

**SPRAWOZDANIE**  
**RADY NADZORCZEJ PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU**  
**Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU**

Działalność Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku oparta jest o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej PSML-W.

Rada Nadzorcza PSML-W (w liczbie 15-tu członków) wybrana na kadencję 2019-2022 w dniu 11 czerwca 2019 roku na Walnym Zgromadzeniu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej po ukonstytuowaniu w dniu 4 lipca 2019 roku (Uchwała Rady Nadzorczej PSML-W Nr 36/I/2019 z dnia 04.07.2019r.) wypełniała swoje zadania w następującym składzie:

1. Szuszczyk Małgorzata – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Antczak Zenon – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Szkopek Stanisław - Sekretarz Rady Nadzorczej oraz Członek Komisji Społeczno-Członkowskiej
4. Grzelak Jarosław – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Adamkiewicz Wiesław – Przewodniczący Komisji Społeczno-Członkowskiej
6. Kacprzyński Zbigniew – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
7. Derlukiewicz Anna – Członek Komisji Rewizyjnej
8. Olczak Monika – Członek Komisji Rewizyjnej
9. Golać Józef – Członek Komisji Rewizyjnej
10. Buraczyński Zygmunt – Członek Komisji Społeczno-Członkowskiej
11. Chęciński Jan – Członek Komisji Społeczno-Członkowskiej
12. Pyć-Marek Elwira – Członek Komisji Społeczno-Członkowskiej
13. Zalewska Katarzyna – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
14. Patora-Ciarka Jadwiga – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
15. Pawlak Edyta – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Rada Nadzorcza swoje zadania ustawowe, statutowe i regulaminowe realizowała przy pomocy: Prezydium Rady Nadzorczej, które stanowili Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Zastępca, Sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady (stosownie do zapisu § 92 ust. 1 Statutu Spółdzielni) oraz komisji stałych Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza wypełniała swoje zadania i obowiązki kierując się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególne organy Spółdzielni.

Cykl pracy Rady Nadzorczej w 2021 roku był zgodny z planem pracy Rady uchwalanym w okresach półrocznych, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

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

W roku sprawozdawczym, tj. w 2021 Rada Nadzorcza Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej odbyła 12 posiedzeń plenarnych oraz 12 posiedzeń Prezydium.

Efektom kolegialnej pracy Rady Nadzorczej było podjęcie 172 uchwał w następujących blokach tematycznych:

- sprawy samorządowo – organizacyjne,
- sprawy ekonomiczno - finansowe,
- sprawy gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

#### **Sprawy samorządowo – organizacyjne obejmowały:**

- uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2021 roku i I półrocze 2022 roku,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej PSML-W z działalności w 2020 roku,
- ustalenie wymaganego quorum do podejmowania uchwał przez Zebrania Osiedli,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej,
- uchwalenie Regulaminu Zarządu PSML-W oraz Regulaminu Rad Osiedli PSML-W,
- wybór uprawnionego podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2021 i 2022
- uchwalenie sposobu przeprowadzenia uzupełniającego wyboru do składu Zarządu i pełnienia funkcji Członka Zarządu,
- wybór Członka Zarządu.

#### **W zakresie spraw ekonomiczno – finansowych zajmowano się:**

- oceną sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok,
- uchwaleniem planu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2022 rok,
- uchwaleniem planowanej kwoty kosztów ogólnych Spółdzielni na 2022 rok,
- podjęciem uchwał dotyczących stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych rodzajów lokali,
- uchwaleniem planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni na 2022 rok,
- bieżącą kontrolą i analizą wyników finansowych.

#### **W zakresie zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi zajmowano się:**

- uchwaleniem planu wieloletniego remontów w zasobach PSML-W na lata 2022 – 2026,

- uchwaleniem planu rzeczowo – finansowego robót remontowych na 2022 rok,
- okresowymi analizami zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- okresowymi analizami postępu prac remontowych.

**W bloku spraw członkowsko – mieszkaniowych Rada Nadzorcza PSML-W zajmowała się:**

- okresową analizą zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu oraz garaże,
- oceną realizacji programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej PSML-W przeprowadzonych w 2021 roku,
- uchwaleniem programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej PSML-W na 2022 rok.

