

**Uchwała 14/2021  
z dnia 10 czerwca 2021 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

**§ 1**

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

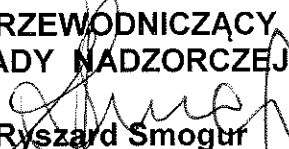
**§ 2**

Rada Nadzorcza przedkłada Zarządowi SM „Kolejarz” powyższe sprawozdanie z wnioskiem o dołączenie go do materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**  
  
**Krzysztof Karaśkiewicz**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**  
  
**Ryszard Smogur**



# **Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za 2020 rok**

Szczecin, czerwiec 2021 rok

## Spis treści

1. Uwagi wstępne
2. Skład Rady Nadzorczej
3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą
4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni
5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym
6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2020 rok
7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2019 rok
8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu
9. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach od 2 do 18 września 2020 r.
10. Wnioski końcowe

## 1. Uwagi wstępne

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 275)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 845)
- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” oraz innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni

Z mocy prawa Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

## 2. Skład Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

1. p. Małgorzata Bukiel (pop. Dąbrowska) – Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
– Przewodnicząca Komisji Członkowsko -  
Regulaminowej
2. p. Marek Czerniawski – Z- ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej  
– Przewodniczący Komisji Inwestycyjno –  
Remontowej
3. p. Krzysztof Karaśkiewicz – Sekretarz
4. p. Barbara Witek – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. p. Katarzyna Dziurdzikowska – Członek
6. p. Anna Kolec – Członek
7. p. Halina Siewiorek – Członek
8. p. Ryszard Smogur – Członek
9. p. Nela Stolarczyk – Członek

Poszczególne Komisje działały następująco:

1. Komisja Rewizyjna  
Przewodnicząca – Barbara Witek  
Z – ca Przewodniczącej – Katarzyna Dziurdzikowska  
Sekretarz – Anna Kolec
2. Komisja Inwestycyjno – Remontowa  
Przewodniczący – Marek Czerniawski  
Z – ca Przewodniczącego – Nela Stolarczyk  
Sekretarz – Krzysztof Karaśkiewicz
3. Komisja Członkowsko - Regulaminowa  
Przewodnicząca – Małgorzata Bukiel (pop. Dąbrowska)  
Z – ca Przewodniczącej – Ryszard Smogur  
Sekretarz – Halina Siewiorek

### **3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą**

Rada Nadzorcza, realizując swoje zadania i obowiązki, kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni, interesem całej Spółdzielni oraz opiniami i postanowieniami sądów.

Żaden członek Rady Nadzorczej nie miał powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na jego stanowisko w sprawie rozstrzyganej przez Radę, szczególnie w kontekście zapisów §33 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca również sytuacje, w których członkowie Rady, w wyniku konfliktu interesów, musieliby powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz od głosowania nad uchwałami.

Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki, odbyła w okresie sprawozdawczym:

- 12 posiedzeń plenarnych (w tym 5 zdalnych i 1 nadzwyczajne)
- 12 posiedzeń Komisji Rewizyjnej,
- 12 posiedzeń Komisji Inwestycyjno-Remontowej,
- 12 posiedzeń Komisji Członkowsko-Regulaminowej.

Rada Nadzorcza podjęła 33 uchwały. Rada zajmowała również stanowisko w sprawach objętych porządkiem obrad, co do których podjęcie uchwały nie jest konieczne.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz poszczególnych Komisji zostały sporządzone protokoły, które wraz z pozostałą dokumentacją, przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w Szczecinie.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swoje obowiązki osobiście przez cały okres objęty sprawozdaniem, a w szczególności na posiedzeniach Rady Nadzorczej, w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał.

### **4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni**

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała według planów pracy poszczególnych komisji. Swoją pracę Rada Nadzorcza opierała na przepisach wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”. Praca Rady Nadzorczej była zgodna z ramowym, zatwierdzonym planem pracy Rady w roku 2020, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń dla Zarządu, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami dokonywanymi przez poszczególne komisje problemowe.

### **5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji ustawowych i statutowych pełniła funkcję uchwałodawczą, nadzorującą i kontrolną.

- a) W toku swej pracy Rada Nadzorcza podjęła uchwały regulujące różne dziedziny

działalności Spółdzielni, w tym:

- uchwały dotyczące gospodarki finansowo-remontowej (uchwalenie planów finansowych i remontowych na 2021 rok, zatwierdzenie korekt planu remontowego na 2020 rok)
  - uchwałę w sprawie wyboru jednostki do oceny sprawozdania finansowego
  - uchwałę w sprawie zmiany Regulaminu udzielani zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz”, uchwałę w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach SM „Kolejarz”
  - uchwałę w sprawie zmiany wynagrodzenia członków Zarządu SM „Kolejarz”
  - uchwały w sprawie przyznania premii poszczególnym członkom Zarządu.
  - uchwałę zatwierdzającą plan pracy Rady Nadzorczej
- b) Rada Nadzorcza, w okresie sprawozdawczym, wykonywała swoje statutowe obowiązki poprzez:
- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów za 2020 r., windykacji zaległości za 2020 r.
  - kontrolę sposobu załatwiania spraw przez Zarząd
  - opiniowanie wniosków i uwag otrzymanych od poszczególnych Rad Osiedli,
  - wybór biegłego rewidenta do badania dokumentacji finansowo-księgowej oraz sporządzonego na jej podstawie sprawozdania finansowego Spółdzielni.
  - analizowanie i opiniowanie pism od lokatorów adresowanych bezpośrednio do Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym z powodu ogłoszenia stanu pandemii i ograniczonych możliwości spotykania się Rada Nadzorcza przeprowadziła jedną kontrolę. Rada Nadzorcza oceniła prawidłowość zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych przez SM „Kolejarz”.

