

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu za rok 2024

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu działając na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Był to trzeci i ostatni rok działalności Rady Nadzorczej wybranej na lata 2022 - 2025. Po ukonstytuowaniu się w dniu 09.06.2022 r. Rada pracowała w następującym składzie:

1. Andrzej Świebodziński - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Jerzy Hausman - Zastępca Przewodniczącego,
3. Małgorzata Paździor- Roclawski – Sekretarz,

Pozostali członkowie Rady to:

4. Tomasz Pacuszka,
5. Dariusz Podemski,
6. Marek Kannenberg,
7. Małgorzata Justus - Stapel,
8. Lucyna Górską,
9. Tomasz Janowski,
10. Beata Przybylska,
11. Jerzy Rybczyński,
12. Piotr Kozłowski,
13. Stefan Sawczyński.

Przewodniczący Rady, Zastępca oraz Sekretarz stanowią Prezydium Rady. Prezydium, zgodnie z określonymi w statucie kompetencjami, zajmowało się organizowaniem i koordynowaniem pracy Rady Nadzorczej, ustalając porządek obrad plenarnych i ich terminy.

Na podstawie „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu” Rada Nadzorcza oddelegowała do prac w komisji przetargowej swoich dwóch członków:

Jerzego Hausmana oraz Jerzego Rybczyńskiego. Wybrane osoby uczestniczyły w komisjach przetargowych dokonujących wyboru wykonawców robót i dostawców usług zlecanych przez Spółdzielnię.

Rada Nadzorcza pracowała wg trybu określonego w Regulaminie dokumentując swoją pracę poprzez:

- protokoły z posiedzeń,
- rejestr uchwał,
- roczne sprawozdania z działalności Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń plenarnych, w trakcie których podjęła 12 uchwał.

Głównymi tematami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym były:

- 1) analiza i ocena działań finansowo-gospodarczych, w tym:
 - ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.,
- 2) zatwierdzanie planów i sprawozdań :
 - przyjęcie korekty planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni na rok 2024,
 - przyjęcie sprawozdania gospodarczo - finansowego z działalności Spółdzielni za 2023 r. oraz za I półrocze 2024,
 - przyjęcie planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni na rok 2025
- 3) podział Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

W okresie sprawozdawczym rada w ramach uprawnień (nadzorczo-kontrolnych) powołała ze swojego składu dwie komisje problemowe:

- 1) Komisję ds. zbadania przyczyn wzrostu zadłużenia z tytułu niewnoszenia opłat za lokale mieszkalne w I półroczu 2024.
- 2) Komisję powołaną ds. kontroli sposobu i poziomu wykorzystania środków funduszu remontowego celowego w latach 2020-2023.

Celem pracy pierwszej komisji było zbadanie przyczyny wzrostu zadłużenia z tytułu niewnoszenia opłat za lokale mieszkalne w I półroczu 2024 r. W sprawozdaniu za I półrocze 2024 r. przedstawiono dane, z których wynika wzrost poziomu zadłużenia w lokalach mieszkalnych o 22,48% w stosunku do analogicznego okresu w roku ubiegłym. Komisja przeanalizowała przygotowane wydruki i zestawienia lokali mieszkalnych z zadłużeniem 3 miesięcznym i większym oraz 6 miesięcznym i większym. Powodem wzrostu jest rosnąca liczba mieszkań, w których właściciele nie

żyją i mieszkania zostają puste. Jednocześnie osoby uprawnione nie regulują spraw spadkowych i powstaje konieczność regulowania tych spraw przez SM.

W związku z powyższym można się spodziewać, że zadłużenie z tego tytułu będzie rosło. Regulowanie spraw spadkowych w szczególności w imieniu nieznanych osób trwa kilka lat, a będzie takich spraw przybywać. Nie ma zagrożenia w ostatecznym odzyskaniu tych długów, gdyż zabezpieczeniem spłaty są lokale mieszkalne (zazwyczaj nie są to lokale obciążone hipoteką).

Komisja stwierdziła, że pracownicy Spółdzielni w sprawach windykacyjnych zachowują należytą staranność i postępują zgodnie z przyjętą praktyką, starając się również realizować sprawy polubownie.

