

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
za okres od 1 STYCZNIA 2024 roku do 31 GRUDNIA 2024 roku**

Wprowadzenie

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

Sprawozdanie Rady obejmuje rok 2024. Wyniki finansowe oparte są o ustawy i przepisy o rachunkowości, sprawozdania z zamknięcia ksiąg rachunkowych.

Rok 2024 roku Rada Nadzorcza rozpoczęła w 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 - Krystyna Gradowska
- Grzegorz Marajda
- Krystyna Skolimowska

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący - Halina Malińska
Członkowie - Andrzej Bednarz
- Stanisław Ertman
- Grażyna Łysiak
- Marian Piwowski

Działalność Rady

W 2024 roku osłabły niektóre tarcze chroniące mieszkańców przed zbyt drastycznymi podwyżkami cen mediów. Niestety najbardziej odczuliśmy to we wzroście opłaty za dostarczane ciepło (centralne ogrzewanie i podgrzanie wody) oraz podwyżce za dostarczenie wody i odbiór ścieków które wzrosły o 20 i 35%. Rada we współpracy z Zarządem prowadziła działania na wielu polach w celu obniżenia wpływu inflacji na wysokość opłat wnoszonych przez mieszkańców. Niestety wzrostu niektórych opłat zwłaszcza niezależnych od Spółdzielni nie udało się uniknąć.

Rada realizowała zadania statutowe podczas plenarnych i prezydialnych posiedzeń, w których przeciętnie uczestniczyło 97% członków. W każdy wtorek w godz. 17-18 członkowie Rady byli do dyspozycji mieszkańców podczas cotygodniowych dyżurów w siedzibie Spółdzielni.

W 2024 roku odbyto się 13 posiedzeń Rady i podjęto 72 uchwały.

Dotyczyły one między innymi:

- przyjęcia planów remontowych jak również korekt planów wynikających z aktualizacji po konkursach,
- przyjęcia planów finansowo-gospodarczych,
- zmian stawek opłat za najem lub dzierżawę lokali użytkowych
- zmiany regulaminu rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami

Rada wnikliwie analizowała sprawy windykacji. Na uwagę zasługiwało zestawienie występujących zadłużeń, zarówno po stronie mieszkańców jak i najemców, dzierżawców. Wyniki tychże analiz pokazały, że stan zadłużenia w ostatnich latach nieznacznie wzrasta ale nie wpływa to 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. zmian regulaminów Rady Nadzorczej w związku ze zmianą w statucie Spółdzielni dotycząca nowej ilości członków Rady od najbliższej kadencji oraz wielu spraw dotyczących terenów jak i budynków znajdujących się na naszym terenie. Ponadto w roku 2024 zgodnie z uchwałą 68/2023 i 73/2023 zostało przeprowadzone badanie bilansu Spółdzielni za rok 2023 przez biegłego rewidenta reprezentującego firmę Concept Finance Audyt i Doradztwo, zakończone 17 kwietnia 2024 r. Także w roku 2024 Spółdzielnia zgodnie z prawem Spółdzielczym została poddana lustracji za lata 2021-2023. Wyniki lustracji zawarte są w liście polustracyjnym odczytanym na dzisiejszym zebraniu. Rada Nadzorcza uchwałą 50/2024 zawiesiła Z-cy Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych dodatek funkcyjny w związku z wydanym postanowieniem przez Prokuraturę o zastosowaniu środka zapobiegawczego. Od wyżej wymienionego postanowienia Z-ca Prezesa złożył zażalenie do Sądu. Do 31.12.2024 roku Spółdzielnia nie otrzymała informacji o jego rozpatrzeniu przez sąd. W wyżej wymienionej sprawie Rada była w stałym kontakcie z Radcą Prawnym Spółdzielni.

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 2024r, z czego sporządziła protokół. Przy sprawdzaniu bilansu Komisja zadała wiele pytań tematycznych — wyjaśniających, na które otrzymała wyczerpujące odpowiedzi. Podała analizie pożytki Spółdzielni oraz bieżącą windykację i wyniki konkursów. Omawiała działalność Spółdzielni w zakresie wykonywania planów finansowo-gospodarczych.

Komisja Mieszkaniowa działając w oparciu o ustalony plan na 2024 r. była w stałym kontakcie z st. inspektorem ds. członkowsko — mieszkaniowych uczestnicząc w wywiadach środowiskowych w celu ustalenia ilości osób faktycznie przebywających w lokalach mieszkalnych. Pomagała w zmobilizowaniu mieszkańców do uregulowania spraw spadkowych oraz zadłużeń w opłatach.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi analizowała i opiniowała we współpracy z Zarządem i działem technicznym plany remontowe na rok 2024 i następny. Przedstawiciele Komisji 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 opiniowała, proponowała zmiany będąc w ścisłej współpracy z Zarządem i Panią Radcą Prawnym, dzięki czemu 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 przeanalizowała przedłożone dokumenty Sprawozdania Finansowego i w dniu 15 kwietnia 2024 r. sporządziła ze swoich czynności Protokół. Bilans za rok 2024 po stronie pasywów i aktywów wynosi – stan na dzień 31.12.2024 r.: **21. 559 547,48 zł** (słownie: dwadzieścia jeden milionów pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści siedem złotych 48/100).

Wynik na nieruchomościach zamknął się kwotą 1.008 411,77 zł (słownie jeden milion osiem tysięcy czterysta jedna złota 77/100)

Zysk finansowy netto to kwota: **650 179,83 zł** (słownie: sześćset pięćdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć złotych 83/100) stanowi on nadwyżkę bilansową i podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Komisja Rewizyjna wnosi o przedłożenie Sprawozdania za rok 2024 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Sympatyczna”.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 36/2025 przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej i wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie

z jednoczesnym przeznaczeniem zysku netto w całości na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni.

Współpraca z Zarządem i wnioski końcowe.

Rok 2024 był trudny i nieprzewidywalny. 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