

Uchwała Nr 9/WZ/2022

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

z dnia 21.10.2022 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Zagajnik” w Łodzi za rok 2021

§ 1

Na podstawie art.38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz.648 z późn. zm.) oraz § 28 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

zatwierdza Sprawozdanie Zarządu SM „Zagajnik” w Łodzi za rok 2021, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwała została poddana głosowaniu:

Za przyjęciem	44
Przeciw	1
Wstrzymało się	1

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” za 2021 rok

W 2021 roku Zarząd pracował w składzie:

W okresie 01.01.2021-31.01.2021:

Zenon Fryc Członek Rady Nadzorczej p. o. Członka Zarządu
Maria Zduńczyk – Zastępca Prezesa Zarządu Główny Księgowy

W okresie 01.02.2021-30.04.2021:

Piotr Szkudlarek – Prezes Zarządu
Maria Zduńczyk – Zastępca Prezesa Zarządu Główny Księgowy

W okresie 01.05.2021 – 31.12.2021:

Piotr Szkudlarek – Prezes Zarządu
Ewa Dudala – Zastępca Prezesa Zarządu Główny Księgowy

Zakres działalności Zarządu Spółdzielni w 2021 r. wynikał z uregulowań statutowych i przyjętego planu rzeczowo - finansowego, który uwzględniał bieżące potrzeby społeczności spółdzielczej oraz możliwości finansowe Spółdzielni.

Realizacja zadań podporządkowana była zapewnieniu prawidłowej działalności eksploatacyjnej i uzyskaniu wymiernych efektów ekonomicznych.

Posiedzenia Zarządu odbywały się regularnie.

Odbyły się 24 posiedzenia, na których podjęto 49 uchwał.

Większość spraw dotyczyła realizacji przyjętego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo – finansowego oraz wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni.

Wiele czasu poświęcono na rozpatrzenie postulatów, wniosków i uwag zgłoszonych przez mieszkańców Spółdzielni.

Mimo panującej pandemii COVID – 19 Spółdzielnia pracowała normalnie z zachowaniem zasad reżimu sanitarnego.

Poza tym przedmiotem działania Zarządu w 2021 r. było między innymi:

- analizowanie wyników finansowych,
- aktualizacja oprogramowania księgowego zgodnie ze zmianami przepisów prawa;
- załatwianie spraw członkowsko-mieszkaniowych;
- windykacja należności;
- kontrolowanie i nadzorowanie firmy sprzątającej odpowiedzialnej za utrzymanie prawidłowego stanu sanitarno – porządkowego na terenach administrowanych przez Spółdzielnię;
- pielęgnacja i konserwacja zieleni;
- reprezentowanie naszych członków w sprawach naruszających ich interes społeczny;
- organizowanie przetargów oraz organizacja prac związanych z realizacją planu funduszu remontowego;
- organizowanie prac związanych z naprawami, usuwaniem awarii i konserwacją mienia należącego do Spółdzielni;
- pomoc w rozwiązywaniu konfliktów międzysąsiedzkich, których przyczyną jest nieprzestrzeganie obowiązujących reguł współżycia społecznego;
- zawieranie umów najmu lokali użytkowych i dzierżaw, aneksowanie umów.

I. Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia posiada 22 budynki z 672 lokalami mieszkalnymi, hydrofornię, 23 lokale użytkowe oraz jeden lokal biurowy.

W 2021 r. przekształcono 2 lokale w odrębną własność. Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia administrowała 441 lokalami mieszkalnymi przekształconymi w odrębną własność oraz 230 lokalami z własnościowym prawem do lokalu. Spółdzielnia wynajmuje jeden lokal mieszkalny.

Powierzchnia całkowita gruntów wynosi 44 881 mkw, w tym 24 584,85 mkw – odrębna własność, 20 296,15 mkw – własność spółdzielcza.

Na dzień 31.12.2021 r. było 756 członków Spółdzielni. W stosunku do roku ubiegłego liczba członków zmalała o 13 osób.

II. Bilans

Bilans za rok 2021 zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 5 452 513,62 zł.