Druga komisja zbadała wydatkowanie środków funduszu celowego w poszczególnych latach. Głównym celem funduszu jest udzielenie pomocy finansowej nieruchomościom realizującym roboty, które mają szczególne znaczenie dla bezpieczeństwa użytkowania budynków mieszkalnych.

W latach 2021 – 2023 z pomocą funduszu celowego zostały zrealizowane inwestycje za łączną kwotę 7.152.113,05 zł, gdzie udział środków funduszu stanowił 4.595.86,40 zł. Znaczną część tych środków przeznaczono na inwestycje związane kompleksowym remontem balkonów na 4 budynkach, które stanowią 65% wszystkich środków funduszu wydanych w tych latach. Kolejno 16 % stanowią pionny nawodnione i 19% instalacje fotowoltaiczne na 9 budynkach wysokich. Ogółem od początku istnienia funduszu do końca 2023 roku zrealizowano inwestycje na łączną kwotę 24.549.622,44 zł z dofinansowaniem z funduszu w wysokości 15.480.949,40 zł. Należy uznać, iż sposób i celowość wydatkowania środków funduszu remontowego celowego są całkowicie zgodne z założeniami regulaminu.

Stałym elementem pracy Rady Nadzorczej są pełnione w siedzibie Spółdzielni w każdy wtorek dyżury. Członkowie Spółdzielni mają możliwość przedstawienia swoich problemów lub zasięgnięcia porad. Sprawy poruszane podczas dyżurów dotyczyły przede wszystkim bieżącej obsługi eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni. W czasie pełnienia dyżurów przeprowadzono rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach za używanie lokali mieszkalnych.

W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady. Współpraca przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń. Na każdym posiedzeniu Zarząd przedstawiał wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych bieżących

sprawach dotyczących działalności Spółdzielni. Członkowie Rady uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia, a także mieli dostęp do niezbędnej dokumentacji.

Tematyka posiedzeń była różnorodna. W okresie sprawozdawczym członkowie Rady odbyli posiedzenia plenarne poza siedzibą Spółdzielni, na terenie poszczególnych administracji. Dzięki temu mieli sposobność dokładniejszego zapoznania się z zarządzanymi zasobami, a przede wszystkim z głównymi problemami osiedli przekazanymi bezpośrednio przez Kierowników administracji.

Kolejnym tematem, którym zajmowała się Rada Nadzorcza to gospodarka odpadami komunalnymi. Członkowie Rady odwiedzili Zakład Gospodarki Odpadami w Zakurzewie, aby móc przeanalizować problem niewłaściwej segregacji odpadów. Analizowano kwestie uszczelnienia systemu gospodarowania odpadami oraz świadomość edukacji ekologicznej, która odgrywa kluczową rolę w efektywnym zarządzaniu odpadami.

Zgodnie z art. 91 ustawy Prawo Spółdzielcze Spółdzielnia została poddana lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a badanie objęło okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji oraz liście polustracyjnym potwierdzają, iż Spółdzielnia posiada wymagane statutem unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym dostosowane do obowiązującego stanu prawnego.

Badanie potwierdziło wskazywaną w poprzednich latach, zarówno przez lustratorów, jak i biegłych rewidentów, dobrą i stabilną sytuację gospodarczo-finansową Spółdzielni.

Związek Rewizyjny stwierdził, że badanie lustracyjne nie wykazało naruszeń prawa w zakresie:

- legalności – tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów statutowych;
- gospodarności – tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazywanej należytej dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku;
- rzetelności – tj. dokumentowania czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Związek nie formułuje wniosków i zaleceń polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Co roku Spółdzielnia poddana jest badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta kontrolującego prawidłowość sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego. Biegły w podsumowaniu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok przedstawionym Radzie Nadzorczej stwierdził, że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości. Potwierdzenie przez biegłego rewidenta prawidłowo przedstawionych wyników finansowych Spółdzielni jest ważnym i pozytywnym faktem dla członków Spółdzielni, gdyż stanowisko biegłego sankcjonuje korzystne wyniki uzyskane za 2024 r.

Rada Nadzorcza, uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe potwierdzające prawidłowość jej funkcjonowania, dobrą i stabilną sytuację finansową, wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2024,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2024,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za działalność w roku 2024.

Niniejsze sprawozdanie przyjęto i skierowano do Walnego Zgromadzenia celem zatwierdzenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Andrzej Świebodziński