej działalności w roku 2021r. Rada Nadzorcza, sprawując swoje funkcje nadzorczo – kontrolne, w ciągu całego roku sprawozdawczego, nadzorowała pracę Zarządu w zakresie realizacji zadań określonych w planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni oraz realizacji uchwał organów statutowych. Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra, co pozwala na planowe jej działanie. Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą, umożliwiającą bieżące regulowanie należności. Wszystkie zobowiązania Spółdzielni realizowane były terminowo.

W oparciu o osiągnięte wyniki, przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021r. oraz w Sprawozdaniu finansowym za 2021r., Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu Spółdzielni w osobach:

1. Andrzej Nowak - Prezes Zarządu Spółdzielni
2. Bogdan Paluch - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni
3. Mirosław Birecki - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni (urlop bezpłatny)

i wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za okres pełnienia funkcji członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”

1. Andrzej Nowak - Prezes Zarządu Spółdzielni za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.
2. Bogdan Paluch - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r.
3. Mirosław Birecki - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. (urlop bezpłatny).

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„PRZYSZŁOŚĆ”

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
*mgr Bogusław Szalański*

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*inż. Adam Wojciechowski*

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„PRZYSZŁOŚĆ”  
w Kluczborku