

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 rok

Szanowni Państwo

Rada Nadzorcza działa na podstawie uprawnień i kompetencji, które określa Ustawa Prawo Spółdzielcze oraz Statut Spółdzielni. W/w akty prawne nakładają między innymi na Radę Nadzorczą obowiązek przedłożenia sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

W Radzie Nadzorczej działają trzy komisje: Komisja Rewizyjna, Komisja Samorządowa i Komisja Inwestycyjno-Remontowa.

Ogółem w roku 2022 Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń podejmując w sumie 20 uchwał. Komisja Remontowo-Inwestycyjna odbyła 5 spotkań, Komisja Samorządowa 4 spotkania a Komisja Rewizyjna zebrała się 6 - krotnie.

Komisje działały zgodnie ze swoimi planami pracy zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz jej komisjach analizowano i rozpatrywano zasadność ponoszonych kosztów na eksploatację i remonty, analizowano zaległości czynszowe, rozpatrywano skargi wpływające do Spółdzielni.

Ogółem koszty poniesione w roku 2021 wynosiły 13.901.014,98 zł natomiast w roku 2022 – 15.368.882,39 zł. Koszty wykonanych robót remontowych w roku 2021 wyniosły 3.260.273,04 zł, natomiast w roku 2022 w ramach funduszu remontowego zostały poniesione koszty w wysokości 3.349.485,51 zł.

Oprócz tego Rada Nadzorcza zapoznawała się z informacją o wiosennych przeglądach zasobów mieszkaniowych oraz o przygotowaniach zasobów do sezonu zimowego. Przeanalizowała również rozliczenie kosztów ciepła.

Rada podejmowała Uchwały w sprawie zmian w regulaminach Spółdzielni, w tym zatwierdziła :

- Regulamin eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody w budynkach Spółdzielni,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania

- odpłatności za wodę i ścieki,
- Regulamin używania lokali mieszkalnych i porządku domowego.

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej Prezes Spółdzielni oraz Główna Księgowa omawiali przebieg działań dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała a Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy na rok 2023, którego integralną częścią są tabele kalkulacyjne kosztów i wpływów dla każdej nieruchomości. Szczegółową analizę kosztów i wpływów oraz prawidłowość w prowadzeniu gospodarki finansowej Spółdzielni przedstawi w swoim sprawozdaniu Komisja Rewizyjna.

W Spółdzielni urealniono wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości zgodnie z przyjętym planem gospodarczo-finansowym oraz wysokość opłat za najem lokali użytkowych i dzierżawy terenu. Podwyżki cen dostarczanych mediów w roku 2022 były zgodne z otrzymywanymi Taryfami. I tak zaliczka dotycząca centralnego ogrzewania, zaliczkowej ceny podgrzania wody i opłata stała za podgrzanie wody zmieniała się pięciokrotnie:

- od 21.01.2022 r.
- od 15.02.2022 r.
- od 01.05.2022 r.
- od 12.05.2022 r.
- od 01.10.2022 r.

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan remontowy w zakresie rzeczowym i finansowym oraz dokonywała jego korekty w czasie roku, opracowywane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Wykonanie remontów było na bieżąco nadzorowane przez służby techniczne Spółdzielni. Plany remontowe były analizowane przez Komisję Inwestycyjno-Remontową i przedkładane Radzie Nadzorczej. Większość zaplanowanych prac remontowych zostało wykonanych w zaplanowanym terminie, co w dużej mierze przyczyniło się do podniesienia standardu obiektów oraz infrastruktury. Koszt wykonanych robót w roku 2022 wyniósł 3.349.485,51 zł.

Jest jeszcze wiele prac do realizacji, które ze względu na ograniczone środki finansowe jakimi dysponuje Spółdzielnia będą realizowane systematycznie w miarę posiadanych środków. Komisja Remontowo-Inwestycyjna utrzymuje stały kontakt z wykonawcami robót remontowych oraz bierze udział w odbiorach robót. Uwagi i wnioski ze swoich spostrzeżeń przedkłada na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest stale poprawiany i monitorowany.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.03.2022 r. wnosząc do

zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna, która dokonała szczegółowej analizy bilansu zamykającego rok 2022, nie wniosła do jego treści żadnych uwag i nie stwierdziła uchybień. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, wszystkie faktury płacone są na bieżąco.

Komisja Samorządowa analizowała skargi i wnioski wnoszone przez mieszkańców do Zarządu Spółdzielni lub do Rady Nadzorczej. Każda skarga została rozpatrzona, a o sposobie załatwienia problemu każdy adresat otrzymał pisemną odpowiedź. Oprócz tego Komisja zajmowała się również sprawami dotyczącymi zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych. Wraz z pracownikiem działu windykacji analizowała na bieżąco wysokość zadłużenia.

Stan zadłużenia w opłatach na dzień 31.12.2022 r. wynosił:

- na lokalach mieszkalnych: 543.826,80 zł, co dotyczyło 632 mieszkań,
- na lokalach użytkowych: 179.908,85 zł i dotyczyło 54 lokali,
- na garażach: 4.540,86 zł i było to 136 garaży.

Ogółem zadłużenie wynosiło na koniec 2022 roku 728.276,51 zł.

W porównaniu do końca roku 2021 zadłużenie na lokalach mieszkalnych wzrosło o 99.414,59 zł a na lokalach użytkowych zmalało o 8.433,44 zł. Na garażach wzrosło o 1.480,39 zł.

Rada Nadzorcza zatwierdziła wysokość funduszu płac na rok 2022 r, który w porównaniu do roku 2021 został podwyższony o 3,5% dla pracowników administracji. Dla Zarządu fundusz płac nie uległ zmianie i pozostał na poziomie z roku 2021.

Zaznaczyć należy, iż w roku sprawozdawczym otrzymywali Państwo informacje o zmianie wysokości opłaty eksploatacyjnej lub informacje o dokonany rozliczeniu z tytułu zużycia mediów.

Zostało wysłanych siedem informacji, w tym:

- trzy dotyczące rozliczenia mediów tj. wody, kanalizacji wraz z opłatami stałymi, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania,
- cztery dotyczące zmian wysokości zaliczek na poszczególne media.

Wszystkie wymienione powyżej zmiany opłat są związane z wprowadzanymi nowymi taryfami na media oraz kalkulacją opłat eksploatacyjnych.

Chciałbym podziękować Zarządowi i całej Radzie Nadzorczej za współpracę i życzyć nam wszystkim, żeby w naszej Spółdzielni żyło się przyjemnie i bezpiecznie.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Andrzej Bacza