

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach za rok 2024

Podstawy i zakres działania, zwoływanie i organizowanie posiedzeń oraz sposób podejmowania uchwał określają: statut Spółdzielni oraz Regulamin funkcjonowania Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki Spółdzielni i pracy Zarządu oraz nad wykonywaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, a także dba o zabezpieczenie interesów członków Spółdzielni.

Sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku.

O czasie, miejscu i porządku obrad Rady, jej członkowie są zawiadamiani co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia, zgodnie z regulaminem funkcjonowania R.N. Wraz z zawiadomieniami otrzymują materiały dotyczące spraw objętych porządkiem obrad.

Posiedzenia odbywają się co najmniej raz w kwartale, W razie potrzeby mogą być zwoływane częściej.

Protokoły z posiedzeń wraz z uchwałami i materiałami dotyczącymi spraw objętych porządkiem obrad stanowią ciągłość dokumentacji Rady Nadzorczej w kolejnych latach. Cała dokumentacja jest archiwizowana i przechowywana w Biurze Zarządu Spółdzielni.

W roku 2024 Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń (wszystkie w systemie stacjonarnym), na których podjęto łącznie 8 uchwał.

Posiedzenia Rady były protokołowane i po ich podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza Rady wraz uchwałami przekazane Zarządowi Spółdzielni w celu archiwizacji.

W roku 2024 Rada Nadzorcza, powołana na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniu 28.06.2023 r. pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

Przewodniczący

Wiesław MICHNO

Z-ca Przewodniczącego

Elżbieta RACHOWIECKA-FOJKIS

Sekretarz

Andrzej SIEDLACZEK

Komisja Rewizyjna

Przewodnicząca

Iwona WASIECZKO

Członek Komisji Rewizyjnej

Dorota BRZEGOWSKA

Członek Komisji Rewizyjnej

Robert STRUMNIK

Członkowie Rady Nadzorczej

Beata ADAMCZYK-CAŁA i Włodzimierz STOLARZ

W roku 2024, w miesiącu kwietniu odbyły się spotkania z mieszkańcami, na których przedstawiano tematykę dotyczącą całej Spółdzielni w kontekście wyników finansowych, wykonania remontów i prac planowanych na kolejny rok. W związku z głosami członków Spółdzielni, Zarząd będzie chciał je kontynuować.

W roku 2024 przedmiotem działania Rady Nadzorczej było:

- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za rok 2023 wraz z zapoznaniem się z przyczynami, dla których pewnych prac remontowych nie udało się wykonać,
- bieżące omówienie wykonywanych prac remontowych, w tym szczególnie prac na nieruchomości przy ul. Brzozowej oraz podjęcie uchwały polegającej na zwiększeniu planowanych nakładów z przeznaczeniem na rozszerzenie zakresu rzeczowo-finansowego robót o jeden pion balkonów,
- zapoznanie się ze sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy 2023 wraz ze wstępnym przyjęciem bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz z pozytywną oceną i akceptacją Komisji Rewizyjnej Rady zwartą w jej sprawozdaniu; i na tej podstawie przeznaczenie osiągniętego dochodu z pożytków Spółdzielni na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej a dochodu z pożytków z nieruchomości na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany oraz przedstawienie powyższego do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- przyjęcie informacji o stanie zadłużenia w opłatach za użytkowaniu lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z omówieniem skuteczności zastosowanych sposobów windykacji należności,
- zapoznanie się z przygotowanymi przez Zarząd materiałami dotyczącymi realizacji planu remontów za 8 miesięcy 2024 roku na poszczególnych nieruchomościach oraz zapoznano się z problemem finansowania robót na osiedlu Krasińskiego – Skowrońskiego i koniecznością zwiększenia zaplanowanej kwoty na remont klatki schodowej numer 20 B z uwagi na wzrost cen i dodatkowe prace, które wynikły z w trakcie prowadzenia remontu usług i podjęcie uchwały korygującej plan remontów roku 2024,
- pozytywne ocenienie, wykonania preliminarza kosztów pośrednich Spółdzielni oraz uzyskanego za 8 miesięcy roku 2024 wyniku

finansowego Spółdzielni w relacji do przyszłych wpływów z naliczeń eksploatacyjnych,

- rozpatrzenie propozycji i podjęcie uchwały dotyczącej zwiększenia stawek remontowych na poszczególnych nieruchomościach od roku 2025, wynikających z trudności w pozyskiwaniu solidnych wykonawców oraz wyższych stawek niektórych usług i cen materiałów
- przyjęcie informacji o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, o miejscu i terminie jego odbycia, porządku obrad oraz rozpatrzenie i zaopiniowanie materiałów na Walne Zgromadzenie w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, a także zapoznanie się z informacją Zarządu o nie wniesieniu w terminie ustawowym poprawek do porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz do projektów uchwał przewidzianych porządkiem obrad; przygotowanie i przyjęcie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2023 celem jego zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni,
- zapoznanie się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za rok 2023 i zarekomendowanie przedłożenia go pod obrady Walnego Zgromadzenia,
- omówienie i przyjęcie Planu Gospodarczego na rok 2024, w tym planu remontów na 2024 rok sporządzonego na bazie informacji z obligatoryjnych przeglądów nieruchomości, uwag i wskazań pracowników administracji oraz sugestii i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców poszczególnych nieruchomości oraz Planu Finansowego na rok 2024 w tym uchwalenie zmiany od 01.04.2025 r. wysokości stawek eksploatacyjnych na nieruchomościach,
- zapoznano się z informacją Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach dotyczącą skrótovej syntezy wyników badania lustracyjnego oraz ustaleń zawartych w protokole polustracyjnym – po przeprowadzeniu lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2021 – 2022 – 2023,
- omówiono pisma skierowane do Rady Nadzorczej przez:
 - = mieszkańców osiedla Wczasowa odnośnie ocieplenia cokołów budynku i zabezpieczenia ścian i cokołu przed wilgocią oraz okresowego przenikania wody przez posadzkę piwnic. Do mieszkańców zostały skierowane odpowiedzi wyjaśniające wszystkie kwestie podnoszone w wystąpieniach oraz zapewnienie o dalszych obserwacjach problemów,

=mieszkanke oraz grupe lokatorow osiedla Mysliwska odnośnie sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz postulowanie zmiany regulaminu c.o. Do nadawców pism zostały wystosowane stosowne odpowiedzi.

Podsumowując, wnoszę o przyjęcie niniejszego Sprawozdania.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Andrzej Siedlaczek

Przewodniczący Rady

Wiesław Michno