

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.

Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Rada Nadzorcza LWSM WRZESZCZ w Gdańsku działa na podstawie ustawy - Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni LWSM Wrzeszcz oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza LWSM Wrzeszcz jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Czuwa nad pracą Zarządu, koryguje nieprawidłowości, a w szczególnych przypadkach zastępuje członków Zarządu.

Rada Nadzorcza na kadencję 2023 - 2026 została wybrana na Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 25 września 2023 r.

W dniu 15 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej spośród kandydatów wskazanych przez Grupy Członkowskie. Wybrana w ten sposób Rada Nadzorcza rozpoczęła funkcjonowanie, zbierała się na posiedzeniach i podejmowała uchwały. Postanowieniem z dnia 12 lipca 2023 r. Sąd Rejestrowy odmówił dokonania wpisu zmian w składzie Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu w dniach 14-15 czerwca 2023 r. stwierdzając, że zostali oni wybrani przez organ nieistniejący – Zebranie Przedstawicieli.

W celu uniknięcia wątpliwości prawnych, Walne Zgromadzenie Spółdzielni we wrześniu 2023 r. konwalidowało (uzdrowiło) sytuację prawną powstałą na skutek odmowy wpisu, dokonując ponownego wyboru członków Rady Nadzorczej w oparciu o zmienione postanowienia Statutu, usuwając wszelkie niejasności w tym zakresie. Tak wybrana Rada kontynuuje kadencję kończącą się w czerwcu 2026 r. W okresie od czerwca do września 2023 r. Rada wybrana 15 czerwca, nie podejmowała czynności (uchwał) istotnych z punktu widzenia ustrojowego funkcjonowania Spółdzielni takich jak np. powołanie Zarządu. Problem dotyczący jej funkcjonowania miał zatem charakter przejściowy, pozbawiony obecnie jakiegokolwiek doniosłości praktycznej i został przewyżniony poprzez ponowny wybór członków Rady Nadzorczej i wpis tak wybranego składu Rady Nadzorczej do KRS.

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ

za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.

Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Podkreślić należy, iż Zarząd Spółdzielni w składzie Prezes Barbara Wireńska oraz Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz, nie zaskarżył postanowienia Sądu o odmowie wpisu nowowybranych w czerwcu członków Rady Nadzorczej, a na wielokrotnie zgłaszane zastrzeżenia i wątpliwości dotyczące statusu prawnego Rady Nadzorczej i zasadności wypłaty diet za okres od czerwca do lipca 2023 r. przedstawił opinię prawną oraz stanowisko Zarządu dopiero w dniu 12 stycznia 2024 r.

Zgodnie z zapisem § 98 Statutu LWSM Wrzeszcz, Rada Nadzorcza składa się z 15 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 września 2023 r.

Rada Nadzorcza LWSM WRZESZCZ działa kolegialnie w oparciu o zatwierdzony plan pracy wynikający z aktualnego zakresu działania Rady oraz potrzeby wynikające z działalności Spółdzielni.

Prezydium w składzie:

Przewodnicząca: *Agnieszka Szot*

z-ca Przewodniczącej: *Alina Siłakowska*

Sekretarz: *Grażyna Nowak*

Dla większego uszczegółowienia oraz pogłębienia merytorycznych problemów stawianych przed Radą Nadzorczą zostały powołane następujące Komisje:

Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący: *Rafał Kroemer*

Członkowie: *Weronika Obarzanek*

Barbara Nogalska

Halina Człapińska

Alina Siłakowska

Komisja Statutowa w składzie:

Przewodniczący: *Roman Szarafiński*

Członkowie: *Katarzyna Madeksza*

Aleksandra Stenke

Zbigniew Suchodolski

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Komisja Techniczna w składzie:

Przewodniczący: *Alina Siłakowska*
Członkowie: *Andrzej Kessler*
Anna Tarasiewicz
Sławomir Kalwasiński
Grażyna Nowak
Tomasz Piotrowski (członek Rady Nadzorczej czasowo oddelegowany
do pełnienia funkcji członka Zarządu)

Komisja Przetargowa w składzie:

Członkowie: *Roman Szarafiński*
Agnieszka Szot
Barbara Nogalska
Andrzej Kessler

Komisja Przetargowa na lokale użytkowe w składzie:

Członkowie: *Grażyna Nowak*
Halina Człapińska

Tematy poszczególnych posiedzeń Komisji wraz z wnioskami przedstawiane są do wiadomości, oceny i decyzji Rady Nadzorczej na posiedzeniach plenarnych i posiedzeniach nadzwyczajnych. Informacje o pracach Komisji zamieszczono w dalszej części sprawozdania.

I. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA

Głównym celem Rady aktualnej kadencji, jest transparentność i rachunek ekonomiczny, czyli działanie w takim kierunku, żeby ograniczyć koszty działalności Spółdzielni, przy jednoczesnym zwiększaniu przychodów. Główne zadanie to doprowadzenie Spółdzielni do sytuacji, kiedy nie będzie konieczności podnoszenia z miesiąca na miesiąc czynszu bez względu na to, czy są to koszty zależne od Spółdzielni czy niezależne. Podkreślić należy, iż koszty niezależne od Spółdzielni, można również ograniczać. Dlatego też, priorytetem jest w pierwszej kolejności wypracowanie właściwej procedury rozliczania mediów, zwłaszcza energii cieplnej.

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ

za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.

Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Ponadto w związku z nieudzieleniem absolutorium na Walnym Zgromadzeniu w dniach 14-15 czerwca 2023 r. Prezes Barbarze Wireńskiej i w konsekwencji złożeniem przez nią rezygnacji ze stanowiska Prezesa Zarządu i wypowiedzeniem umowy o pracę z dniem 30 września 2023 r., Rada Nadzorcza w roku 2023 stanęła przed szeregiem wyzwań i zadań do wykonania, aby zapewnić stabilność oraz sprawną działalność Spółdzielni.

Najważniejszym zadaniem był **wyбір nowego Prezesa Zarządu**. Konieczne było przeprowadzenie procesu rekrutacyjnego w celu wyłonienia nowego prezesa zarządu, odpowiedniego do zarządzania Spółdzielnią. Dodatkowo w celu zapewnienia ciągłości działalności w okresie przejściowym, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o oddelegowaniu Pani Grażyny Nowak, członka Rady Nadzorczej, do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w okresie od 1 listopada 2023 r. do 31 stycznia 2024 r.

Podkreślić należy, iż Rada Nadzorcza została skutecznie wybrana dopiero 25 września 2023 r., ukonstytuowała się 9 października, a już na swoim drugim posiedzeniu tj. w dniu 23 października podjęła Uchwałę nr 13/23 w sprawie „*Regulaminu przeprowadzenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu LWSM Wrzeszcz w Gdańsku*”. Konkurs został ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni, a także poprzez portal rekrutacyjny *pracuj.pl*.

Na konkurs wpłynęły łącznie 22 oferty: 6 ofert w kopertach oraz 16 ofert przez portal *pracuj.pl*. Rekrutacja była procedowana podczas 4 posiedzeń Rady Nadzorczej. W dniu 15 stycznia 2024 r., po zakończeniu przesłuchań, w wyniku głosowania tajnego wybrano Prezesa LWSM Wrzeszcz Pana Dariusza Świdowskiego. Na tym samym posiedzeniu przegłosowano uchwałę wprowadzającą nowy regulamin zarządu oraz zakres obowiązków prezesa, a także ustalono wysokość wynagrodzenia dla członków zarządu i przyjęto upoważnienie dla 2 członków rady nadzorczej do zawarcia z wybranym prezesem umowy o pracę z **dnem 1 lutego 2024 r.**

Podkreślić należy, iż Rada Nadzorcza dochowała należytej staranności, aby wybór Prezesa LWSM Wrzeszcz był transparentny, obiektywny, bezstronny i gwarantował w przyszłości stabilne działanie Spółdzielni. Po raz pierwszy obiektywność miała kluczowe znaczenie dla uczciwości i przejrzystości wyboru, a Rada Nadzorcza nie uległa żadnym naciskom.

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ

za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.

Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Kolejnym istotnym zadaniem Rady Nadzorczej było **zbadanie przyczyn**, które doprowadziły do sytuacji braku absolutorium dla Pani Barbary Wireńskiej i podjęcie działań zapobiegawczych, aby uniknąć podobnych problemów w przyszłości. W tym celu przeprowadzane jest **badanie sprawozdania finansowego za rok 2023** przez FEHU Global Audit Sp. z o.o. z Katowic. Ponadto LWSM Wrzeszcz została poddana **pełnemu badaniu lustracyjnemu za lata 2020-2023**. Lustracja jest przeprowadzana przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 1 lipca 2020 r. do 31 grudnia 2023 r. Rada Nadzorcza rekomendowała również przeprowadzenie audytu finansowego Spółdzielni. Pełna kontrola finansów Spółdzielni pozwoli na ustalenie kompleksowej i rzetelnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni. Niestety ocena ta wymaga czasu, analizy i znajomości specyfiki rachunkowości oraz zarządzania finansami. Pani Barbara Wireńska była nie tylko Prezesem Zarządu, lecz również Główną Księgową przez ponad 30 lat. Dlatego też, tak istotne jest wyjaśnienie wszelkich wątpliwości. Podkreślić należy, iż od kilku lat występował ujemny wynik finansowy, a jedyną propozycją przedstawianą członkom Spółdzielni było pokrycie straty poprzez sprzedaż części majątku Spółdzielni.

W ocenie Rady Nadzorczej istotne jest również utrzymanie transparentnej i otwartej komunikacji z członkami spółdzielni. **Transparentność** to nasz priorytet – Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zamieszczaniu protokołów z posiedzeń na stronie internetowej Spółdzielni w pełnej wersji. Dotychczas publikowane były wyłącznie informacje z posiedzeń, a pełne wersje protokołów były dostępne dla członków Spółdzielni wyłącznie w siedzibie Zarządu. Na pierwszym posiedzeniu podjęto również uchwałę w sprawie jawności wyników głosowania, wszystkie głosowania jawne są podpisywane z imienia i nazwiska, kto głosował za, a kto przeciw. Ponadto wprowadzono zasadę pełnego dostępu wszystkich członków Rady do dokumentów udostępnianych przez Spółdzielnię.

Kolejnym krokiem było wprowadzenie **cotygodniowych dyżurów członków rady**, w celu przyjmowania wniosków i omawiania spraw kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni. Celem spotkań był bezpośredni kontakt z mieszkańcami, wysłuchanie ich problemów, podjęcie próby ich rozwiązania. Do 6 czerwca odbyły się 22 dyżury, w trakcie 5 spotkań przyszło 5 mieszkańców (niektórzy kilkakrotnie). Poruszane problemy zostały skierowane do poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej zgodnie z ich kompetencjami, do Zarządu i odpowiednich działów Spółdzielni. Niektóre sprawy zostały

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

załatwione (np. usterki w ramach gwarancji), inne są w trakcie procedowania i uchwalania na Walnym Zgromadzeniu (np. zmiany w Statucie LWSM „Wrzeszcz”).

Następnym tematem podjętym jeszcze w 2023 r. była dotychczasowa **obsługa prawna**. Zarząd podjął decyzję o zmianie od dnia 11 stycznia 2024 r. kancelarii prawnej na kancelarię służącą Spółdzielni i jej członkom, a nie tylko byłemu Zarządowi. Rada Nadzorcza wskazywała również na potrzebę zmiany procedur dotyczących przetargów, zawierania umów, windykacji należności. Wiele spraw wymaga jeszcze uporządkowania.

Aktualizacja i ujednoczenie Statutu, regulaminów – w momencie rozpoczęcia kadencji Rady obowiązywało 29 regulaminów opublikowanych na stronie internetowej oraz 4 nieopublikowane. Rada pilnie podjęła weryfikację i aktualizację do obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia, Regulaminu Rady Nadzorczej. Akty te zostaną przedstawione na Walnym Zgromadzeniu. Ponadto trwają prace nad Regulaminem Zamówień oraz regulaminami rozliczeń mediów. Reasumując wszystkie dokumenty wymagają weryfikacji i aktualizacji.

