

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2024 rok.

Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej pracują społecznie.

Rada Nadzorcza powołała Prezydium, które organizuje pracę Rady, pracę komisji problemowych, przekazuje do zaopiniowania materiały będące przedmiotem obrad plenarnych Rady oraz kieruje do wyjaśnienia sprawy interwencyjne i wnioski zgłaszane przez członków Spółdzielni.

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

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Techniczno-Inwestycyjna
- Komisja Ekonomiczna
- Komisja Handlu i Usług
- Komisja Kulturalno-Społeczna
- Komisja ds. Eksploatacji

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

W 2024 roku Rada Nadzorcza, w następującym składzie:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Mieczysław Grodzki | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwestycyjnej |
| 2. Grzegorz Witkowski | - Z-ca Przewodniczącego R.N. i Przewodniczący Komisji Ekonomicznej |
| 3. Lidia Dudzińska | - Sekretarz R.N. |
| 4. Krzysztof Ksyta | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Stanisław Kunikowski | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług |
| 6. Ewa Dobrowolska-Nogal | - Przewodnicząca Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 7. Witold Kemicer | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji |
| 8. Andrzej Izdebski | - Członek R.N. |
| 9. Emilia Koziańska | - Członek R.N. |
| 10. Halina Kupiecka | - Członek R.N. |
| 11. Marek Piotrowski | - Członek R.N. |
| 12. Michał Słowiński | - Członek R.N. |
| 13. Katarzyna Sobczyk-
Osuchowska | - Członek R.N. |
| 14. Andrzej Zdzieborski | - Członek R.N. |
| 15. Tadeusz Zimiński | - Członek R.N. |

Członkowie Rady Nadzorczej w każdy poniedziałek pełnili dyżury w godz. 17⁰⁰-18⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni przy ul. Kazury 5, w celu przyjmowania wniosków i omawiania spraw kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń. Poza głównymi tematami obrad i podejmowaniem decyzji, omawiano sprawy bieżące i skierowaną korespondencję. Tematy poszczególnych posiedzeń Rad Nadzorczych:

1. 25.01.2024r. – podjęto uchwałę w sprawie przeprowadzenia lustracji z działalności inwestycyjnej Spółdzielni w 2023r. Omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej; oraz sprawy bieżące Spółdzielni.
2. 26.02.2024r. - omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniach komisji: ds. eksploatacji, kulturalno-społecznej i techniczno-inwestycyjnej. Podjęto uchwały w sprawach: wstrzymania stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości dot. robót planowanych w 2024r. w nieruchomości przy ul. Małej Łąki 19 oraz wprowadzenia zmian w regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
3. 21.03.2024r. – omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej. Podjęto uchwałę w sprawie ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2024r. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
4. 15.04.2024r. – omówiono sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: techniczno-inwestycyjnej; rewizyjnej; ds. eksploatacji i kulturalno-społecznej. Podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2023 roku; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2023 rok. Zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2023 roku oraz wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2023r. Przedstawiono sprawy związane z Walnym Zgromadzeniem w 2024r. i przedyskutowano porządek obrad Walnego oraz propozycje uchwał do podjęcia. Rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: techniczno-inwestycyjnej, ekonomicznej, rewizyjnej i kulturalno społecznej. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
5. 27.05.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji ds. eksploatacji. Przedyskutowano sprawy związane z wyłonieniem wykonawcy instalacji fotowoltaicznych na budynkach z grantów OZE. Omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2024r. Przedstawiono informacje dot. odbytych części Walnego Zgromadzenia 2024r. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni.
6. 24.06.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej. Zatwierdzono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2024r. Przedstawiono informacje dot. przebiegu poszczególnych części i zakończenia Walnego Zgromadzenia 2024r. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni.
7. 29.07.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej. Przedyskutowano założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2025r. dot. remontów. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni.
8. 12.08.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji techniczno-inwestycyjnej, ekonomicznej i ds. eksploatacji. Przedyskutowano dalsze propozycje do planu gospodarczo-finansowego na 2025r. dot. remontów.
9. 16.09.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji techniczno-inwestycyjnej i ekonomicznej. Zatwierdzono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2024r. Podjęto uchwałę w sprawie

przyjęcia prowizorium planu gospodarczo-finansowego oraz ustalenia stawek eksploatacyjnych na 2025r. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.