1. Aktywa

Środki trwałe wynosiły na dzień 31.12.2021 r. 3 741 163,37 zł i w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o kwotę 138 431,32 zł na skutek przekształcenia lokali w odrębną własność oraz narastającą wartością umorzenia środków trwałych, co jest zjawiskiem prawidłowym, z uwagi na zakres prowadzonej działalności.

Majątek obrotowy Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wynosił 1 711 350,25 zł.

Obejmuje głównie należności krótkoterminowe na kwotę 115 377,35 zł, środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych na kwotę 1 272 730,67 zł oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów na kwotę 323 242,23 zł.

Stan należności w stosunku do roku ubiegłego zwiększył się o 18,03 %.

Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunku bankowym w stosunku do roku ubiegłego zwiększył się o 28,68 %.

2. Pasywa

Fundusz własny Spółdzielni zwiększył się o 66 894,29 zł do kwoty 4 395 594,86 zł.

Zwiększenie funduszu spowodowane jest niepodzielonym zyskiem za 2020 r.

Stan zobowiązań krótkoterminowych wyniósł 846 201,59 zł i zwiększył się w stosunku do roku ubiegłego o 58,18 %.

3. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej za 2021 r. wyniósł 1,64.

Wysokość wskaźnika wskazuje, że Spółdzielnia nie ma problemów z regulowaniem bieżących zobowiązań.

III. Zatrudnienie i Wynagrodzenia

Przeciętne zatrudnienie w 2021 r. wynosiło 9,79 etatu i nieznacznie wzrosło w stosunku do roku ubiegłego o 1,09 etatu i wynika to z uzupełnienia wakatów. Na dzień 31.12.2021 r. było zatrudnionych 10 osób.

Planowany fundusz płac w 2021 r. wynosił 622 600,00 zł, a został wydatkowany w wysokości zł. 566 210,62 zł.

IV. Wynik finansowy SM "Zagajnik"

1. Wynik bilansowy netto za 2021 r. w rachunku zysków i strat wyniósł + 204 960,45 zł i zmalał w stosunku do roku poprzedniego o 10 536,30 zł tj. o 4,89 %.

2. Wynik finansowy na GZM wyniósł -209.777,72 zł i nie został skorygowany o nadwyżkę

bilansową za 2020 r. z uwagi na brak uchwały walnego zgromadzenia.

V. Należności i Windykacja

Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2021 r. wynosiły:

w lokalach mieszkalnych 96 475,28 zł i wzrosło w stosunku do roku ubiegłego o 16,03 %
w lokalach użytkowych 6594,94 zł i wzrosło w stosunku do roku ubiegłego o 7,72 %

Stan zaległości w opłatach w stosunku do rocznego wymiaru naliczeń jest niski i wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,45 %
- dla lokali użytkowych 2,06 %

Tak niski procent zaległości świadczy o prawidłowym prowadzeniu windykacji.

Ogółem w ciągu roku wysłano 145 wezwań do zapłaty.

VI. Gospodarka środkami Funduszu Remontowego.

Zakres prac Funduszu Remontowego na 2021 rok powstał na podstawie przeglądów technicznych, zgłaszanych uwag przez mieszkańców, z uwzględnieniem kontynuacji rozpoczętych prac.

Środki Funduszu Remontowego w 2021 roku stanowiły kwotę 679 982,04 zł (613 955,28 naliczenie 2021 r. + 66 026,76 zł BZ 2020). Plan remontów na 2021 r. został zatwierdzony Uchwałami Rady Nadzorczej nr 21/RN/2021, nr 25/RN/20, nr 36/RN/2021 . W 2021 r. na remonty wydatkowano kwotę 527 826,63 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 152 155,41 zł.

Wykonane prace w ramach Funduszu Remontowego w 2021 r.

1. Prace elektryczne **128 061,52 zł**

Kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej: bloki: 1, 20, 22.

2. Remonty balkonów i nadproży **46 948,00 zł**

Bloki nr: 4, 5, 6, 11, 12, 21, 23, 24, 25, 26, 27.

3. Roboty elewacyjne **37 562,40 zł**

Bloki nr: 20, 21, 25, 26, 28

4. Remonty i malowanie klatek **79 161,80 zł**

Blok nr 12.

