

**UCHWAŁA NR 1/2024**  
**CZĘŚCI.....**

*Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu  
z dnia ..... w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady  
Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok.*

§ 1

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 t.j.) oraz § 13 ust.1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2023 rok o treści stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

.....

Głosowało ..... osób

Przeciw uchwale ..... osób

Za uchwałą ..... osób

Wstrzymało się ..... osób

## **SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGORZELCU ZA ROK 2023.**

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym sprawowała funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki odnosiła głównie do działalności Zarządu SM, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni stosownie do postanowień Statutu. Rada Nadzorcza pełni swoją funkcję zgodnie z kompetencjami zawartymi w prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz aktach wewnętrznych takich jak statut i regulaminy. W ramach tych funkcji, zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem Rady, zatwierdza schemat organizacyjny, regulaminy, plany i sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawuje bieżącą kontrolę działań Spółdzielni.

Sprawozdanie zawiera następujące informacje:

- I. Informacje dotyczące składu Rady i jej Komisji.
- II. Działalność Rady w roku 2023.
- III. Informacja w sprawie prac nad przekształceniami własnościowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.
- IV. Informacja z kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni w roku 2023.
- V. Informacje końcowe.

### **I. Informacje dotyczące składu Rady i jej Komisji.**

Obecna Rada Nadzorcza została wybrana na Walnym Zgromadzeniu Członków naszej Spółdzielni w 2023 roku na 3 – letnią kadencję i ukonstytuowała się następująco:

L.p.	Nazwisko i imię	Funkcja w Radzie Nadzorczej
1	BORKOWSKI MARIAN	Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej
2	GRABOWSKA KRYSZYNA	Przewodnicząca Komisji GZM
3	JAROSZEWSKA BARBARA	Członek RN
4	KOZŁOWSKI RAFAŁ	Członek RN
5	KRYSZTOFIAK KAZIMIERZ	Przewodniczący RN
6	LEPAROWSKI RYSZARD	Członek RN
7	LESZCZYŃSKI ALFONS	Zastępca Przewodniczącego RN
8	PAWŁOWSKA LILIANNA	Członek RN
9	PFLOEGEL WOJCIECH	Członek RN
10	PIESIAK BOGUSŁAWA	Sekretarz RN
11	STANKIEWICZ TERESA	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
12	ULATOWSKA BEATA	Członek RN

## **II. Działalność Rady w roku 2023.**

W okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku Rada odbyła 9 posiedzeń, na których podjęto 22 uchwały.

Głównymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza były:

- analiza i ocena kosztów i przychodów Spółdzielni,
- ocena sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- analiza i monitorowanie zadłużenia we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych,
- analiza potrzeb remontowych i zatwierdzanie planu remontów,
- analiza stanu zasobów poprzez wiosenne i jesienne przeglądy,
- analiza i kontrola bieżąca realizacji planu remontów,
- zatwierdzanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
- rozpatrywanie wniosków i uwag oraz odwołań dotyczących działania Zarządu Spółdzielni,

Prace Rady były poprzedzane również posiedzeniami komisji, które dokonywały analizy i oceny poszczególnych spraw oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii, prezentowanych podczas posiedzeń Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że prace Komisji, wyraźnie wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny oraz wyniki prowadzonych prac przez Radę Nadzorczą.

Prace 3 komisji Rady w roku 2023 przedstawiały się następująco:

### Komisja rewizyjna.

Komisja rewizyjna w roku 2023 odbyła 4 posiedzenia, na których zajmowała się sprawami finansowymi Spółdzielni, a w szczególności analizowała:

- założenia planu wpływów i wydatków Spółdzielni,
- zadłużenia lokatorów,
- wynik finansowy Spółdzielni,
- stawki opłat.

W roku 2023 komisja weryfikowała sprawozdanie finansowe za 2022 rok.