10. 28.10.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji ds. eksploatacji i kulturalno-społecznej. Omówiono harmonogram spotkań z mieszkańcami budynków, w których w 2025r. planowane są remonty oraz sprawy bieżące spółdzielni.
11. 18.11.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: techniczno-inwestycyjnej, ds. eksploatacji, handlu i usług. Zatwierdzono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I-III kwartał 2024r. Podjęto uchwałę w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Wyżyny”. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni i przedstawiono informacje na temat odbytych spotkań z mieszkańcami dot. remontów na 2025r.
12. 12.12.2024r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: techniczno-inwestycyjnej ds. eksploatacji. Podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia korekt do planu gospodarczo-finansowego w 2024r.; zmian dodatkowych stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul.: Małcużyńskiego 11, Żabińskiego 9 i Na Uboczu 2; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2025r.; obciążenia nieruchomości przy ul. Meander prawem służebności przesyłu oraz członków Zarządu. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w roku 2024 podjęła 17 uchwał – według rejestru **uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni**.

Ponadto Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym realizowała obowiązki statutowe, do których należą przede wszystkim:

- nadzór nad gospodarką finansową Spółdzielni i utrzymaniem zasobów,
- okresowa ocena realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz rozpatrywanie wniosków o jego korekty,
- ocena realizacji zadań gospodarczych i przestrzegania praw członków Spółdzielni,
- kontrola załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Podstawowe zagadnienia jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym można podzielić na następujące grupy:

Sprawy dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni:

W 2024r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach: przeprowadzenia lustracji z działalności inwestycyjnej SM „Wyżyny” w 2023r.; zatwierdzenia struktury organizacyjnej; wstrzymania stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Małej Łąki 19; wprowadzono zmiany do regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale w Spółdzielni; ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2024r.; sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2023r.; sprawozdania Zarządu za 2023r. i oceny działalności; przyjęcia prowizorium planu gospodarczo-finansowego oraz ustalenia stawek na 2025r.; zawarcia z członkiem Zarządu umowy o pracę; przyjęcia korekt do planu gospodarczo-finansowego 2024r.; zmiany stawek na fundusz remontowy nieruchomości planowanych robót remontowych w 2025r.; uchwalenia planu

gospodarczo-finansowego na 2025r. oraz obciążenia nieruchomości gruntowych przy ul. Meander prawem służebności przesyłu.

Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej

1. Komisja Rewizyjna – przewodniczący: Krzysztof Ksyta

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in. analizą i opiniowaniem sprawozdania finansowego za 2023r. przy udziale biegłego rewidenta i głównego księgowego.

2. Komisja Techniczno – Inwestycyjna przewodniczący: Mieczysław Grodzki

Komisja w ramach bieżących zadań rozpatrywała potrzeby remontowe, wynikające z przeglądu stanu technicznego budynków, wniosków zgłaszanych przez mieszkańców w pismach kierowanych do Rady Nadzorczej i na zebraniach mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Opiniowała zamierzenia remontowe, dokonywała kwartalnych ocen wykonania planu remontów. W ramach Komisji oceniano postęp prac w robotach remontowych tj. kompleksowe remonty balkonów, klatek schodowych, dróg, parkingów i chodników, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznej i pokryć dachowych. Komisja dokonywała okresowych kontroli wykonywanych robót remontowych z wizjami lokalnymi, kierując uwagi i wnioski bezpośrednio do Zarządu.

Komisja wspólnie z członkami Zarządu, dokonała oceny firm wykonawczych realizujących roboty na terenie Spółdzielni, w zakresie stosowanych materiałów, jakości wykonania, organizacji robót, usterek i skutecznością ich usuwania. Komisja odbyła 10 posiedzeń.

3. Komisja Handlu i Usług – przewodniczący: Stanisław Kunikowski

Komisja zajmowała się przede wszystkim nadzorem nad prawidłową gospodarką lokalami użytkowymi pozostającymi w zasobach Spółdzielni. Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in.: zmianą stawek najmu na 2025r. dla lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklam i miejsc postojowych.

4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodnicząca: Ewa Dobrowolska-Nogal

Komisja odbyła 3 spotkania, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni oraz propozycji zainteresowania mieszkańców propozycjami zajęć m.in. stworzenia miłośników gier planszowych, szachów czy kart itp. Do szczególnych zadań Komisji należała współpraca z NOK w zakresie programu działości, promowaniem placówki i poszukiwaniem dofinansowań zewnętrznych do działalności programowej.