5. Remont dźwigów **7 497,54 zł**

Bloki nr: 20 i 21.

6. Wymiana poziomów wodnych i drobne remonty instalacji co, cw 120 558,76 zł

Bloki nr: 2, 4, 5, 19, 21, 23, 24, 26, 28.

7. Prace związane z przystosowaniem budynku do przepisów p. poż bl.21 102 657,70 zł

Blok nr 21.

8. Pozostałe prace drobne: 5 378,91 zł

Bloki nr: 12, 19, 22, 28.

Ogółem: 527 826,63 zł

VIII. Działania mające na celu obniżenie kosztów Spółdzielni

- analiza bieżących wydatków pod kątem celowości i ceny,
- pozyskiwanie dodatkowych wpływów z lokowanych okresowo wolnych środków finansowych na lokatach bankowych,
- bieżąca analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych,
- właściwa windykacja należności,
- przegląd pomieszczeń wspólnych i przeznaczenie ich na wynajem,
- pozyskiwanie nowych najemców na wolne lokale użytkowe,
- negocjacje z kontrahentami dotyczące cen za usługi,
- wymiana starych instalacji na nowe energooszczędne.

Obecna sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia posiada dobrą płynność finansową. Zobowiązania regulowane są na bieżąco. Saldo zobowiązań na koniec roku wynika z bieżącej działalności Spółdzielni.

Niski procent zaległości w stosunku do naliczeń potwierdza prawidłowe prowadzenie windykacji. Wolne środki finansowe odkładane są na bieżąco na lokaty bankowe. Otrzymane odsetki zwiększają wynik finansowy Spółdzielni.

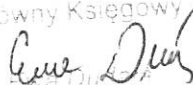
Jednak z uwagi na rosnące koszty administrowania i utrzymania zasobów Spółdzielni w szczególności wzrost cen usług, towarów, materiałów, co, wody, opłat za wywóz śmieci, Zarząd przewiduje podwyżki za media i na eksploatację.

Zarząd Spółdzielni pragnie podziękować mieszkańcom a szczególnie członkom Rady Nadzorczej za współpracę i za aktywne zaangażowanie w problemy Spółdzielni.

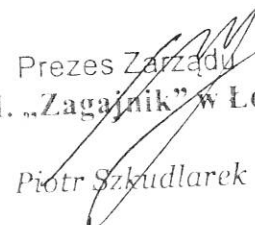
Łódź, 31.03.2022 r.

Zarząd
SM "Zagajnik"

zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy



Prezes Zarządu
S.M. „Zagajnik” w Łodzi



Piotr Szkudlarek

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Zagajnik” w Łodzi za rok 2021

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” działając na podstawie Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statutu, jest organem sprawującym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- Marek Stańczak – Przewodniczący
- Zenon Fryc – Zastępca Przewodniczącego
- Klaudia Krajewska – Sekretarz
oraz członkowie
- Dominika Wojtysiak
- Katarzyna Konieczko
- Janina Dunaj
- Piotr Janicki
- Zdzisław Kretek
- Sławomir Chybowski

Do najważniejszych zadań wynikających z obowiązujących przepisów oraz bieżących potrzeb należało:

1. Zapewnienie prawidłowego działania Zarządu Spółdzielni poprzez oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do Zarządu w związku z odwołaniem Prezesa przez Walne Zgromadzenie
2. Dokonanie wyboru Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu - Głównej Księgowej
3. Przeprowadzenie kontroli działalności spółdzielni.

Poza tym w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zajmowała się:

1. Oceną przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe
2. Bieżącą kontrolą przebiegu spraw sądowych i prawnych
3. Nowelizacją Regulaminów
4. Oceną stanu porządku na Osiedlu
5. Przyjęciem planu finansowego i planu remontów

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń, na których podjęto łącznie 40 uchwał.

