

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
za okres od 1 STYCZNIA 2023 roku do 31 GRUDNIA 2023 roku**

Wprowadzenie

Rada Nadzorcza S. M. SYMPATYCZNA na podstawie § 110 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej SYMPATYCZNA upoważniona jest do kontroli i nadzoru nad jej działalnością, pracowała w oparciu o ustawy - prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej.

Sprawozdanie Rady obejmuje rok 2023. Wyniki finansowe oparte są o ustawy i przepisy o rachunkowości, sprawozdania z zamknięcia ksiąg rachunkowych. Rok 2023 roku Rada Nadzorcza rozpoczęła w natępującym składzie i tworzyła poniższe Komisje tematyczne:

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Robert Stempień
Z-ca Przewodniczącego Rady - Grzegorz Marajda
Sekretarz Rady - Stanisław Ertman

Komisja Rewizyjna:

Przewodnicząca - Irena Sieniawska
Członkowie - Agnieszka Dmuchowska
- Krystyna Gradowska
- Andrzej Matraszek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Przewodniczący - Wiesław Jastrząbek
Członkowie - Krzysztof Buss
- Agnieszka Dmuchowska
- Krystyna Skolimowska

Komisja ds. Organizacyjno-Prawnych:

Przewodnicząca - Danuta Lotko
Członkowie - Grzegorz Marajda
- Krystyna Skolimowska
- Krzysztof Diug

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący - Halina Malińska
Członkowie - Andrzej Bednarz
- Stanisław Ertman
- Marian Piwowarski

11 stycznia członek Rady Pan Krzysztof Diug w związku ze sprzedażą mieszkania utracił

członkostwo w Spółdzielni w związku z powyższym przestał być członkiem Rady Nadzorczej. Do czasu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia 10 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza pracowała w zmniejszonym, 14 osobowym składzie.

Podczas Walnego zgromadzenia dokonano wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na miejsce Pana Krzysztofa Diuga. Wybrano Panią Grażynę Łysiak, która dołączyła do Komisji Mieszkaniowej.

Działalność Rady

W 2023 roku nadal utrzymywała się wysoka inflacja która na koniec roku wyniosła 11,4%. Niestety ale przełożyło się to na wysoki wzrost cen materiałów, usług i opłat za media w szczególności opłaty za dostarczane ciepło (centralne ogrzewanie i podgrzanie wody) które wzrosły w całym roku średnio o 68%. Rada we współpracy z Zarządem prowadziła działania na wielu polach w celu obniżenia wpływu inflacji na wysokość opłat wnoszonych przez mieszkańców. Niestety niektórych opłat zwłaszcza niezależnych od Spółdzielni nie udało się uniknąć.

Rada realizowała zadania statutowe podczas plenarnych i prezydialnych posiedzeń, w których przeciętnie uczestniczyło 99% członków. W każdy wtorek w godz. 17-18 członkowie Rady byli do dyspozycji mieszkańców podczas cotygodniowych dyżurów w siedzibie Spółdzielni.

W 2023 roku odbyło się 12 posiedzeń Rady i podjęto 83 uchwały.

Dotyczyły one między innymi:

- przyjęcia planu remontowego jak również korekt planu wynikających z aktualizacji po konkursach,
- przyjęcia planu finansowo-gospodarczego,
- podjęcia decyzji o przeprowadzaniu badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta (uchwała nr 68/2023 z dnia 26.09.2023 r.) oraz wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania bilansu (uchwała 73/2023 z dnia 24.10.2023 r.).

Rada wnikliwie analizowała sprawy windykacji. Na uwagę zasługiwała analiza występujących zadłużeń, zarówno po stronie mieszkańców jak i najemców, dzierżawców. Wyniki tychże analiz pokazały, że stan zadłużenia w ostatnich latach kształtuje się na podobnym poziomie, a więc nie wpływa na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Należy dodać, że mimo ogólnych trudności lokale i tereny przeznaczone do najmu i dzierżawy są objęte umowami.

W trakcie posiedzeń omawialiśmy również tematy dotyczące przyszłości, tj. przepisów dotyczących modernizacji lub likwidacji zsyków, możliwości instalowania wind do poziomu chodnika, lokalizacji posadowienia i budowy zbiorników na śmieci, dbania o tereny zielone oraz wykorzystania pozostałych do zagospodarowania jako skwery dla wygody i odpoczynku mieszkańców. Są to tematy bardzo ważne, ale i trudne bo wiążą się nie tylko z decyzjami ale przede wszystkim z finansami. W kolejnych latach niewątpliwie należy kontynuować te działania.

