

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie za 2024 rok.

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, Rada Nadzorcza powołana podczas Walnego Zgromadzenia w dn. 7 czerwca 2023 r. składa członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2024.

Rada Nadzorcza w wymienionym okresie sprawozdawczym pracowała w następującym składzie osobowym:

1. Przewodniczący RN - Roman Milczewski (os. Suchostrzygi I)
2. Sekretarz RN - Anna Wilma (os. Suchostrzygi II)
3. Przewodniczący Kom. Rew. - Emilia Szynewska - Żołnowska (os. Garnuszewskiego)
4. Sekretarz Kom. Rew.- Danuta Detlaf - Kulwicka (os. Garnuszewskiego)
5. Członek Kom. Rew. - Polenz Tomasz (os. Czyżykowo)
6. Przew. Kom. Tech.- Ekspl. - Wiesława Ślizewska (os. Pelplin)
7. Sekretarz Kom. Tech. – Ekspl. - Bielińska Regina (os. Garnuszewskiego)
8. Członek Kom Tech. - Ekspl. - Goeck Piotr (os. Suchostrzygi I)
9. Członek Kom. Tech. – Ekspl. - Woźniak Halina (os. Gniew)
10. Członek Kom. Tech. - Ekspl. - Choduń Lidia (os. Suchostrzygi II)
11. Członek Kom. Tech. – Ekspl. - Sobecka Halina (os. Suchostrzygi II).

Rada Nadzorcza sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni we wszystkich kierunkach jej działania, odbyła 10 posiedzeń plenarnych oraz 8 posiedzeń Prezydium.

Całoroczną pracę Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zgodnie z określonymi w Statucie kompetencjami, zajmowało się organizowaniem i koordynowaniem pracy Rady, ustalając porządek obrad posiedzeń plenarnych i ich terminy, rozpatrując projekty uchwał oraz materiały przedkładane na posiedzenia plenarne.

Tematykę posiedzeń Rady stanowiły sprawy ujęte w przyjętych półrocznych planach pracy, uwzględniających wszystkie najpilniejsze zadania wynikające z potrzeb Spółdzielni oraz uwarunkowań zewnętrznych. Rozpatrywane sprawy, w zależności od ich specyfiki, kończyły się wyrażeniem opinii, przyjęciem wniosków lub podjęciem stosownych uchwał.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza na swoich posiedzeniach koncentrowała się na zagadnieniach gospodarczo-finansowych, związanych zarówno z bieżącą sytuacją finansową, eksploatacją zasobów, a także analizą zadłużeń członków Spółdzielni.

Zapoznała się z informacjami Zarządu na temat:

- wykonania planów remontowych za 2023 r. oraz potrzeb remontowych nieruchomości w poszczególnych Administracjach,

- realizacji zadań wynikających z art. 62 Prawa Budowlanego dot. kontroli okresowych budynków,
- aktualności obowiązujących regulaminów wewnętrznych w Spółdzielni,
- kształtowania się kosztów niezależnych w Spółdzielni,
- realizacji Uchwały Nr 5/2023 Walnego Zgromadzenia,
- realizacji zadań remontowych za III kwartały 2024 r.

Rada Nadzorcza również dokonała oceny:

- efektywności ekonomicznej gospodarowania majątkiem własnym Spółdzielni,
- okresowych wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni,
- zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- sprawozdania finansowego za 2023 r.
- przebiegu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w 2024 r.

Realizując statutowe zadania i obowiązki, Rada podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym podjęła 19 uchwał, które w szczególności dotyczyły spraw ekonomiczno-finansowych, gospodarki zasobami Spółdzielni, spraw organizacyjnych, regulaminowych i innych.

Stałym punktem obrad Rady Nadzorczej była informacja Zarządu z bieżącej działalności Spółdzielni, dzięki czemu Rada posiadała wiedzę niezbędną do reagowania na problemy i podejmowania działań w zakresie należącym do jej kompetencji.

Oprócz ww. zagadnień Rada podejmowała szereg innych działań związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Sporo uwagi poświęciła sprawie zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych, które wykazuje tendencję wzrostową. Pomimo jego wzrostu działalność Spółdzielni nie jest zagrożona.

Wszystkie tematy będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej na podstawie materiałów przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, były omawiane i opiniowane przez powołaną Komisję Rewizyjną i Techniczno-Eksploatacyjną.

Komisja Rewizyjna w 2024 roku odbyła 7 protokołowanych posiedzeń.