- 13 uchwał dotyczyło spraw organizacyjnych Spółdzielni i Rady Nadzorczej takich jak: sprawy umów i wynagrodzeń Zarządu, sprawy osobowe Rady Nadzorczej, planowanie prac Rady Nadzorczej i zatwierdzanie sprawozdań.
- 4 uchwały dotyczyły spraw remontowo – budowlanych i gospodarczych
- 20 uchwał dotyczyło spraw finansowo – ekonomicznych (plan finansowy, sprawozdanie finansowe, opłaty eksploatacyjne, premie kwartalne oraz nagrody dla Zarządu)
- 2 uchwały dotyczyły zmian w regulaminach Spółdzielni
- 1 uchwała dotyczyła innych spraw

Frekwencja na posiedzeniach Rady Nadzorczej wyniosła 75,6%.

Pomiędzy posiedzeniami członkowie Rady Nadzorczej pracowali w czterech niżej wymienionych komisjach:

1. Komisja Rewizyjna
 - Zenon Fryc – Przewodniczący
 - Dominika Wojtysiak
 - Zdzisław Kretek
2. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Spraw Technicznych
 - Katarzyna Konieczko – Przewodniczy
 - Janina Dunaj
 - Klaudia Krajewska
3. Komisja Regulaminowa i Spraw Społecznych
 - Piotr Janicki – Przewodniczący
 - Sławomir Chybowski
 - Marek Stańczak
4. Komisja Konkursowa do spraw wyboru Prezesa SM Zagajnik w Łodzi
 - Marek Stańczak- Przewodniczący
 - Janina Dunaj
 - Katarzyna Konieczko
 - Klaudia Krajewska
 - Dominika Wojtysiak
 - Piotr Janicki

Członkowie wszystkich komisji spotykali się na posiedzeniach stacjonarnych oraz, w związku z wprowadzonym w Polsce stanem epidemii COVID-19, na posiedzeniach zdalnych. Prowadzili także bieżące prace komunikując się między sobą oraz konsultując z Radcą Prawnym Spółdzielni i Zarządem za pomocą poczty elektronicznej.

Komisja Rewizyjna, w okresie sprawozdawczym, dokonała kontroli sprawozdania finansowego za rok 2020, w tym bilansu.

Członkowie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Spraw Technicznych zajmowali się na przestrzeni ubiegłego roku analizą i opiniowaniem wniosków Zarządu dotyczących remontów i modernizacji. Komisja dokonała również kontroli Działu Technicznego SM „Zagajnik” pod względem prawidłowości zawartych umów oraz protokołów odbioru robót budowlanych.

Członkowie Komisji Regulaminowej i Spraw Społecznych w 2020 roku opiniowali nowelizację Regulaminu Rozliczania Kosztów Zużycia Wody oraz Regulaminu Organizacji Konkursu Ofert na Roboty Remontowe. Przeprowadzona została także kontrola Działu Członkowskiego Spółdzielni.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej aktywnie uczestniczyli w codziennym życiu Spółdzielni angażując się w rozwiązywanie różnego rodzaju problemów zgłaszanych przez jej mieszkańców. Dokonywali kontroli, zwłaszcza tych dotyczących utrzymania czystości i porządków na terenie naszego osiedla. Brali udział w pracach komisji wybierających firmy zewnętrzne prowadzące prace remontowe i usługowe na terenie Spółdzielni.

Każda z komisji przygotowała sprawozdanie ze swoich prac, które przedstawiła Radzie Nadzorczej. Dokumenty te dostępne są w siedzibie Spółdzielni na życzenie członków, a szczegółowych wyjaśnień mogą udzielić Przewodniczący stosownych komisji.

Na podstawie kontroli przeprowadzonych przez Komisje oraz Lustratora, a także analizując bieżącą współpracę z Zarządem SM „Zagajnik”, Rada Nadzorcza stwierdza, że gospodarka finansowa, zasobami mieszkaniowymi, remontami oraz modernizacją przebiega zgodnie z obowiązującymi przepisami i wytyczonymi przez uchwały Rady Nadzorczej

kierunkami. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, zachowana jest płynność finansowa a windykacja prowadzona jest prawidłowo. Remonty oraz modernizacje infrastruktury osiedla a także nadzór nad firmami wykonującymi prace na terenie Spółdzielni zostały ocenione pozytywnie. Bardzo dobra współpraca członków Zarządu w osobach Pana Zenona Fryca, Pani Marii Zduńczyk, Pana Piotra Szkudlarka i Pani Ewy Dudały spowodowała, że zmiany kadrowe nie miały negatywnego wpływu na działanie Spółdzielni. W opinii Rady Nadzorczej Zarząd zasłużył na wysoką ocenę swojej pracy. Wnoskujemy do Walnego Zgromadzenia o udzielenie Członkom Zarządu absolutorium.

