

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie
z działalności w 2021 roku.**

Stosownie do Art. 35 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 115 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej.

W roku 2021 Rada Nadzorcza pracowała w następującym 5 osobowym składzie:

Przewodniczący	- Jarosław Woźniak
Z-ca Przewodniczącego	- Krzysztof Stankiewicz
Sekretarz	Jadwiga Marciniak
Członkowie	- Tomasz Czapkiewicz, Włodzimierz Sołtysiak

Zadania realizowane przez Radę Nadzorczą obejmowały m. in nadzorowanie pracy Zarządu Spółdzielni, kontrolę bieżących wydatków spółdzielni, realizacji inwestycji jak i planów remontowych, kontrolę stanu zadłużenia lokatorów.

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady kierowało Prezydium Rady przyjmując wnioski Zarządu o umieszczenie w porządku obrad spraw wymagających omówienia. Prezydium Rady kierowało do Zarządu zapotrzebowanie na szczegółowe opracowania i inne materiały niezbędne na posiedzenia Rady Nadzorczej. W tym zakresie Rada otrzymywała ekspertyzy, operaty szacunkowe jak również stanowiska prawne, które były pomocne przy podejmowaniu decyzji w analizowanych sprawach. Materiały w zakresie gospodarki finansowej były zawsze szczegółowo analizowane na posiedzeniach Rady. Bieżąca Rada przeanalizowała regulaminy obowiązujące w Spółdzielni i podjęła stanowisko o konieczności ich zaktualizowania lub uchwalenia nowych obejmujących zagadnienia dotychczas nie uregulowane.

Przyjęto następujące Regulaminy:

- 1) Regulamin na zbycie i najem lokali oraz innych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”
- 2) Regulamin najmu, eksploatacji i użytkowania miejsc parkingowych w S.M. „Agrodom”

Członkowie Rady, w wyznaczonym dniu miesiąca, pełnili dyżur w siedzibie Spółdzielni. W ramach dyżurów podejmowali członków Spółdzielni. Uwagi i wnioski członków Spółdzielni były przekazywane RN przez dyżurującego. Do Rady wpływały również zgłoszenia pisemne. Każdy z tematów był szczegółowo analizowany i rozpatrywany na posiedzeniach Rady.

Członkowie spółdzielni zgłaszali do Rady Nadzorczej (podczas dyżurów lub pisemnie poza dyżurami) m.in. następujące wnioski:

- a) w sprawie nie stosowania podwyżki czynszu za garaż nr 9, który jest niepełnowymiarowy,
- b) w sprawie umorzenia odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat za lokal mieszkalny,
- c) w sprawie pilnego wykonania remontu dachu, w związku z notorycznym zalewaniem wodami opadowymi mieszkania na ostatniej kondygnacji budynku Niemcewicza 16 f, g, h,
- d) w sprawie pilnego wykonania remontu dachu w budynku Niemcewicza 14 i,

- e) w sprawie złej jakości wody w mieszkaniu lokatora zamieszkałego przy nieruchomości Niemcewicza 16d
- f) w sprawie większego zaangażowania Spółdzielni w opiekę nad kotami wolno żyjącymi, większą dbałość o tereny zielone,
- g) w sprawie odwołania od wysokości naliczanych opłat w nowo wprowadzonym cenniku za korzystanie za części wspólne
- h) w sprawie odwołania zgody wydanej przez Zarząd na lokalizację klimatyzatora na ścianie budynku,

W okresie sprawozdawczym tj. 2021 r. Rada Nadzorcza obradowała na comiesięcznych posiedzeniach. Z uwagi na wprowadzony w miesiącu marcu 2020 stan zagrożenia epidemiologicznego w związku z zakażeniami wirusem COVID-19, niektóre posiedzenia odbywały się w sposób zdalny.

W okresie sprawozdawczym zostały podjęte następujące uchwały:

- 1) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” za 2020 rok,
- 2) w sprawie przyjęcia Regulaminu na zbycie i najem lokali oraz innych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”
- 3) w sprawie przyjęcia nowej struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 4) w sprawie zmiany warunków pracy i płacy Prezesa Zarządu Pana Bernarda Cieloszyka oraz ustaleniu zadań,
- 5) w sprawie zmiany wysokości opłat za dzierżawę miejsc parkingowych przeznaczonych do wynajmu na podstawie regulaminu,
- 6) w sprawie zmiany sposobu wynajmu i opłat za najem garaży będących własnością Spółdzielni „Agrodom” w Szczecinie,
- 7) w sprawie Regulaminu najmu, eksploatacji i użytkowania miejsc parkingowych w S.M. „Agrodom”,
- 8) w sprawie zmiany wysokości opłat za dzierżawę miejsc parkingowych przeznaczonych do wynajmu na podstawie regulaminu,
- 9) w sprawie przyjęcia założeń do rocznego planu finansowego na rok 2022,
- 10) w sprawie zmiany wynagrodzenia Członka Zarządu,

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w konsekwencji przyjętego regulaminu na zbycie i najem lokali oraz innych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”, pozytywnie rekomendowała stanowisko Zarządu w kwestii sprzedaży dwóch lokali niemieszkalnych (garaży) oraz lokalu mieszkalnego po byłym lokatorze, które zostało odzyskane do zasobów Spółdzielni. Sprzedaż garaży odbyła się w drodze przetargu.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wykonywała funkcje kontrolne i opiniodawcze, przedmiotem kontroli i opiniowania było m.in.:

- a) opiniowanie planu rzeczowo-finansowego na rok 2021,
- b) monitorowanie prac Zarządu w zakresie realizacji prac zleconych na poprzednich posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- c) lustrowanie stanu technicznego i estetycznego terenu Spółdzielni podczas wizji lokalnej,
- d) analizowanie wyników prac remontowych i konserwacyjnych przeprowadzanych na terenie Spółdzielni, ze szczególnym naciskiem na ponoszone koszty,
- e) analizowanie umów zawartych przez Spółdzielnię z kontrahentami zewnętrznymi.

Wynikiem czynności kontrolnych i nadzorczych prowadzonych przez Radę Nadzorczą jest szereg sugestii kierowanych do Zarządu w zakresie większego zaangażowania w nadzór nad problematyką dotyczącą funkcjonowania Spółdzielni jak i rozpatrywania indywidualnych spraw lokatorów. Na posiedzeniach Rady wielokrotnie poruszana była kwestia prawidłowego

wydatkowania środków finansowych a także nadzór nad prawidłowością wykonanych prac zarówno remontowych jak i konserwacyjnych oraz pielęgnacyjnych związanych z utrzymaniem zieleni. Rada Nadzorcza wielokrotnie wyrażała sugestie związane z trybem wyłaniania wykonawców na prace remontowe jak też podmiotów świadczących usługi innego rodzaju. Rada Nadzorcza szczególną uwagę poświęciła prawidłowości rozliczenia remontów dachów a co za tym idzie kosztom z tym związanym. Według oceny Rady Nadzorczej istnieje konieczność opracowania nowego regulaminu na wyłonienie wykonawców prac budowlanych jak i na dostawców usług. W tej materii został zobowiązany Zarząd do opracowania nowego regulaminu. Wyniki finansowe Spółdzielni za rok 2021 są dobre i nie dają podstaw do obaw co do dalszego jej funkcjonowania. Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu za rok 2021.

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej, po czym skierowane do Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” celem podjęcia uchwały w sprawie jego przyjęcia.

Sekretarz RN

Jadwiga Marciniak



Przewodniczący RN

Jarosław Wozniak