Przygotowaniem posiedzeń Rady Nadzorczej zajmowało się Prezydium Rady podejmując czynności w zakresie wyznaczania terminów posiedzeń oraz ustalania projektów porządków obrad.

Prezydium decydowało, które sprawy będą przedmiotem rozpoznania przez właściwe Komisje Rady Nadzorczej.

Poszczególne Komisje dokonywały analizy spraw i przygotowywały sprawozdania oraz wnioski, które były prezentowane podczas posiedzeń Rady Nadzorczej, co przyczyniło się do rzetelności decyzji podejmowanych przez ten organ.

Komisja Rewizyjna w 2021 roku odbyła 8 posiedzeń, na których zajmowała się tematyką związaną z:

- opiniowaniem informacji o wynikach ekonomiczno – finansowych za poszczególne kwartały 2021 roku,
- opiniowaniem i wydawaniem wniosków dotyczących planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w roku 2021 roku odbyła 9 posiedzeń, na których zajmowano się:

- opiniowaniem wieloletnich planów wydatków na remonty części wspólnych nieruchomości,
- kontrolą wykonania planów remontów,
- opiniowaniem rocznych planów wydatków na remonty części wspólnych nieruchomości,
- kontrolą procesu robót remontowych.

Komisja Społeczno – Członkowska w 2021 roku odbyła 7 posiedzeń, na których:

- dokonywano analizy stanu zadłużeń z tytułu zaległości w opłatach za lokale,
- opiniowano programy działalności Placówek Społeczno-Kulturalnych PSML-W,
- podsumowywano realizację akcji „Zima 2021” oraz akcji „Lato 2021”.

Rada Nadzorcza wykonywała w roku sprawozdawczym 2021 na bieżąco funkcję kontroli i nadzoru. W sprawozdaniu Rada wskazuje na ważniejsze ze spraw.

Na podstawie § 89 ust. 1 Statutu PSML-W w Płocku w oparciu o przepisy art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ustawy o własności lokali, wniosowała do Zarządu Spółdzielni o podjęcie działań zmierzających do wszczęcia procesu sądowego o sprzedaż własnościowego prawa do jednego lokalu z powodu rażącego i uporczywego naruszania przepisów § 8 ust. 1 pkt. 1.3, 1.4, ust. 2, 7 i 8 Regulaminu porządku domowego i używania lokali w PSML-W w Płocku oraz niewłaściwego zachowania, które czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym. Zarząd w tym zakresie wystąpił do Sądu Okręgowego w Płocku I Wydział Cywilny.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w czasie od 30.08.2021r. do 30.11.2021r. przeprowadził w Spółdzielni lustrację za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2020r. poddając badaniu legalność, gospodarność i rzetelność całości działania Spółdzielni w tym okresie.

W dniu 30 sierpnia 2021r. odbyło się spotkanie organizacyjne z Zarządem Spółdzielni, na którym Lustrator omówiła tematykę lustracji. Przewodnicząca Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu została zawiadomiona o przybyciu Lustratora do Spółdzielni oraz o zakresie lustracji. Natomiast na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14 września 2021r. Prezes Zarządu poinformował o lustracji pozostałych członków Rady Nadzorczej. W dniu 21.10.2021r. Lustrator poinformowała Przewodniczącą Rady Nadzorczej o przebiegu lustracji oraz przedstawiła jej przebieg i dotychczasowe spostrzeżenia.

W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wniosła o rozszerzenie zakresu rzeczowego lustracji.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła działania Zarządu w 2021 roku, które ukierunkowane były na minimalizację kosztów zarządzania nieruchomościami przy jednoczesnym dążeniu do poprawy zamieszkania w budynkach, w tym poprawy stanu technicznego i estetycznego zasobów.

Na szczególne podkreślenie zasługują działania podjęte przez Zarząd w zakresie zmniejszania zadłużenia z tytułu opłat za lokale.