Pomimo skomplikowanej sytuacji związanej z wprowadzonym w Polsce stanem epidemii COVID-19, oceniając zarówno ubiegły rok jak i całą kończącą się kadencję wyrażamy opinię, że Rada Nadzorcza wypełniła w tym czasie wszystkie najważniejsze zadania, które przed nią stały. Pozytywna ocena pracy obecnego Zarządu oraz wyniki ostatniej lustracji pozwalają nam z optymizmem patrzeć w przyszłość i zakończyć pracę w Radzie Nadzorczej obecnej kadencji z poczuciem satysfakcji.

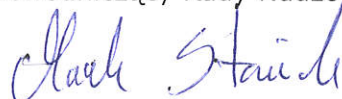
Z poważaniem
W imieniu Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej



Klaudia Krajewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Marek Stańczak

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, (22) 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137
NIP 525-000-93-61 e-mail:biuro@kzrsm.pl REGON 010016329
www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/122 /2022

PK
M. ZAGAJNIK ŁÓDŹ
03 CZE. 2022
505

Warszawa, dnia 01.06.2022 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZAGAJNIK”
ul. Heleny Radlińskiej 3
91-848 Łódź

Na podstawie umowy zawartej w dniu 04.02.2022 r. pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAGAJNIK” z siedzibą w Łodzi przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2021 r.

Ustalenia lustracji zostały opisane w protokole lustracji. Ustaleń dokonano na podstawie dokumentów źródłowych, badanych metodą pełną i reprezentatywną (wyrwykową), a także na zapisach wynikających z przedłożonych lustratorom dokumentów, oględzin i wyjaśnień złożonych przez pracowników i Członków Zarządu Spółdzielni.

Zakres i tematyka lustracji została omówiona w dniu 31.03.2022 roku na spotkaniu, w którym uczestniczyli Członkowie Zarządu i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej. Przewodniczący nie zgłosił wniosku o uczestniczenie w czynnościach lustracyjnych.

Zarząd Spółdzielni nie wniósł zastrzeżeń co do zgodności ustaleń zawartych w protokole ze stanem faktycznym, podpisując protokół lustracji w dniu 13.05.2022 r.

Lustracją objęto następujące zagadnienia:

1. Realizację wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazywanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Organizacyjne Spółdzielni, w tym:
 - statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
 - działalność organów samorządowych Spółdzielni,
 - strukturę organizacyjną służb etatowych Spółdzielni.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycje lokalami.
5. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości, w tym:

- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb technicznych nieruchomości,
- finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości,
- wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym:

- stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali,
- usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

7. Gospodarka finansowa Spółdzielni, w tym:

- podstawy normatywne gospodarki finansowej,
- stan fundusz, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, PFRON, ZUS).

W trakcie lustracji stwierdzono, co następuje:

1. Statut Spółdzielni wpisany jest do Krajowego Rejestru Sądowego i dostosowany do obowiązujących przepisów prawa. Nie ujęto jeszcze w statucie zapisów wynikających z przeprowadzonego w roku 2020 audytu w zakresie danych osobowych, które będą przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia posiada uregulowania wewnętrzne w formie regulaminów i instrukcji zatwierdzanych przez organy Spółdzielni, zgodnie z ich kompetencjami ujętymi w statucie i obowiązujących przepisach prawa. Regulaminy i instrukcje są kompletne, nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami prawa.

Statut i normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym regulują w sposób kompletny sprawy związane z działalnością Spółdzielni w zakresie: postępowania organów samorządowych, służb etatowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki finansowej, stosunków między Spółdzielnią, a członkami oraz użytkownikami lokali i gruntu.