Skład Rady Nadzorczej i jej wynagrodzenie – Rada Nadzorcza przygotowała projekt uchwały dotyczącej zmniejszenia liczby członków z 15 do 9. Ponadto zaproponowała zmniejszenie wynagrodzenia o 10 punktów %, obowiązujące już od dnia uchwalenia, tj. dla członków aktualnej Rady w pierwszym roku jej kadencji.

W okresie sprawozdawczym od 25 września 2023 r. do 20 czerwca 2024 r. tj. 8 miesięcy odbyło się **13 posiedzeń Rady Nadzorczej**, w tym po 2 posiedzenia w miesiącu październiku, listopadzie, grudniu, marcu i maju oraz 3 nadzwyczajne posiedzenia. W poszczególnych posiedzeniach Rady uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, Główny Księgowy, Radca Prawny, Lustrator, Pełnomocnik Zarządu, Kierownik Działu Technicznego oraz kandydaci biorący udział w postępowaniu konkursowym na stanowisko Prezesa Zarządu LWSM Wrzeszcz.

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ

za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.

Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Ponadto Rada Nadzorcza w ramach kompetencji określonych przez Statut Spółdzielni **analizowała działalność Spółdzielni** i podejmowała uchwały, między innymi w sprawach poruszanych na posiedzeniach. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej publikowane są w pełnej wersji na stronie internetowej <https://lwsn-wrzeszcz.pl> w zakładce „*Informacje Rady i Zarządu/ Rada Nadzorcza*”.

Nadzór nad działalnością Spółdzielni Rada Nadzorcza sprawowała poprzez rozpatrywanie składanych przez Zarząd sprawozdań, analizę wykonania uchwalonych planów finansowych i gospodarczych oraz zapoznawanie się z bieżącymi informacjami o działaniach podejmowanych przez Zarząd, przedstawianymi na posiedzeniach. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli również w Posiedzeniach Zarządu. Zasada ta została wprowadzona jako obowiązująca przez nowego Prezesa Dariusza Świdowskiego.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi tematami podejmując w tych sprawach stosowne uchwały:

- uchwalono Plan gospodarczy i jego finansowanie na 2024 rok;
- uchwalono nowe wysokości opłat za lokale mieszkalne zależnych od Spółdzielni od 1 lutego 2024 r.;
- ustalono nowe wysokości opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody obowiązujące od 1 grudnia 2023 r. oraz od 1 lipca 2024 r.;
- zmieniono strukturę organizacyjną Spółdzielni rozdzielając funkcję Prezesa Zarządu i stanowisko Głównego Księgowego;
- zatwierdzono rzeczowy plan remontów dla budynków Spółdzielni na 2024 rok;
- podjęto uchwałę w sprawie zlecenia badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 i 2024 rok;
- podjęto uchwałę w sprawie zmiany Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane – remontowe i eksploatacyjne.

Reasumując, w okresie sprawozdawczym podjętych zostało 27 uchwał – według rejestru **uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni**.

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Na każdym posiedzeniu plenarnym Komisje Rady składały **informacje z aktualnie prowadzonych prac.**

Komisja Rewizyjna

Ze względu na mnogość spraw i bardzo ograniczony czas, na 2023 rok komisja przyjęła tryb pracy on-line.

Zagadania podjęte przez Komisję:

1. wyjaśnienia dotyczące rozliczenia sezonu grzewczego 2022/2023 r.,
2. konkurs na stanowisko prezesa LWSM Wrzeszcz,
3. analiza i przedstawienie opinii w sprawie korekty stawki zaliczki za CO na sezon grzewczy 2023/2024,
4. analiza i przedstawienie opinii w sprawie korekty opłat za lokale mieszkalne niezależne od spółdzielni na 2024 r.,
5. analiza i przedstawienie opinii w sprawie korekty opłat za lokale mieszkalne zależne od spółdzielni na 2024 r.,
6. rekomendacja dotycząca przyjęcia planu gospodarczego na 2024 r.,
7. rekomendacja dotycząca przyjęcia planu remontów na 2024 r.,
8. opiniowanie na temat złożonych ofert na badanie sprawozdania finansowego za rok 2023.