Na uwagę zasługuje również działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona przez Zespół Społeczno-Kulturalny PSML-W, który stanowią cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury, Klub Osiedla Kochanowskiego, Klub Osiedla Łukasiewicza, Klub Osiedla Dworcowa, obejmująca obszar pięciu osiedli. W roku sprawozdawczym działalność społeczna, oświatowa i kulturalna była prowadzona w okresie pandemii spowodowanej COVID-19. Placówki Zespołu Społeczno-Kulturalnego PSML-W, z uwzględnieniem określonych ograniczeń, nakazów i zakazów ustanowionych rozporządzeniami Rady Ministrów, przeprowadziły akcję „Zima 2021” (w formie online, na portalu społecznościowym Facebook) i akcję „Lato 2021”.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który udostępniał materiały i uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady i jeśli była taka potrzeba także w pracach Komisji. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i nie

budziła zastrzeżeń. Członkowie Rady uzyskiwali potrzebne dokumenty i wyjaśnienia ze strony Członków Zarządu.

Podsumowując Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia całokształt działalności Spółdzielni i pracę Zarządu.

W 2021 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu Spółdzielni. Na posiedzeniu w dniu 13.07.2021 roku Rada Nadzorcza w głosowaniach tajnych przyjęła rezygnację Pani Zofii Grażyny Kędzierskiej z pełnienia funkcji Członka Zarządu z powodu przejścia na emeryturę z dniem 27.08.2021r. i z tym dniem odwołała Panią Zofię Grażynę Kędzierską ze składu Zarządu i pełnienia funkcji Członka Zarządu PSML-W.

Na tym samym posiedzeniu Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybrała Panią Elżbietę Czerwińską do składu Zarządu PSML-W i pełnienia funkcji Członka Zarządu od dnia 28 sierpnia 2021r..

Pani Zofii Kędzierskiej Rada Nadzorcza za wieloletnią i pełną zaangażowania pracę na rzecz Spółdzielni składa wyrazy szacunku i uznania.

Zgodnie z art. 46 § 1 pkt 2 lit a) ustawy Prawo spółdzielcze i § 89 ust. 1 pkt 2 lit. a) Statutu PSML-W do zakresu działania Rady Nadzorczej należy badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych. Na tej podstawie Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 47/2022 z dnia 28.04.2022r. pozytywnie oceniła i przyjęła Sprawozdanie z działalności PSML-W za 2021 rok i Uchwałą Nr 49/2022 z dnia 28.04.2022r. pozytywnie oceniła i przyjęła sprawozdanie finansowe PSML-W.

Rada Nadzorcza dokonała analizy dokumentów składających się na sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz zapoznała się ze „Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku jednostki: Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa z siedzibą w Płocku (09-400), przy ulicy Obrońców Westerplatte 6a”.

Rada Nadzorcza stwierdziła, że sprawozdanie finansowe obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 131 327 335,41zł
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 wykazujący:
  - a) zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie 1 653 686,46zł,
  - b) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (znak minus) 1 396 036,31zł, z tego:
    - nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego (+) 163 206,66zł,
    - nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (-) 1 559 242,97zł,
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2021 rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę 2 703 789,29zł,
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2021 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o 1 452 218,00zł,
- 5) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2021 zostało zbadane przez biegłych rewidentów wybranych Uchwałą nr 106/2021 Rady Nadzorczej PSML-W z dnia 14.09.2021r.. Po przeprowadzeniu badania sporządzone zostało „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku jednostki: Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa z siedzibą w Płocku (09-400), przy ulicy Obrońców Westerplatte 6a”, w którym zawarto ocenę biegłych rewidentów, że roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 roku poz. 217 ze zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.”

Ponadto w odniesieniu do Sprawozdania z działalności Spółdzielni, biegli stwierdzili, co następuje:

„Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.”

Rada Nadzorcza podzieliła ustalenia biegłych rewidentów, że sprawozdanie z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej za rok 2021 jest rzetelne i sporządzone prawidłowo, a wyniki finansowe są zgodne z księgami rachunkowymi i dokumentami źródłowymi. Sprawozdanie jasno przedstawia dobrą sytuację majątkową i ekonomiczno – finansową Spółdzielni.