2. Walne Zgromadzenia w okresie objętym lustracją zwoływane były zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i statutu. Zachowane zostały terminy powiadomień członków Spółdzielni i Krajowej Rady Spółdzielczej, wyłożenia materiałów wraz z projektami uchwał oraz zgłaszania zmian do proponowanego porządku obrad. Zgłoszone wnioski zostały ujęte w porządku obrad.

W roku 2021 nie odbyło się Walne Zgromadzenie z uwagi na ustawę o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19 i

innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz.1842). Wybory do Prezydium i Komisji przeprowadzono zgodnie z zapisami statutu.

Głosowanie nad wyborem członków Rady Nadzorczej odbyło się w sposób nie budzący zastrzeżeń. Wszystkie uchwały i wnioski były poddane pod głosowanie i zostały zrealizowane.

3. Skład członków Rady Nadzorczej uwidocznił w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zachowana jest kadencyjność Rady Nadzorczej. Podejmowane uchwały były wynikiem analiz i opinii Komisji Rady, uwzględniały konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni w interesie członków. W ramach swoich kompetencji Rada zaakceptowała możliwość powołania funduszu celowego na modernizację dźwigów. Uchwała w tej sprawie będzie poddana pod głosowanie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Lustracja stwierdziła, że posiedzenia Komisji Rewizyjnej nie są protokołowane. Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierają wynagrodzenia za uczestnictwo w posiedzeniach.

4. Skład Członków Zarządu jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zarząd podejmował decyzje zgodnie z jego kompetencjami mając na uwadze potrzeby techniczne oraz bezpieczeństwo mieszkańców.

5. Spółdzielnia posiada opracowaną politykę bezpieczeństwa informacji w zakresie ochrony danych osobowych wraz z instrukcjami zarządzania systemem informatycznym i zasadami postępowania w przypadku naruszenia danych osobowych. Pracownicy podpisali stosowne oświadczenia o przestrzeganiu przepisów o ochronie danych osobowych, posiadają również stosowne upoważnienia do ich przetwarzania. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni dwukrotnie zlecił przeprowadzenie audytu w zakresie przestrzegania ochrony danych osobowych. Zalecenia wynikające z audytu zostały wprowadzone do stosowania, a część zaleceń dotyczących zmian zapisów statutu ma być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

6. W regulaminie pracy ujęte są zasady przestrzegania przepisów bhp i p.poż. Dokumentacja pracownicza jest zgodna z przepisami Kodeksu Pracy oraz rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej.

7. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany. Spółdzielnia nie ustanawia służebności dojścia i dojazdu.

8. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe dokumentowane są zgodnie z obowiązującymi przepisami i statutem. Prowadzone są wymagane ustawami rejestry. Spółdzielnia posiada mieszkania o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności. W okresie poddanym lustracji złożono dwa wnioski o przeniesienie prawa własności lokalu, które zostały zrealizowane. Prowadzona dokumentacja pozwala na ustalenie statusu lokalu i członka.

9. Nadzór techniczny nad zasobami sprawowany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wykonywane są wymagane ustawą - Prawo budowlane przeglądy roczne, które stanowią podstawę do opracowania planów remontów w podziale na nieruchomości i rodzaje robót. Książki obiektu budowlanego prowadzone są dla każdego budynku na bieżąco w sposób czytelny. Do książek obiektu budowlanego załącza się protokoły z przeglądów.

Każda winda posiada książkę rewizji dźwigu, w której wpisywane są informacje o corocznych przeglądach wykonywanych przez Urząd Dozoru Technicznego oraz decyzje Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego zezwalające na eksploatację urządzenia dźwigowego na okres roku od daty ostatniego przeglądu.

Wykonywane są przeglądy rezystancji izolacji obwodów elektrycznych oraz skuteczności działania ochrony przeciwporażeniowej, a także przeglądy stopnia wykorzystania rezerwy dźwigów UTB.

10. Spółdzielnia sporządza plany remontów zasobów mieszkaniowych w podziale na nieruchomości i rodzaje robót, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Nakłady ponoszone na remonty zasobów były nieco niższe od potrzeb ujawnionych w trakcie przeglądów nieruchomości. Naliczony odpis na fundusz remontowy pokrywał bieżące potrzeby remontowe i nie wystąpiła potrzeba zaciągania kredytów bankowych na ten cel. Stan funduszu remontowego na koniec lat 2019-2020-2021 wynosił odpowiednio: 55.672,96 zł, 66.026,76 zł i 152.155,41 zł.