Ze względu na wątpliwości dotyczące przedstawianych danych finansowych, Komisja Rewizyjna opiniowała, aby nie przyjmować planów gospodarczych i finansowych na rok 2024 do czasu uzyskania ostatecznych sprawozdań. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 było kilkakrotnie przesuwane na wniosek Głównego Księgowego i finalnie zatwierdzone dopiero 6 maja 2024 r. Mając na uwadze dobro mieszkańców oraz wysokie dopłaty do ogrzewania za sezon 2022/2023 r., Komisja zaopiniowała pozytywnie korektę zwiększającą zaliczki za CO w sezonie grzewczym 2023/2024, mimo braku jednoznacznych wytycznych i wyjaśnień sposobu rozliczania ogrzewania. Pozostałe sprawy, ze względu na wnioski Rady o przedstawianie szczegółowych danych i wyjaśnień zostały przeniesione do procedowania na 2024 rok, do czasu wypracowania nowych procedur i ustalenia zasad współpracy. Aktualnie Komisja prowadzi kontrole m.in. dotyczące sposobu rozliczania mediów, zawarcia i realizacji umowy na wymianę wodomierzy. Po zakończeniu kontroli zostaną przedstawione ich wyniki i podjęte dalsze kroki.

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Komisja Techniczna

Członkowie Komisji brali udział w 7 odbiorach robót remontowo – budowlanych oraz w oględzinach wyłączonej z eksploatacji kładki nad potokiem Strzyża pomiędzy ul. Partyzantów a ul. Żołnierzy Wyklętych.

W dniu 12 grudnia 2023 r. odbyło się posiedzenie Komisji, na którym na podstawie dokumentów przedłożonych przez Zarząd przedyskutowano:

- konieczność dokonania korekty Planu Remontów na rok 2023 z powodu niewykonania części zaplanowanych prac remontowych;
- stan przygotowań do przyjęcia Rzeczonego Planu Remontów na 2024 r.

Komisja Techniczna rekomendowała również wstrzymanie realizacji Planu Remontów na rok 2024 z uwagi na wątpliwości dotyczące przyjętych zasad jego tworzenia, do czasu wykonania 5-letniego przeglądu technicznego budynków. Na podstawie wyników tego badania oraz inwentaryzacji zasobów Spółdzielni zostanie ponownie uchwalony Plan Remontów na rok 2024.

Ponadto Komisja Techniczna opiniowała i wniosła uwagi do projektu regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach LWSM „Wrzeszcz”.

W dniu 15 kwietnia 2024 r. odbyło się posiedzenie Komisji Technicznej w celu omówienia sposobu rozliczenia ogrzewania za sezon 2022/2023, jak również przeprowadzanej w 2024 r. wymiany wodomierzy. Uwagę Komisji Technicznej zwróciła podpisana w 2023 roku umowa z firmą Techem. Nieścisłość została zgłoszona do Pani Lustrator. W tej sprawie Komisja Techniczna czeka na wnioski polustracyjne i prowadzić będzie dalsze czynności wyjaśniające.

W ramach przygotowywania odpowiedzi na pisma mieszkańców Komisja Techniczna zwracała się do Zarządu o szczegółowe wyjaśnienia. Niestety przedstawiane dane były niejednolite, a odpowiedzi lakoniczne.

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Komisja Statutowa

Realizacja zadań statutowych i wynikających z regulaminu komisji, koncentrowała się na analizie obowiązujących w Spółdzielni wewnętrznych aktach prawnych oraz zadaniach zleconych przez Radę Nadzorczą. W szczególności, analizie poddano Statut oraz Regulaminy Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej pod względem zgodności z obowiązującym powszechnie prawem. Nadanie priorytetu tym aktom prawnym, wynikało z konieczności przygotowania projektów ich zmian do akceptacji Walnego Zgromadzenia. Podkreślenia wymaga fakt, że pomimo ich nowelizacji w ubiegłym roku, zawierały one nadal postanowienia niezgodne z ustawami i winny być już wcześniej zmienione. Dotyczy to między innymi zapisów w Statucie mówiących o **udziałach, a które od 2018 roku nie mają zastosowania w spółdzielczości mieszkaniowej**. Zmian wymagają również inne regulaminy, ale presja czasowa nie pozwoliła na ich korektę. Częściowo zmieniono uregulowania dotyczące zamówień na usługi zewnętrzne. Komisja liczyła na wskazanie przez Lustratora ewentualnych dalszych nowelizacji, jednakże do końca maja br. nie zostały Radzie Nadzorczej przekazane żadne uwagi i wnioski (nie zakończono lustracji). Ponadto w początkowym okresie podjęto prace związane z ogłoszonym i przeprowadzonym konkursem na stanowisko prezesa spółdzielni. W najbliższym okresie komisja planuje dalsze korekty regulaminów Spółdzielni, w tym uwzględniające uwagi i wnioski lustracji.

II. BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 31 GRUDNIA 2023 r.

Sprawozdanie z wykonania Planu Finansowego za rok 2023 zostało przedstawione przez Głównego Księgowego Radzie Nadzorczej na Posiedzeniu Plenarnym w dniu 6 maja 2024 r.

W 2023 r. spółdzielnia LWSM Wrzeszcz zanotowała **stratę** w wysokości **1.075.160,80 zł**, a narastająco stanowi to kwotę **2.768.609,21 zł**.

Uzyskane przychody to 110% wykonania planu finansowego, natomiast koszty, które poniesiono stanowiły 115% założeń planu finansowego za 2023 r. W lokalach mieszkaniowych przychód wyniósł 112% przy 117% kosztów, które zaplanowano na 2023 rok. Podobną sytuację zanotowaliśmy przy lokalach użytkowych, gdzie przychód wyniósł 98%, przy kosztach rzędu 106% jakie zaplanowano

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ

za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.

Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

w planie finansowym na 2023 r. Głównym czynnikiem, który spowodował przekroczenie kosztów w 2023 r. jest wzrost cen ogrzewania zasobów LWSM Wrzeszcz. Koszty ogrzewania wyniosły ponad 163% w stosunku do założeń budżetowych na 2023 rok. Nie bez wpływu na znaczny wzrost kosztów miała wysoka ponad 11% inflacja oraz wojna na Ukrainie oraz związany z nią, ograniczony dostęp do fizycznych pracowników, którzy wykonywali prace remontowe, czy porządkowe w zasobach LWSM Wrzeszcz. Większość podmiotów świadczących usługi budowlano-remontowe, czy zajmujących się gospodarowaniem terenami zielonymi spółdzielni, to pracownicy za wschodniej granicy. Mając na uwadze powyższe oraz wychodząc naprzeciw ciągłemu wzrostowi cen ogrzewania Rada Nadzorcza zdecydowała o podjęciu uchwały podnoszącej opłaty zaliczkowe za ogrzewanie oraz pracuje nad nowym sposobem naliczania i rozliczania zużytego ciepła oraz podgrzania wody. Jednym z takich elementów jest planowany przed sezonem grzewczym montaż dodatkowych liczników na węzłach cieplnych przy ulicy Góralskiej 35, 39 oraz 49.

Do dnia 6 czerwca 2024 r. nie została przedstawiona Radzie Nadzorczej opinia dotycząca badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 przeprowadzanego przez firmę **FEHU Global Audyt Sp. z o.o. z Katowic**. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza rekomenduje warunkowe przyjęcie sprawozdania finansowego pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii biegłego rewidenta. Powyższe ustalenia pozwalają Radzie Nadzorczej wystąpić do Walnego Zgromadzenia LWSM WRZESZCZ z wnioskiem o zatwierdzenie sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok, na które składają się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 35.401.604,02 zł,
3. rachunek zysków i strat za okres obrotowy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. - zysk netto w kwocie 1.651.631,23 zł,
4. rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. - zmniejszenie środków o 271.570,56 zł
5. zestawienie zmian w kapitale własnym - zmniejszenie kapitału własnego o 1.612.694,01 zł,
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Szczegółowe wyniki ekonomiczne Spółdzielni za rok 2023 przedstawia sprawozdanie Zarządu.

