

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Kaliszu z działalności od 10 czerwca 2024 r. do 14 kwietnia 2025 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16. września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej "BUDOWLANI", Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w ww. okresie.

W okresie, który obejmuje sprawozdanie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady	– Dariusz Witoń
Zastępca przewodniczącego	– Marek Szmit
Sekretarz	– Krystyna Jędrzejak
Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	– Maria Zalewska
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej	– Irena Sawicka
Członkowie: Karolina Bartoszek, Katarzyna Bąk, Jerzy Juszcak, Mateusz Kuś.	

W omawianym okresie Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych oraz 2 posiedzenia Prezydium Rady. Wszystkie zebrania Rady były prawomocne (przy stwierdzonym quorum) i odbywały się przy niemal 100 % frekwencji. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani przy ul. Asnyka 12.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej wynikała z realizacji wniosków oraz uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu z dnia 10.06.2024r., bieżących wniosków zgłaszanych przez Zarząd Spółdzielni, aktualnych potrzeb wynikających ze sprawowania nadzoru nad prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni, wniosków członków Spółdzielni oraz konieczności rozpatrzenia istotnych problemów wynikających ze zmian przepisów prawa i podjęcia niezbędnych w tym zakresie uchwał Rady.

Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń omawiała i rozpatrywała przede wszystkim sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni, nowe regulaminy wewnętrzne przygotowane przez Radę oraz Zarząd, wnioski zgłaszane przez stałe komisje Rady oraz członków Rady Nadzorczej, a także przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach czynszowych.

Problematyka zagadnień podejmowanych przez Radę obejmowała przede wszystkim:

- analizę kondycji finansowej Spółdzielni;
- ocenę realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;
- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- analizę i kontrolę przebiegu windykacji w sprawach skierowanych na drogę postępowania sądowego;
- rozmowy dyscyplinujące z członkami Spółdzielni zalegającymi w opłatach czynszowych;
- weryfikowanie, aktualizowanie, uchwalanie lub zatwierdzanie przygotowanych przez Zarząd



- i Radę Nadzorczą wewnętrznych regulaminów Spółdzielni;
- zatwierdzenie planów ekonomicznych Spółdzielni i wysokości opłaty eksploatacyjnej;
 - zatwierdzenie planów remontów i finansowego Spółdzielni.
 - ocenę realizacji zadań inwestycyjnych, remontowych i eksploatacyjnych w zasobach Spółdzielni;
 - rozpatrywanie spraw zgłaszanych przez członków w zakresie przestrzegania regulaminu porządku domowego, miejsc parkingowych, wysokości opłat eksploatacyjnych, utrzymania porządku i czystości w zasobach Spółdzielni;
 - zwiększania działań zmierzających do zasiedlenia pustostanów w Spółdzielczym Domu Kombatanta i Emeryta oraz innych lokali użytkowych;
 - analizę opłat za pomieszczenia dodatkowe w zasobach Spółdzielni;
 - ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w związku z rosnącymi kosztami c.o. i c.w.;
 - ustalenie indywidualnych zaliczek na pokrycie kosztów c.o. i c.w. w mieszkaniach, w których nastąpiły znaczne niedopłaty w rozliczeniu kosztów zużycia ciepła;
 - przyjęciem informacji od radcy prawnego Spółdzielni o wynikach postępowań sądowych;
 - zaciągnięciem zobowiązania związanego z realizacją inwestycji w ramach programu Fundusze Europejskie Na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko 2021-2027, Działanie FENX.01.01 Efektywność energetyczna;
 - przyjęciem Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2024 rok;
 - zatwierdzeniem Sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2024.

Ponadto Rada Nadzorczą wraz z Zarządem 21 października 2024 r. dokonała wizji lokalnej w budynku Domu Kombatanta i Emeryta przy ul. Cegielnianej 6. Zalecono Zarządowi dokonanie napraw zauważonych usterek w tym budynku.

Zagadnienia omawiane przez Radę Nadzorczą na jej posiedzeniach były wcześniej analizowane i opiniowane przez organy Rady: Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Prezydium Rady Nadzorczej.

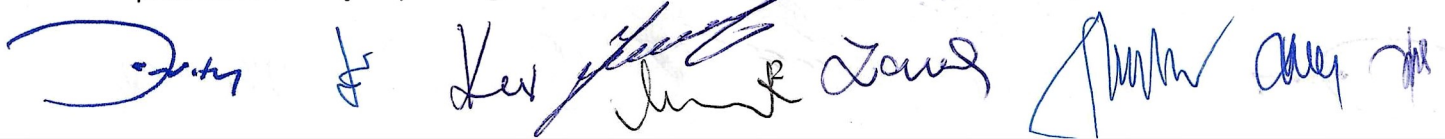
Rada Nadzorczą działała w ramach kompetencji zgodnie z § 51 Statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorczą przeanalizowała sytuację gospodarczo-finansową Spółdzielni za 2024 rok biorąc pod uwagę ustalenia Komisji Rewizyjnej.

W formie opinii dla Walnego Zgromadzenia zajęła stanowisko w sprawie:

1. Oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok;
2. Udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za działalność w 2024 roku.

Rada Nadzorczą w ramach swoich uprawnień i kompetencji statutowych podjęła w okresie sprawozdawczym dwadzieścia (20) uchwał dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni oraz wprowadzenia nowych regulaminów i zmian wysokości opłat eksploatacyjnych. Ważne miejsce w działaniach Rady Nadzorczej zajmowało też wspieranie Zarządu Spółdzielni w rozwiązywaniu problemów związanych z egzekwowaniem zaległości czynszowych za używanie lokali mieszkalnych



oraz użytkowych. W okresie sprawozdawczym na posiedzenia Rady Nadzorczej zapraszano osoby zalegające w opłatach w celu zmobilizowania ich do uregulowania zaległości.