Komisja zgodnie ze swoimi kompetencjami zajmowała się w szczególności sytuacją finansową Spółdzielni. Członkowie komisji analizowali dokumenty przedkładane na posiedzenia komisji, a dotyczące omawianych zagadnień. W oparciu o te analizy rekomendowali Radzie podejmowanie uchwał w danej sprawie. Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w przedkładanych dokumentach.

### Komisja inwestycyjna.

W związku z tym, że w roku 2023 Spółdzielnia nie prowadziła żadnych inwestycji posiedzenia komisji nie były zwoływane.

### Komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2023 odbyła 5 posiedzeń, na których zajmowała się przede wszystkim stanem utrzymania zasobów spółdzielczych oraz realizacją planu remontów.

Komisja zgodnie ze swoimi kompetencjami zajmowała się również analizą stawek opłat ustalanych w oparciu o kalkulacje, a także zapoznawała się ze wskaźnikami zaległości czynszowych.

Rozpatrywała również pisma lokatorów i przedstawiała wnioski na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Przedkładała Radzie wyniki z przeprowadzonych kompleksowych

przeглядów zasobów, które odbywały się wiosną i jesienią 2023 roku. Zgodnie ze swoimi kompetencjami komisja gzm opiniowała plan remontów zasobów mieszkaniowych, a także sposób jego realizacji.

### **III. Informacja w sprawie prac nad przekształceniami własnościowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.**

W roku 2023 ustanawiano na wniosek członków Spółdzielni prawa odrębnych własności lokali. W okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 dokonano 16 przekształceń lokali w prawo odrębnej własności.

Zestawienie poniżej obejmuje wszystkie przekształcenia lokali dokonane w Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

<b>Lp.</b>	<b>Nieruchomość</b>	<b>Ilość lokali w nieruchomości (mieszkalne, użytkowe, garaże)</b>	<b>Ilość lokali na prawie odrębnej własności (mieszkalne, użytkowe, garaże)</b>
1	Nieruchomość Nr 1 ul. Chrobrego 1, 3, 5 w Zgorzelcu	45	21
2	Nieruchomość Nr 2 ul. Konarskiego 1 - 2, 3 - 4 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	189 3	73 0
3	Nieruchomość Nr 3 ul. Konarskiego w Zgorzelcu Garaże od 1 do 32, lokale użytkowe	33 2	0 1
4	Nieruchomość Nr 4 ul. Konarskiego 5a w Zgorzelcu, lokale użytkowe	4	1
5	Nieruchomość Nr 5 ul. Konarskiego 5 - 6 w Zgorzelcu	55	19
6	Nieruchomość Nr 8 ul. Konarskiego 8 w Zgorzelcu	22	18
7	Nieruchomość Nr 9 ul. Warszawska 22 - 24, 26 - 28 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	110 2	47 0
8	Nieruchomość Nr 13 ul. Łużycka 28a, 28b, 28c w Zgorzelcu, lokale użytkowe	29 2	16 2
9	Nieruchomość Nr 14 ul. Łużycka 28 d w Zgorzelcu, lokal użytkowy	1	1
10	Nieruchomość Nr 15 ul. Traugutta 1 - 2 w Zgorzelcu lokale użytkowe	18 1	14 1