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

III. LUSTRACJA

LWSM WRZESZCZ w 2024 r. została poddana pełnemu badaniu lustracyjnemu za lata 2020-2023. Lustracja jest przeprowadzana przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 1 lipca 2020 r. do 31 grudnia 2023 r. Do dnia przedstawienia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej nie został sporządzony protokół z lustracji. W związku z powyższym Rada Nadzorcza nie może wskazać, jakie w wyniku lustracji stwierdzono uchybienia w pracy Spółdzielni.

IV. OCENA PRACY SPÓŁDZIELNI

W ocenie Rady Nadzorczej **podjęcie decyzji o przeprowadzeniu wyborów** na podstawie Statutu, wobec którego toczyło się postępowanie przymuszające nie miało uzasadnienia. Spółdzielnia poniosła koszty przeprowadzenia w lutym 2023 r. Walnych Zgromadzeń w częściach oraz kolejnych 3 Walnych Zgromadzeń, a ich łączny koszt przekroczył 24 tys. zł. Ponadto skutkiem tej decyzji jest również wypłata diet za okres czerwiec – lipiec członkom Rady wybranym na Walnym Zgromadzeniu 15 czerwca w kwocie około 60 tys. zł. Ponadto w następstwie odmowy wpisu do KRS od 15 czerwca do czasu ponownego wyboru 25 września 2023 r., Spółdzielnia funkcjonowała bez organu nadzorczego, a Zarząd nie mógł podejmować decyzji, które wymagają zatwierdzenia przez radę nadzorczą, lub do których podjęcia prawo spółdzielcze i statut spółdzielni przekazują kompetencje wyłącznie radzie.

Windykacja LWSM Wrzeszcz - na koniec 2023 roku struktura zadłużenia przedstawiała się następująco: *lokale użytkowe* - odnotowano 26 zadłużonych podmiotów na kwotę 434 tys. zł, w tym wierzytelności na kwotę ponad 200 tys. zł są prowadzone przez komornika.

Wśród *lokali mieszkalnych* 241 lokatorów nie płaci na czas czynszu, co stanowi 8% z ogólnej liczby mieszkań. Zadłużenie mieszkańców względem spółdzielni wynosi ponad 880 tys. zł.

Mając na uwadze ponadmilionowe zobowiązania, które nie wpłynęły na konto spółdzielni oraz dotychczasowe praktyki windykacyjne stosowane w LWSM Wrzeszcz, Rada Nadzorcza w porozumieniu z nową kancelarią prawną obsługującą spółdzielnię wprowadziła zasadę, iż wszystkimi zaległościami powyżej trzeciego miesiąca będzie zajmowała się kancelaria prawna, stosując wszelkie

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

dopuszczone prawem metody odzyskiwania należności. W przypadku lokali użytkowych, po odzyskaniu należnych środków, spółdzielnia będzie rozważać kontynuowanie współpracy z takim podmiotem. Natomiast w lokalach mieszkalnych, dług mieszkańca, który ponownie będzie zalegał z opłatami, już po pierwszym miesiącu opóźnienia w płatnościach, zostanie przekazany kancelarii prawnej.

W ocenie Rady Nadzorczej nie były podejmowane wszystkie możliwe działania windykacyjne, co mogło narazić Spółdzielnię na straty. Po zakończeniu czynności kontrolnych Rada Nadzorcza podejmie odpowiednie kroki w tej sprawie.

Sprawozdania finansowe - Sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu gospodarczo-finansowego nie były przedstawiane przez Zarząd w terminach, co niestety uniemożliwiało Radzie kontrolę, ocenę i możliwość wprowadzania zmian na podstawie wniosków mieszkańców i Zarządu. Realizację wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła Sprawozdanie z wykonania planu finansowego za rok 2023 na posiedzeniu w dniu 6 maja 2024 r. Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.

Do dnia 6 czerwca 2024 r. nie została przedstawiona Radzie Nadzorczej opinia dotycząca badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 przeprowadzanego przez firmę **FEHU Global Audyt Sp. z o.o. w Katowicach**. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza rekomenduje warunkowe przyjęcie sprawozdania finansowego pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii biegłego rewidenta.