W okresie sprawozdawczym Komisje tematyczne Rady wykonały wszystkie planowane zadania.

Komisja Rewizyjna kolejny raz za zgodą Rady Nadzorczej wzięła na siebie obowiązek omówienia i zaopiniowania rocznego sprawozdania finansowego (bilansu) za 2022 r., z czego sporządziła protokół. Przy sprawdzeniu bilansu Komisja zadała pisemnie wiele pytań tematycznych — wyjaśniających, na które otrzymała wyczerpujące odpowiedzi. Poddała analizie proces zamówień i konkursów na prace wykonywane przez firmy zewnętrzne. Ponadto weryfikowała bieżącą windykację lokali mieszkalnych i użytkowych. Omawiała działalność Spółdzielni w zakresie wykonywania planów finansowo-gospodarczych.

Komisja Mieszkaniowa działając w oparciu o ustalony plan na 2023 r. była w stałym kontakcie z st. inspektorem ds. członkowsko — mieszkaniowych uczestnicząc w wywiadach środowiskowych. Wspomagała pracowników Spółdzielni w ustaleniu faktycznej ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny, w sprawach windykacji i wielu innych.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi analizowała i opiniowała we współpracy z Zarządem i działem technicznym plany remontowe na rok 2023 i następny. Przedstawiciele Komisji aktywnie uczestniczyli jako obserwatorzy w konkursach ofert na wyłonienie wykonawców robót remontowych. Komisja przeprowadzała przeglądy osiedla skupiając się na stanie technicznym chodników, miejsc postojowych, placów zabaw oraz szeroko rozumianej estetyki osiedla. W przeglądach uczestniczyli również członkowie Komisji Mieszkaniowej.

Komisja ds. organizacyjno-prawnych prowadziła bieżącą analizę projektów uchwał Rady Nadzorczej i zmian do regulaminów przygotowywanych przez Zarząd. Komisja we współpracy z Panią Radcą Prawnym opiniowała, między innymi propozycje zmiany naliczeń z tytułu eksploatacji i remontów dźwigów w związku z propozycją złożoną przez lokatorkę bloku 186. Ponadto członkowie Komisji służyli informacją na temat obowiązujących przepisów prawa dla członków Rady.

Komisje współpracowały ze sobą wymieniając się informacjami i wspierając w pracy.

Ocena Sprawozdania Finansowego

Komisja Rewizyjna w dniu 16 kwietnia 2024 r. przeanalizowała przedłożone Sprawozdanie Finansowe za 2023 rok i z powyższych czynności sporządziła protokół. W dniu 23 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza podczas spotkania z biegłym rewidentem została zapoznana z listami firmy audytorskiej Concept Finanse Audyt i Doradztwo do organów Spółdzielni w sprawie opinii z badania sprawozdania finansowego za okres 01.01.2023r. do 31.12.2023 r. Nie było uwag do sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 33/2024 przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej, opinię oraz raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok i wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2023 rok przez Walne Zgromadzenie. Ponadto Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto (nadwyżka bilansowa) w wysokości **769.216,36 zł** (słownie: siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście szesnaście złotych 36/100) na pokrycie części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni.

Współpraca z Zarządem i wnioski końcowe.

Rok 2023 był trudny i nieprzewidywalny podobnie jak rok 2022. Utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja wywarła wpływ na każdą dziedzinę naszego życia.

Wyniki finansowe Spółdzielni pomimo tego są dobre. Zachowana jest płynność finansowa, a stan środków na rachunkach bankowych gwarantuje bezpieczeństwo Spółdzielni.

Współpracę z Zarządem Rada ocenia dobrze. Pomimo niejednokrotnie odmiennych zdań, wyjaśnialiśmy wątpliwości i znajdowaliśmy kompromisowe rozwiązania, co nie było łatwe w obecnym czasie, ponieważ mając na względzie dobro członków Spółdzielni, zwłaszcza decyzje finansowe są długo weryfikowane. Ale wyniki pokazują, że jest to działanie konstruktywne.

Mamy nadzieję, że czas przyniesie dalszą poprawę sytuacji związanej przede wszystkim ze skutkami inflacji.

Zgodnie z § 103 pkt 2 Statutu oraz § 9 Regulaminu Rady Nadzorczej, przedkładamy WALNEMU ZGROMADZENIU niniejsze sprawozdanie do zatwierdzenia.

W imieniu Rady

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Robert Siempiet