11	Nieruchomość Nr 16 ul. Batorego 1 w Zgorzelcu, lokal użytkowy	20  1	14  1
12	Nieruchomość Nr 18 ul. Batorego 3 w Zgorzelcu lokal użytkowy	20  1	20  1
13	Nieruchomość Nr 19 ul. Batorego 5 w Zgorzelcu lokal użytkowy	20  1	10  1
14	Nieruchomość nr 21 ul. Boh. II AWP 10, 10a, 10b w Zgorzelcu	49	33
15	Nieruchomość nr 22 ul. Boh. II AWP 10c, 10d, 10e w Zgorzelcu, lokal użytkowy	48  1	8  0
16	Nieruchomość Nr 23 ul. Kościuszki 18, 20, 22 w Zgorzelcu	29	11
17	Nieruchomość Nr 24 ul. Kościuszki 24a, b, c, d, e w Zgorzelcu, lokale użytkowe	48  7	17  4
18	Nieruchomość Nr 27 ul. Kościuszki 55, 57, 59, 61 w Zgorzelcu	132	53
19	Nieruchomość Nr 29 ul. Lubańska 27a - 32 w Zgorzelcu lokal użytkowy	89  1	58  0
20	Nieruchomość Nr 30 ul. Lubańska 45 -51a w Zgorzelcu	73	42
21	Nieruchomość Nr 31 ul. Norwida 7 - 18 w Zgorzelcu lokale użytkowe	179  2	72  1
22	Nieruchomość Nr 32 ul. Prusa 7- 15 w Zgorzelcu	50	21
23	Nieruchomość Nr 33 ul. Wyspiańskiego 1a -1c w Zgorzelcu, lokale użytkowe	44  1	25  0
24	Nieruchomość Nr 34 ul. Wyspiańskiego 2 w Zgorzelcu	33	12
25	Nieruchomość Nr 35 ul. Wyspiańskiego 6 w Zgorzelcu	33	13
26	Nieruchomość Nr 36 ul. Wyspiańskiego 11 - 19 w Zgorzelcu,	73	22

	lokale użytkowe	6	0
27	Nieruchomość Nr 37 ul. Wyspiańskiego 47 - 61 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	175	98
		12	4
28	Nieruchomość Nr 41 ul. Wyspiańskiego 63 - 75 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	141	86
		4	0
29	Nieruchomość Nr 42 ul. Wyspiańskiego 63c, 63d/1, 63d/2 garaże nr 1 i 2 w Zgorzelcu	3	1
		2	0
30	Nieruchomość Nr 50 ul. Iwaszkiewicza 2 - 14 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	49	36
		8	3
31	Nieruchomość Nr 51 ul. Iwaszkiewicza 16 - 32 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	83	56
		2	0
32	Nieruchomość Nr 52 ul. Iwaszkiewicza 34 - 46a w Zgorzelcu	76	23
33	Nieruchomość Nr 53 ul. Iwaszkiewicza 48 - 54 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	42	27
		1	0
34	Nieruchomość nr 54 ul. Iwaszkiewicza w Zgorzelcu garaże od nr 1 do 88	88	1
35	Nieruchomość Nr 56 ul. Iwaszkiewicza 9 - 13 w Zgorzelcu	24	16
36	Nieruchomość Nr 57 ul. Iwaszkiewicza 15 - 21 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	47	22
		8	0
37	Nieruchomość Nr 58 ul. Iwaszkiewicza 23 - 31 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	58	21
		8	0
38	Nieruchomość Nr 60 ul. Iwaszkiewicza 33 w Zgorzelcu garaże	24	10
		8	0
39	Nieruchomość Nr 64 Jerzmani 22 c- d, 22 e - f	24	4
40	Nieruchomość Nr 65 ul. Hutnicza 28 - 34a w Pieńsku lokale użytkowe	81	45
		3	2

	ul. Traugutta 14 w Pieńsku	20	13
	ul. 8-ej DWP 17 w Pieńsku	20	10
41	Nieruchomość Nr 66 ul. Hutnicza 41- 41e w Pieńsku	60	40
42	Nieruchomość Nr 67 ul. Partyzantów 1- 3b w Pieńsku, lokale użytkowe	70 2	43 0
43	Nieruchomość Nr 70 ul. Szkolna 2 a - b w Pieńsku, lokale użytkowe	30 1	5 0
44	Nieruchomość Nr 71 ul. Traugutta w Zgorzelcu garaże od nr 1 do 12	12	1
45	Nieruchomość Nr 73 ul. Iwaszkiewicza w Zgorzelcu garaże od nr 1 do 6 lokal użytkowy	6 1	1 0
46	Nieruchomość Nr 74 ul. Kościuszki w Pieńsku garaże od nr 1 do 11	11	0
47	Nieruchomość Nr 76 ul. Wyspiańskiego 21- 33 w Zgorzelcu	105	49
48	Nieruchomość nr 77 ul. Wyspiańskiego 35 - 45 w Zgorzelcu, lokale użytkowe	89 1	40 1

#### **IV. Informacja z kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni w roku 2023.**

W roku 2023 przeprowadzono w Spółdzielni 4 kontrole.

