

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”

w Skoczowie za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 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 Remontowo-Inwestycyjna.

Ogółem w roku 2023 Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń podejmując w sumie 22 uchwały. Komisja Remontowo-Inwestycyjna odbyła 5 spotkań, Komisja Samorządowa 4 spotkania a Komisja Rewizyjna zebrała się 7 - 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 2022 wynosiły 15.368.882,39 zł natomiast w roku 2023 – 19.492.099,97 zł. Koszty wykonanych robót remontowych w roku 2022 wyniosły 3.349.485,51 zł, natomiast w roku 2023 w ramach funduszu remontowego zostały poniesione koszty w wysokości 1.644.660,93 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 :

- Aneks do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania

- odpłatności za wodę i ścieki,
- Regulamin eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody w budynkach Spółdzielni,
- Regulamin przeglądów kominiarskich i gazowych.

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 2024, 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 2023 były zgodne z otrzymywanymi Taryfami.

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 Remontowo-Inwestycyjną 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 2023 wyniósł 1.644.660,93 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 31.03.2023 r. wnosząc do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna, która dokonała szczegółowej analizy bilansu zamykającego rok 2023, 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 31.12.2023 r. wynosił:

- na lokalach mieszkalnych: 644.047,95 zł, co dotyczyło 604 mieszkań,
- na lokalach użytkowych: 199.971,49 zł i dotyczyło 39 lokali,
- na garażach: 2.620,22 zł i było to 59 garaży.

Ogółem zadłużenie wynosiło na koniec 2023 roku 846.639,66 zł.

W porównaniu do końca roku 2022 zadłużenie na lokalach mieszkalnych wzrosło o 100.221,15 zł a na lokalach użytkowych wzrosło o 20.062,64 zł. Na garażach zmalało 1.920,64 zł.

Rada Nadzorcza zatwierdziła wysokość funduszu płac na rok 2023 r, który w porównaniu do roku 2022 został podwyższony o 20%.

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

Zostało wysłanych pięć informacji, w tym:

- trzy dotyczące rozliczenia mediów tj. wody, kanalizacji wraz z opłatami stałymi, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania,
- dwie 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