Brak reakcji większości zaproszonych, spowodował przygotowanie i wysłanie przez Spółdzielnię pisemnych wezwań do uregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonych terminach. Działania władz Spółdzielni przyniosły zamierzony efekt w postaci zmniejszenia zadłużenia wobec Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym w dniu 02 grudnia 2024 r. zwołano Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, którego przedmiotem było zwiększenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć do wysokości 3.500.000 zł. Powyższe było spowodowane złożeniem wniosku do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na uzyskanie dofinansowania docieplenia dwóch budynków (Lipowa 18-22 i Asnyka 12).

W okresie sprawozdawczym działały dwie stałe Komisje Rady Nadzorczej – Komisja Rewizyjna oraz Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Komisja Rewizyjna

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

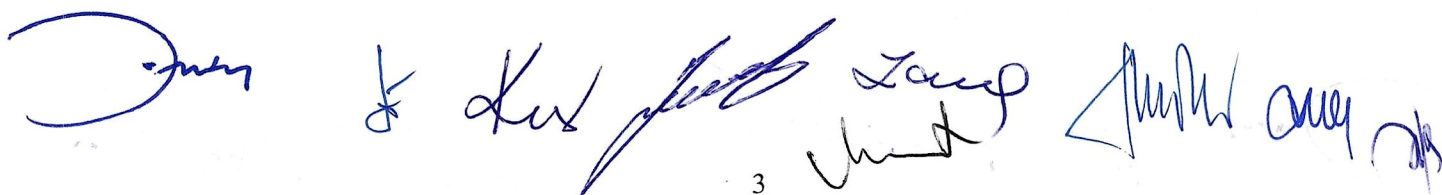
- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Irena Sawicka | - przewodnicząca, |
| - Karolina Bartoszek | - zastępca przewodniczącej, |
| - Katarzyna Bąk | - sekretarz. |

Zgodnie z planem pracy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła cztery posiedzenia, których przedmiotem były analizy bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyły one:

- wyników finansowych Spółdzielni w poszczególnych kwartałach roku 2024;
- prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2024;
- zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych;
- zadłużenia członków Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- rezerwy na należności niepokryte wkładami mieszkaniowymi;
- wykorzystania (realizacji) zaplanowanego na rok 2024 funduszu płac i planu zatrudnienia;
- weryfikacji i oceny planu funduszu płac i planu zatrudnienia na rok 2025;
- wykorzystania funduszu remontowego;
- kosztów działalności;
- nakładów inwestycyjnych.

Przedstawione Komisji Rewizyjnej sprawozdanie finansowe za rok 2024 zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz postanowieniami statutu Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała stan zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych w poszczególnych przedziałach czasowych na dzień 31 grudnia 2024 roku, który przedstawiał się następująco:



Przedział czasowy	Kwota	Udział procentowy
zaległości do 3 miesięcy	227 242,28	68 %
zaległości od 3 do 8 miesięcy	24 948,73	8 %
zaległości od 9 do 19 miesięcy	31 111,05	9 %
zaległości od 20 miesięcy wzwyż	49 597,97	15%
razem	332 900,03	100 %

Powyższa sytuacja potwierdza konieczność bieżącego analizowania zaległości występujących zarówno na lokalach mieszkalnych jak i użytkowych oraz zasadność kontynuacji dotychczasowych działań windykacyjnych. Należy podkreślić, że na należności trudno ściągalne została utworzona rezerwa finansowa.

Wyniki przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną analiz i kontroli były każdorazowo przedstawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej, a wpływające z nich wnioski wykorzystywane były przez Radę i Zarząd w bieżącej działalności Spółdzielni.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym Komisja pracowała w składzie:

- Maria Zalewska – przewodnicząca,
- Jerzy Juszcak – z-ca przewodniczącej,
- Mateusz Kuś – sekretarz.

Komisja pracowała zgodnie z planem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W omawianym okresie Komisja odbyła 4 posiedzenia.

Przy współudziale Zarządu SM „Budowlani” zapoznała się i przeanalizowała:

- realizację robót remontowych w 2024 roku;
- propozycje do planów remontów na rok 2025 rok;
- przygotowanie Spółdzielni do okresu zimowego, w tym do możliwości zapewnienia mieszkańcom dostaw ciepła w sezonie grzewczym;
- wyniki przeglądów:
 - a) rocznego wynikającego z przepisów Prawa Budowlanego,
 - b) przeglądu wykonanego przez SM „Budowlani” przed sezonem zimowym.

Komisja GZM zapoznała się z realizacją wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia w 2024 roku.

Komisja zapoznała się z informacją Zarządu Spółdzielni na temat wykonania Planu remontów w 2024 roku. Komisja przeanalizowała realizację zadań i stwierdziła, że rzeczowy Plan remontów został wykonany. Plan finansowy na wykonanie tych zadań nie został przekroczony.

Komisja brała udział w pracy Rady Nadzorczej w celu przyjęcia ostatecznych stanowisk w sprawach dotyczących mieszkańców i prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu o:

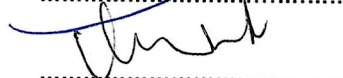
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za rok 2024,
- udzielenie absolutorium Markowi Stempniowi – Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za działalność w okresie od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r,
- udzielenie absolutorium Tomaszowi Kasprzakowi – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za działalność w okresie od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

Dariusz Witoń



Marek Szmit



Krystyna Jędrzejak



Irena Sawicka



Maria Zalewska



Karolina Bartoszek



Katarzyna Bąk



Jerzy Juszcak



Mateusz Kuś