11. Wybór wykonawców odbywa się na podstawie przetargów w oparciu o regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Prace remontowe i konserwacyjne wykonywane są przez firmy zewnętrzne. Zawierane z wykonawcami wybranymi w drodze przetargu umowy w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni, są precyzyjne i czytelne.

Zgłoszenia lokatorów były ewidencjonowane w zeszycie w sposób mało czytelny i przekazywane do realizacji przez konserwatorów w formie ustnej bez możliwości kontroli ich realizacji. Od kwietnia 2022 r. wprowadzono czytelną ewidencję i realizację zgłoszeń lokatorów w zakresie usterek.

12. Zasady dotyczące ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie z delegacją statutu określone zostały w „Regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi”. Spółdzielnia przestrzega art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia nie zachowuje jednak wymogów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ różnica między kosztami a przychodami danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię nie zwiększała odpowiednio kosztów lub przychodów tej gospodarki w roku następnym. Wynik na nieruchomościach, stanowiący różnicę pomiędzy przychodami i kosztami GZM przenoszony był na konto 647 lub 845, który prowadzono w rachunku ciągnionym. Przy ustalaniu stawek eksploatacyjnych nie uwzględniano wyników poszczególnych nieruchomości – zróżnicowanie stawek dotyczyło tylko członków oraz osób bez tytułu członkowskiego.

Spółdzielnia po zakończeniu okresów rozliczeniowych dokonała rozliczenia kosztów zimnej i ciepłej wody oraz kosztów ogrzewania z użytkownikami lokali zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Regulaminem. Powstałe różnice podgrzania wody obciążały do roku 2020 koszty ogrzewania budynku – nie były uwzględniane przy kalkulacji stawek na okres następny.

Zachowano 3-miesięczne terminy przy wprowadzaniu stawek opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni i na fundusz remontowy.

13. Spółdzielnia prowadziła zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w rachunku ciągnionym. Stawki na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości były jednolite, z wyjątkiem jednej nieruchomości, gdzie zwiększenie stawki odpisu wynika ze spłaty kosztów termomodernizacji budynku.

14. W okresie objętym lustracją zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych kształtowało się na poziomie: w 2019 r. – 2,06%, w 2020 r. - 2,23%, w 2021 r. - 2,41% - rocznego wymiaru opłat. W ujęciu finansowym wielkość zaległości na koniec roku 2019 wynosiła 65.837,15 zł, natomiast na koniec roku 2021 było to 96.475,28 zł i dotyczyło odpowiednio 195 i 206 lokali. Zauważalny jest wzrost zadłużenia 3-miesięcznego i dłuższego z 22.485,17 zł do 33.325,81 zł. Z kolei zadłużenia lokali użytkowych w poszczególnych latach osiągało następujące

poziomy rocznego wymiaru opłat: w 2019 roku – 1,52%, w 2020 r. – 1,57%, w 2021 r. – 1,61%.
Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31.12.2021 r. wynosiło 6.594,94 zł.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni, między innymi kierując sprawę na drogę postępowania sądowego.

15. Zawarte umowy na usługi komunalne oraz inne związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych skutkują wywiązywaniem się dostawców ze swoich obowiązków nie stwarzając zagrożenia dla ciągłości prawidłowej obsługi mieszkańców.

Wybór najemców lokali użytkowych oraz treści zawartych umów są zgodne z obowiązującym regulaminem i zabezpieczają interesy Spółdzielni.

16. Gospodarka finansowa prowadzona jest zgodnie z zapisami statutu oraz obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający płynność finansową.

Spółdzielnia posiada Regulamin gospodarki finansowej.

Ewidencja księgowa prowadzona jest zgodnie z ustawą o rachunkowości na podstawie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości wraz z załączonym planem kont.

Zarząd racjonalnie wykorzystuje środki finansowe będące w jego dyspozycji, wolne środki umieszcza na lokatach.