W trakcie posiedzeń rozpatrywano:

- ocenę efektywności ekonomicznej gospodarowania majątkiem własnym Spółdzielni w oparciu o informację Zarządu;
 - informację Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2023 roku;
 - ocenę wyników ekonomiczno – finansowych Spółdzielni za 2023 rok;
 - informację Zarządu Spółdzielni z wykonania planów remontowych za 2023 rok;
- Informację Zarządu o potrzebach remontowych nieruchomości w poszczególnych administracjach;
- informację o finansach Spółdzielni za I półrocze 2024 roku wraz z informacją o aktualnym zadłużeniu lokali mieszkaniowych i użytkowych;
 - harmonogram realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia w 2024 roku;

- projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości przy ul. Żwirki;
- informację o stanie zadłużeń w opłatach lokatorów według stanu na dzień 30 września 2024 roku;
- informację o realizacji zadań remontowych za trzeci kwartał 2024 roku;
- informację o realizacji Uchwały Nr 5/2023 Walnego Zgromadzenia oraz o podziale środków z Uchwały Nr 5/2024;
- sprawy wniesione przez Komisję Rewizyjną w grudniu 2023 roku – analiza efektywności instalacji fotowoltaicznej zainstalowanej na budynkach własnych Spółdzielni;
- projekt struktury organizacyjnej wraz z etatyzacją i wykazem stanowisk w Spółdzielni w 2025 roku;
- projekt regulaminu w sprawie:
 - * ochrony danych osobowych w SM w Tczewie;
 - * wykonania i eksploatacji monitoringu wizyjnego budynków w SM w Tczewie;
 - * projekt uchwały w sprawie przyjęcia lokalu mieszkalnego na majątek Spółdzielni;
 - * uchwalenie planów ekonomiczno – finansowych Spółdzielni na 2025 rok;
 - * sprawa wniesiona przez Komisję Rewizyjną – kontrola kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w imieniu członków, przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe.

Komisja Rewizyjna zapoznała się ze wszystkimi dokumentami wniesionymi do Rady Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie wydając swoje opinie i uwagi.

Komisja Techniczno-Eksploatacyjna w okresie sprawozdawczym odbyła 8 protokołowanych posiedzeń na których poza nadzorem bieżącej działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zajmowała się:

- oceną realizacji planów remontowych za 2024 r.
- analizą priorytetów remontowych nieruchomości w poszczególnych Administracjach,
- analizą i opiniowaniem wniosków Zarządu dotyczących zmian w regulaminach Spółdzielni,
- analizą zasadności uchwał, proponowanych przez Zarząd Spółdzielni niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej,
- analizą wydatkowania środków finansowych z Uchwały Nr 5 Walnego Zgromadzenia.

W roku sprawozdawczym członkowie Komisji współpracowali z Administracjami zapoznając się z pracami remontowymi odbywającymi się na terenie poszczególnych administracji. Ponadto wspólnie z Kierownikami Administracji ustalano priorytety bieżących remontów oraz wydatkowanie środków finansowych z Uchwały Nr 5 WZ.

W roku sprawozdawczym członkowie Komisji skontrolowali dokumentację w zakresie sposobu ustalania stawek c.o. i c.w. dla lokatora oraz rozliczania kosztów ciepła z użytkownikami lokali – w tym zakresie nie stwierdzono uchybień. Skontrolowano również sposób wydatkowania środków z Uchwały Nr 5/2021, 2022 i 2023 na poszczególnych Administracjach.

Komisja nie zgłosiła zastrzeżeń co do wydatkowania ww. środków.

Członkowie Komisji pozytywnie oceniają działalność i współpracę poszczególnych Administracji SM w Tczewie pod względem dbałości o stan techniczny budynków i ich eksploatacji. W posiedzeniach Rady Nadzorczej poza jej członkami, uczestniczyli również członkowie Zarządu, Główna Księgowa oraz zastępca Dyrektora ds. Eksploatacji, którzy omawiali tematy będące przedmiotem danego posiedzenia oraz przedstawiali informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Należy podkreślić, że jakość materiałów przygotowanych przez Zarząd, jak też ich dogłębna analiza prowadzona przez stałe Komisje Rady, pozytywnie wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny oraz wyniki prowadzonych prac przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie szczegółowej analizy i oceny działalności Spółdzielni w 2024 roku Rada Nadzorcza stwierdza, że we wszystkich dziedzinach, które nadzorowała i kontrolowała, działalność ta była prowadzona właściwie, a dobra współpraca z Zarządem stwarzała warunki do aktywnej dyskusji i podejmowania decyzji zapewniających dalszy rozwój i stabilną sytuację ekonomiczną na kolejny rok funkcjonowania Spółdzielni.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jej członków, Rada wnosi do Walnego Zgromadzenia o: zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Tczewie w dniu 24 marca 2025 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Anna Wilma
Anna Wilma

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Roman Milczewski
Roman Milczewski