Uchwałą Nr 47/2022 z dnia 28.04.2021 roku Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła i przyjęła Sprawozdanie Zarządu z działalności PSML-W.

Rada Nadzorcza również pozytywnie oceniła Sprawozdanie finansowe.

Z przeprowadzonej analizy sprawozdania finansowego wynika, iż w ostatnich latach majątek Spółdzielni oraz fundusze, wykazują tendencję spadkową, co jest efektem umorzenia oraz wydzielania lokali na odrębną własność. Spółdzielnia utrzymuje dodatni wynik finansowy. Spółdzielnia posiada płynność finansową.

Struktura wyniku brutto jest korzystna dla Spółdzielni, ponieważ osiąga również zysk z innej działalności, niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, co pozwala pokryć ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi bez uszczuplania kapitałów.

Powyższe uzasadnia pozytywną ocenę i przyjęcie Sprawozdania finansowego oraz wyników finansowych Spółdzielni za rok 2021.

Ze Sprawozdania finansowego wynika, że Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa nadal prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Koszty oraz przychody w Rachunku zysków i strat za rok 2021 przedstawiają się następująco:

Przychody ogółem	74 289 000,51zł
Koszty ogółem	73 562 762,36zł
Zysk brutto na działalności Spółdzielni	+726 238,15zł

Ponieważ spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane zostały do rozróżniania wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) od wyniku z pozostałej działalności (gospodarczej) podział wyniku przedstawia się następująco:

Zysk brutto na działalności Spółdzielni	+726 238,15zł w tym:
– wynik na działalności GZM (ujemny)	– 1 396 036,31zł,
– wynik brutto na działalności gospodarczej	+ 2 122 274,46zł,

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 468 588,00zł, zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 1 653 686,46zł.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej zaakceptowała przedstawioną przez Zarząd propozycję podziału zysku za 2021 rok oraz wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sposobu jego podziału, w sposób następujący:

- 1) kwotę 160 586,57zł – stanowiącą kwotę pożytków z nieruchomości, przeznaczyć na:
  - a) 121 463,45zł – zwiększenie funduszu remontowego do wykorzystania dla poszczególnych nieruchomości, które uzyskały pożytki z nieruchomości wspólnej,
  - b) 39 123,12zł – zasilenie funduszu inwestycyjnego.

Natomiast z pozostałej kwoty w wysokości 1 493 099,89zł przeznaczyć na pokrycie:

- 2) niedoborów wpływów w poszczególnych nieruchomościach na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi kwotę 623 319,09zł
- 3) części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej kwotę 852 043,00zł,
- 4) na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni kwotę 17 737,80zł.

Rada Nadzorcza, po pozytywnym zaopiniowaniu i przyjęciu w dniu 28.04.2022r. Sprawozdania Finansowego i Sprawozdania z działalności PSML-W za rok 2021r., wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o ich zatwierdzenie i o udzielenie absolutorium za 2021 rok Członkom Zarządu.

Niniejsze Sprawozdanie zostało w całości przedstawione na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w dniu 28.04.2022r., przegłosowane i podpisane przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej PSML-W.

Podpisy Członków Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku:

1. Szuszczyk Małgorzata

*Szuszczyk Małgorzata*

2. Antczak Zenon

*Antczak Zenon*

3. Szkopek Stanisław

*Szkopek Stanisław*

4. Grzelak Jarosław

*Grzelak Jarosław*

5. Adamkiewicz Wiesław

*Adamkiewicz Wiesław*

6. Kacprzyński Zbigniew

*Kacprzyński Zbigniew*

7. Derlukiewicz Anna

*Derlukiewicz Anna*

8. Olczak Monika

*Olczak Monika*

9. Golać Józef

*Golać Józef*

10. Buraczyński Zygmunt

*Buraczyński Zygmunt*

11. Chęciński Jan

*Chęciński Jan*

12. Pyć-Marek Elwira

*Pyć-Marek Elwira*

13. Zalewska Katarzyna

*Zalewska Katarzyna*

14. Patora-Ciarka Jadwiga

*Patora-Ciarka Jadwiga*

15. Pawlak Edyta

*Pawlak Edyta*