17. Na podstawie podjętej Uchwały Walnego Zgromadzenia – Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe z zastosowaniem uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych zgodne z ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019 – 2021 wykazują ciągłość finansową i merytoryczną.

Sprawozdania te, ze względu na potencjał Spółdzielni, nie podlegają obowiązkowi corocznego badania przez biegłego rewidenta.

18. Na podstawie przedłożonej dokumentacji finansowej lustracja stwierdza, że zobowiązania publiczno – prawne Spółdzielnia regulowała na bieżąco i w wyznaczonych terminach zgodnie ze sporządzonymi deklaracjami.

W świetle zawartych w protokole ustaleń zaleca się przyjęcie następujących wniosków:

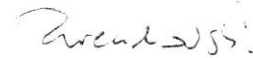
1. Sporządzać protokoły z posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
2. Przestrzegać zapisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dot. różnicowania stawek na nieruchomościach w oparciu o osiągnięte wyniki w poprzednim okresie.

3. Dokonać zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zakresie rozliczania powstałych różnic z tytułu podgrzania wody.
4. Opracowywać i przyjmować plany rzeczowo – finansowe zakładające dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrycie kosztów przychodami.

Przedstawiając powyższe, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Zgodnie z art. 93 § 1b ww. ustawy, Spółdzielnia zobowiązana jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zielenchowski

PREZES ZARZĄDU


Jarosław Sułowski

Uchwała Nr 10 /WZ/2022

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

z dnia 21.10.2022 roku

**w sprawie: udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi – Pani Marii Zduńczyk**

§ 1

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.) oraz § 28 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

udziela Pani Marii Zduńczyk – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi absolutorium za okres od dnia 01.01.2021 roku do dnia 30.04.2021 roku.

Uchwałę poddano głosowaniu:

za udzieleniem absolutorium	33
przeciwko	12
wstrzymało się	3

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Uchwała Nr 11 /WZ/2022

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

z dnia 21.10.2022 roku

**w sprawie: udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi – Pana Zenona Fryca**

§ 1


Na podstawie art.38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.) oraz § 28 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

udziela Panu Zenonowi Frycowi - Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi absolutorium za okres od dnia 01.01.2021 roku do dnia 28.02.2021 roku.

Uchwałę poddano głosowaniu:

za udzieleniem absolutorium	32
przeciwko	5
wstrzymało się	9

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Uchwała Nr 12 /WZ/2022

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

z dnia 21.10.2022 roku

**w sprawie: udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi – Pana Piotra Szkudlarka**

§ 1

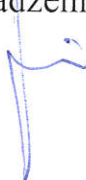
Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.) oraz § 28 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

udziela Panu Piotrowi Szkudlarkowi – Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi absolutorium za okres od dnia 01.02.2021 roku do dnia 31.12.2021.

Uchwałę poddano głosowaniu:

za udzieleniem absolutorium	32
przeciwko	11
wstrzymało się	3

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Uchwała Nr 13 /WZ/2022

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

z dnia 21.10.2022 roku

w sprawie: udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi – Pani Ewy Dudale

§ 1

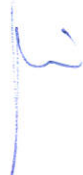
Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.) oraz § 28 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

udziela Pani Ewie Dudale – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi absolutorium za okres od dnia 01.05.2021 do dnia 31.12.2021.

Uchwałę poddano głosowaniu:

za udzieleniem absolutorium	4
przeciwko	16
wstrzymało się	21

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Uchwała Nr 14/WZ/2022

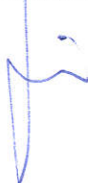
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi
z dnia 21.10.2022 roku

w sprawie: wyboru Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik"

Na podstawie art.35 § 2 i 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz.648 z późn. zm.) oraz § 28 pkt. 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” - Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w głosowaniu tajnym dokonało wyboru Rady Nadzorczej w następującym składzie:

1. Głodek Grzegorz
2. Mirowski Zdzisław
3. Pawlik Elżbieta
4. Płusa Karolina
5. Skonieczka Katarzyna
6. Waś Cecylia
7. Zalewska – Rakoczy Jadwiga
8. Zarzycki Jan
9. Ziemiłowicz Martyna

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