Rada Nadzorcza informuje, że protokół z ww. kontroli jest dostępny dla wszystkich zainteresowanych członków Spółdzielni. Z ich treścią można zapoznać się w pokoju 101 w siedzibie Spółdzielni przy ul. 9 Maja 17.

Członkowie Komisji Inwestycyjno-Remontowej uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na prace remontowe oraz wynajem lokali użytkowych, a członkowie Komisji Członkowsko-Regulaminowej uczestniczyli w przetargach na lokale mieszkalne i użytkowe.

W 2020 roku Spółdzielnia zakończyła zadanie inwestycyjne pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.

Zadanie zakończyło się lustracją inwestycji przeprowadzoną przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Protokół i list polustracyjny zostaną dołączone do materiałów na najbliższe Walne Zgromadzenie.

Zysk brutto osiągnięty przez Spółdzielnię ze sprzedaży mieszkań wyniósł 328.626,67 zł

## **6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2020 rok**

Rada Nadzorcza SM „Kolejarz”, w 2020 r. uchwałą nr 30/2020 z dnia 19.11.2020 r. dokonała wyboru biegłego rewidenta – Kancelarię Audytorsko – Księgową Bożena Kłos z siedzibą

w Szczecinie za kwotę 7.500 zł +VAT.

## **7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2019 rok**

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym przedłożonym przez Zarząd oraz na podstawie pozytywnej rekomendacji biegłego rewidenta KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25C/410 wyrażonej w raporcie z dnia 23 marca 2020 r. stwierdza, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Zaprezentowane dane finansowe w sposób wyczerpujący informują o stanie majątku Spółdzielni oraz jej kondycji finansowej.

## **8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu**

Do kompetencji Rady Nadzorczej w ramach polityki kadrowej należy:

- ustalanie liczby członków Zarządu Spółdzielni,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- wybór składu Zarządu Spółdzielni,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów wszystkich lub poszczególnych członków Zarządu,
- delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu,
- ustalenie dla Zarządu wynagrodzenia z uwzględnieniem jego charakteru motywacyjnego,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.

W 2020 roku Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” kierował Zarząd w następującym, trzyosobowym składzie:

- Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
- Jolanta Tomków – Zastępca ds. techniczno-eksploatacyjnych,
- Halina Wójcik – Członek Zarządu, Główna Księgowa.

Rada Nadzorcza pragnie podkreślić, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” pracuje w niezmiennym składzie od kwietnia 2012 r. Umożliwia to stabilną i rzetelną pracę oraz realizowanie nowych inwestycji.

Uchwałą nr 10/2020 roku Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła przedłożone do zaakceptowania sprawozdanie finansowe Zarządu za 2019 rok.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wykonywała stały nadzór nad działalnością Zarządu poprzez:

- analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu,
- uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od członków Zarządu w trakcie posiedzeń poszczególnych Komisji oraz Rady Nadzorczej,
- kontrolę prawidłowości procedur przeprowadzonych przez Zarząd w zakresie m. in. poniesionych wydatków na remonty budynków Spółdzielni, windykacji należności,
- analizowanie skarg wnoszonych przez mieszkańców

Rada Nadzorcza uważa, że Zarząd Spółdzielni wykonywał w okresie sprawozdawczym i nadal wykonuje swoje obowiązki zgodnie z wymogami formalno-prawnymi, a jego praca przynosi pozytywne efekty.

Jest to m.in. wynikiem przyjętej polityki w zakresie realizacji ścisłej współpracy Rady

Nadzorczej z Zarządem i Radami Osiedli oraz z Kancelarią Radców Prawnych.

## **9. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach 2 do 18 września 2020 roku**

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępniania i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji Zarząd SM „Kolejarz” w Szczecinie przeprowadził Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w trybie głosowania korespondencyjnego.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 21/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku uchwaliła „Regulamin Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zorganizowanego w trybie głosowania korespondencyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Zgodnie z uchwalonym Regulaminem Rada Nadzorcza powołała komisję skrutacyjną, której skład potwierdzono uchwałą nr 22/2020.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- 1) uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni za 2019 rok  
za – 1137 głosów, przeciw – 60 głosów
- 2) uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.  
za – 1180 głosów, przeciw – 109 głosów
- 3) uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za 2019 r. w kwocie 1.390.346,42 zł  
za – 1088 głosów, przeciw – 133 głosy

## **10. Wnioski końcowe**

Mając na uwadze dalszy, stabilny rozwój SM „Kolejarz” i systematyczną poprawę warunków mieszkaniowych członków i mieszkańców na poszczególnych osiedlach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami Rady Nadzorczej oraz Zarządu powinny być:

- dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- wspierania Zarządu i kontrolowanie prac nad prowadzeniem inwestycji w Spółdzielni mających na celu przyniesienie wymiernych korzyści jej członkom.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi oraz Radom Osiedli za dotychczasową współpracę i zwraca się do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2020 rok i udzielenie członkom Zarządu



absolutorium

- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 i udzielenie członkom Rady Nadzorczej absolutorium
- uchwalenie zmian do Statutu Spółdzielni.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Krzysztof Karaśkiewicz**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

**Ryszard Smogur**