5. Komisja Ekonomiczna – przewodniczący: Grzegorz Witkowski

Komisja odbyła 2 posiedzenia, na których oceniała wykonanie planów kwartalnie i na koniec roku oraz opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni pod kątem ekonomicznym, propozycje stawek eksploatacyjnej i funduszu remontowego oraz najmu dla lokali mieszkalnych, gospodarowania funduszami Spółdzielni i gospodarką finansową oraz analizowała ich realizację. Komisja zajmowała się opiniowaniem ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

6. Komisja ds. Eksploatacji Zasobów – przewodniczący Witold Kemicer

Komisja współpracowała z kierownictwem Spółdzielni w zakresie eksploatacji osiedla, w tym zadań związanych z bieżącym utrzymaniem w należyтым stanie zasobów Spółdzielni. Komisja dokonywała okresowych wizji w terenie poszczególnych enklaw Spółdzielni, kierując wnioski na Radę Nadzorczą czy do Zarządu. Opiniowała plan roczny robót w zakresie eksploatacji i dokonywała okresowych oceny ich

wykonania. Na komisjach poruszano sprawy bieżącego utrzymania budynków i terenów zewnętrznych. Komisja odbyła 8 spotkań.

Ocena pracy Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z protokołami z posiedzeń Zarządu podczas posiedzeń plenarnych Rady, posiedzeń Komisji bądź Prezydium. Członkowie Zarządu na zaproszenie Prezydium Rady, uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, brali udział w pracach Komisji oraz Prezydium Rady.

Sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu gospodarczo-finansowego Zarząd przedkładał w terminach, dając Radzie Nadzorczej możliwość kontroli, oceny i wprowadzania zmian na podstawie wniosków mieszkańców i Zarządu. Realizację wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2024r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd realizował uchwały, wnioski i wytyczne Rady Nadzorczej.

Działalność eksploatacyjna i remontowa

Stały i prawidłowy nadzór nad finansami Spółdzielni, prowadzenie działalności windykacyjnej, stan techniczny zasobów Spółdzielni jest na odpowiednim poziomie i przedstawia się dobrze. Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne, w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców.

Ponadto w roku 2024 zrealizowano inwestycję polegającą na budowie farm fotowoltaicznych na dachach 7 budynków Spółdzielni przy 50% dofinansowania tzw. grantów OZE. Ważnym aspektem przedsięwzięcia jest również jego ekologiczny wydźwięk, przyczajający się do zmniejszenia emisji CO₂ do atmosfery i spójny z ogólnie podjętym wdrażaniem dyrektywy unijnej o odnawialnych źródłach energii. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2024 w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu na funduszu remontowym i zadłużeń poszczególnych nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczanie wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb, dokonywane są remonty instalacji, dźwigów osobowych, balkonów, elewacji, wejść do budynków, dachów. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powoduje konieczność dalszych remontów, do których zaliczyć należy głównie remont instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych oraz balkonów i elewacji budynków.

Środki finansowe na realizację remontowych zamierzeń w budynkach, w których fundusz był niewystarczający, pochodzą z odpisu na celowy fundusz remontowy. Podjęte w tym zakresie uchwały ustalają reguły działania, pozwalające na sfinansowanie podstawowych remontów przez nieruchomości, w których są one realizowane w określonym czasie. Podjęte prace stanowią część długofalowych działań podjętych przez Spółdzielnię w zakresie prac remontowych oraz innych, mających na celu usuwanie zagrożeń i awarii oraz zmniejszenie opłat za używanie lokali mieszkalnych.

Działalność eksploatacyjna i remontowa prowadzona jest w ocenie Rady Nadzorczej prawidłowo.

Ocena stanu Spółdzielni.

Sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” należy ocenić jako dobrą i stabilną.

Spółdzielnia przez cały 2024 r. realizowała wnioski członków Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego statusu mieszkań i lokali niemieszkalnych w odrębną własność. W 2024 r. wpłynęło do Spółdzielni 72 takie wnioski, co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę wniosków 145. W 2024 r. zrealizowano 106 wniosków. Pozostało do zrealizowania 39 wniosków, które wymagają uzupełnienia i mimo monitowania członków, pozostają nieuzupełnione.

Na koniec 2024 r. Spółdzielnia liczyła 8921 członków.

PODSUMOWANIE

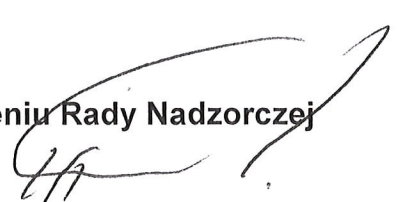
Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem należytego stanu finansów.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestnicząc w licznych posiedzeniach i spotkaniach, gdzie zapoznawali się z opracowaniami, wyjaśnieniami i sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich aspektów działalności Spółdzielni, zapewniali odpowiednią kontrolę i nadzór.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jego członków, wnioskujemy o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz o udzielenie absolutorium:

- Krzysztofowi Gośławskiemu – Prezesowi Zarządu
- Mariuszowi Wildnerowi – Z-cy Prezesa Zarządu
- Andrzejowi Gradowi – Z-cy Prezesa Zarządu

W imieniu Rady Nadzorczej


Przewodniczący – Mieczysław Grodzki