1. Dnia 19 stycznia 2023 roku zakończyła się lustracja pełna Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

A. Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

B. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nim związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.

C. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

D. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno–porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,

- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii ciepłej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

E. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

F. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Zgodnie z ustaleniami Związku Rewizyjnego zawartymi w protokole polustracyjnym, działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza kontynuacją prac związanych z uregulowaniem gruntów i uzyskaniem ich od Agencji Mienia Wojskowego, nie zostały sformułowane inne wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

2. W okresie 24.02.2023 r. – 28.02.2023 r. kontrolę przeprowadził Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgorzelcu.

Celem kontroli była ocena realizacji ogólnych wymogów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

W wyniku kontroli nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości oraz nie wydano żadnych zaleceń, uwag ani wniosków.

3. Dnia 31 maja 2023 r. przeprowadzona została kontrola przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Zgorzelcu.

Zakres czynności kontrolno-rozpoznawczych dotyczył oceny przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w nieruchomości położonej w Zgorzelcu przy ulicy Wyspiańskiego 25.

Zalecenia pokontrolne zostały wydane dla właściciela jednego z lokali mieszkalnych, znajdującego się w kontrolowanej nieruchomości.

4. Dnia 19 czerwca 2023 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu Uchwałą nr 12/2023 dokonała wyboru KPW Audytor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Łodzi do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r. Umowa z Zarządem została podpisana dnia



13 września 2023 r. Rozpoczęte w roku 2023 badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023 realizowane jest przez biegłego rewidenta Jadwigę Wirowską.

## V. Informacje końcowe.

Szanowni Państwo.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady i komisji.

Współpraca ta przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń. Uchwały Rady Nadzorczej ustanawiane były terminowo i w pełnym zakresie.

Spółdzielnia posiada pełne zabezpieczenie finansowe bieżącej działalności, a swoje zobowiązania reguluje terminowo.

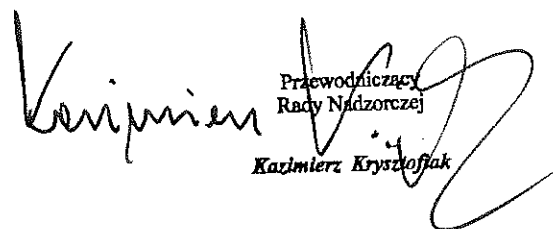
W wyniku weryfikacji działań Zarządu, zarówno poprzez rozpatrywanie sprawozdań z działalności jak i decyzji podejmowanych w związku z wnioskami wnoszonymi przez Zarząd, Rada Nadzorcza stwierdza, że zarządzanie Spółdzielnią realizowane jest w sposób prawidłowy.

W roku 2023 zakończyła się w Spółdzielni lustracja pełna za lata 2019-2021, która była prowadzona przez Związek Rewizyjny SM RP w Warszawie. Członkowie Rady zostali zapoznani z protokołem i listem polustracyjnym. Wynik lustracji potwierdził, że Spółdzielnia zarządzana jest właściwie i nie ma zagrożeń dla jej funkcjonowania. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek Rewizyjny skierował do Spółdzielni wnioski, które w formie uchwały zostały przedłożone Walnemu Zgromadzeniu.

Wszystkim mieszkańcom Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu składamy podziękowania za dotychczasową współpracę i prosimy o dalszą pomoc w prawidłowym zarządzaniu. Staramy się konstruktywnie wykorzystywać wszystkie uwagi i sugestie.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza działając kolegalnie wnioskuje do Walnego Zgromadzenia – najwyższego organu Spółdzielni – o udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni za rok 2023.

Z poważaniem Rada Nadzorcza  
SM Zgorzelec

  
Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*Kazimierz Kryzloffak*