V. OCENA PRACY CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zapewnić członkom spółdzielni w odpowiednim czasie, trybie i zakresie rzetelną i klarowną informację o kondycji spółdzielni, jej problemach ekonomicznych i społecznych oraz planach rozwojowych. Ograniczenie jawności informacji może wynikać jedynie z przepisów ogólnie obowiązujących, bądź w przypadku, gdy istnieje uzasadniona obawa, że mogą zostać naruszone interesy spółdzielni lub czyjeś dobra osobiste.

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Skład Zarządu w roku 2023 stanowili:

Pani **Barbara Wireńska** pełniła funkcję Prezesa i Głównego Księgowego LWSM Wrzeszcz. Na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2023 r. nie uzyskała absolutorium członków Spółdzielni. W trakcie Walnego Zgromadzenia wskazano na niegospodarność i nepotyzm, w wyniku czego złożyła wypowiedzenie i zakończyła pracę 30 września 2023 r.

Pan **Mirosław Murczkiewicz** pełnił funkcję Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych LWSM Wrzeszcz. W dniu 25 marca 2024 r. złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu i jednocześnie złożył wypowiedzenie umowy o pracę. Do dnia 30 czerwca 2024 r. pozostaje pracownikiem Spółdzielni na stanowisku członka Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych, bez praw i obowiązków członka tego organu. Powodem rozwiązania umowy o pracę były zarzuty Rady Nadzorczej o niewywiązywanie się z zakresu obowiązków i brak dostatecznej kontroli i nadzoru nad pionem technicznym. Rada Nadzorcza rozważyła podjęcie dyskusji i uchwały w sprawie odwołania Z-ca Prezesa ze składu Zarządu na planowanym na dzień 27 marca 2024 r. Nadzwyczajnym Posiedzeniu RN.

Pani **Grażyna Nowak** była oddelegowana przez Radę Nadzorczą do pełnienia obowiązków członka Zarządu LWSM Wrzeszcz w okresie od 1 listopada 2023 r. do 31 stycznia 2024 r., tj. do czasu wyboru nowego Prezesa.

Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

1. Rada Nadzorcza rekomenduje nie udzielenie absolutorium Pani Barbarze Wireńskiej pełniącej obowiązki Prezesa Zarządu w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r.
2. Rada Nadzorcza rekomenduje nie udzielenie absolutorium Panu Mirosławowi Murczkiewiczowi pełniącemu obowiązki z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
3. Rada Nadzorcza rekomenduje udzielenie absolutorium Pani Grażynie Nowak – członkowi Rady Nadzorczej oddelegowanej do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w okresie od 1 listopada 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

SPRAWOZDANIE z działalności
Rady Nadzorczej LWSM WRZESZCZ
za okres sprawozdawczy 25.09.2023 r. - 20.06.2024 r.
Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.

Większość członków Rady Nadzorczej negatywnie ocenia działalność Zarządu Spółdzielni, w skład której wchodzi:

Prezes Zarządu

Barbara Wireńska

Z-ca Prezesa ds. technicznych

Mirosław Murczkiewicz

VI. WNIOSKI KOŃCOWE

Rada Nadzorcza LWSM WRZESZCZ wyraża swoje podziękowanie wszystkim, którzy swoją aktywnością przyczyniają się do rozwoju Spółdzielni.

Przypominamy, że jako Rada Nadzorcza odpowiemy na każde Państwa pytanie, działania nasze są jawne i transparentne. Mając na uwadze dalsze doskonalenie gospodarki Spółdzielni i systematyczną poprawę działalności Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami w pracy Zarządu i Rady Nadzorczej w najbliższej przyszłości powinno być dalsze, niezmiennie, prowadzenie racjonalnej gospodarki majątkiem i funduszami oraz utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni, kontynuacja systematycznego kontrolowania i analizowania kosztów i wpływów, w odniesieniu do gospodarki zasobami mieszkaniowymi w całej Spółdzielni, w tym maksymalne ograniczenie zadłużeń w opłatach czynszowych zarówno w lokalach mieszkalnych, jak też użytkowych,

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą LWSM Wrzeszcz w dniu 6 czerwca 2024 r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

W imieniu Rady Nadzorczej
LWSM Wrzeszcz w Gdańsku

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Agnieszka Szot

Alina Siłakowska

Grażyna Nowak