

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej SM „INWESTOR” w Lubinie za 2024 rok

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie określone są w art. 44 - 46 Prawa Spółdzielczego, § 47 – 54 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie Rady Nadzorczej zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie dnia 06.06.2023r.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza Spółdzielni pracowała w 7 osobowym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie w dniu 06.06.2023r. Uchwałą Nr 41/2023 tj.:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. Krzysztof Gosławski | - Przewodniczący |
| 2. Przemysław Rygiel | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Renata Pietreczyk – Lisowska | - Sekretarz |
| 4. Zbigniew Biały | - Członek |
| 5. Stanisław Garłowski | - Członek |
| 6. Roman Kałuża | - Członek |
| 7. Weronika Parnowska | - Członek |

W 2024 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady i podjęto 55 uchwał.

Rada Nadzorcza, w ramach swoich funkcji, zatwierdzała plany i sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę działań Zarządu.

Uchwały w poszczególnych sprawach podejmowano w oparciu o przygotowane przez Zarząd materiały.

Rada Nadzorcza podjęła uchwały, m.in. w sprawach:

1. przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 wraz z wnioskiem o przedstawienie sprawozdania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
2. przyjęcia i zatwierdzenia wykonania planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni za 2024 rok,
3. przyjęcia i zatwierdzenia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2025 rok,
4. zatwierdzenia rozliczenia zakończonego zadania inwestycyjnego pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny B 17 przy ul. Brzeskiej 6A, 6B w Lubinie”,

5. zapoznania się z protokołem oraz listem polustracyjnym z badania lustracyjnego działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. celem przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
6. przyjęcia planu remontów na 2025 rok oraz sprawozdania z wykonania planu remontów za 2024 rok,
7. zatwierdzenia nowych miesięcznych stawek opłat na lokale mieszkalne, usługowe, garaże i miejsca postojowe należące do zasobów Spółdzielni,
8. ustanowienia służebności gruntowych,
9. opiniowania spraw wnoszonych przez Zarząd do Walnego Zgromadzenia, w tym sprawozdania z działalności Spółdzielni, Zarządu, sprawozdania finansowego i podziału zysku finansowego.

Rozpatrywanie każdego tematu zależnie od jego specyfiki kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Przedmiotem prac Rady były takie sprawy jak:

1. Działalność finansowa Spółdzielni.

Ta forma działalności Spółdzielni oceniana była na posiedzeniach w dniach: 20.03.2024r., 21.05.2024r., 27.08.2024r., 30.10.2024r., 20.11.2024r. i 02.2025r.

Rada Nadzorcza, na bieżąco, analizowała wyniki gospodarcze Spółdzielni oraz dokonywała okresowych ocen wykonania przez Zarząd założeń planu kosztów i przychodów.

W ramach działalności finansowej Spółdzielni, Rada Nadzorcza:

- 1) na posiedzeniu w dniu 20.11.2024r. uchwaliła, obowiązujące od dnia 01.03.2025r., nowe miesięczne stawki opłat za lokale mieszkalne, usługowe, garaże i miejsca postojowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

Opłaty za używanie lokali powinny pokrywać koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i ich obsługą. Wyliczenie opłat za lokale nastąpiło w oparciu o rozliczenie faktur i zaliczek wnoszonych przez mieszkańców.

W/w zmiany obejmować będą zwiększenie opłat dla:

- lokali mieszkalnych – opłaty eksploatacyjne wynosić będą 3,20 zł/m², zaliczka na centralne ogrzewanie 4,60 zł/m², podgrzanie wody – 42,00 zł/m³ oraz opłaty

na fundusz remontowy, usługi monitoringu i konserwacji dźwigów zgodnie z wyliczeniami dla każdej nieruchomości,

- lokali usługowych – opłata eksploatacyjna dla prowadzących działalność gospodarczą wynosić będzie 7,20 zł/m², prowadzących działalność medyczną 4,20 zł/m², posiadających własność odrębną 3,55 zł/m², zaliczka na centralne ogrzewanie 4,60 zł/m², podgrzanie wody – 42,00 zł/m³,
- garaży – opłaty eksploatacyjne dla własnościowego prawa do garażu wynosić będą 2,50 zł/m², odrębnej własności 2,20 zł/m² oraz opłaty na fundusz remontowy, usługi monitoringu i konserwacji dźwigów zgodnie z wyliczeniami dla każdej nieruchomości,
- miejsc postojowych – opłata eksploatacyjna wynosić będzie 3,00 zł/m² oraz opłaty na fundusz remontowy, usługi monitoringu i konserwacji dźwigów zgodnie z wyliczeniami dla każdej nieruchomości.

W/w zmiany opłat wynikają ze :

- wzrostu cen usług świadczonych przez firmy zewnętrzne tj.: za usługi porządkowe, dyżury popołudniowe, konserwacje dźwigów, domofonów, usługi monitoringu, przeglądy gazowe, wentylacyjne, elektryczne oraz koszenie trawy,
- wzrostu cen energii elektrycznej,
- wzrostu kosztów związanych z pielęgnacją i nasadzaniem krzewów, z utrzymaniem placów zabaw, ciągów pieszojezdnych,
- wzrostu minimalnego wynagrodzenia oraz wskaźnika inflacji,
- wzrostu cen za dostarczane materiały do konserwacji budynków.

Podwyżka opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wynika ze znacznego wzrostu kosztów stałych i zmiennych, dostarczanych przez dostawcę ciepła.

Natomiast wzrost stawek na fundusz remontowy wynika ze wzrostu cen usług budowlanych i materiałów oraz zapotrzebowania wykonania niezbędnych prac w celu należytego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

- 2) na posiedzeniu w dniu 18.06.2024r. analizowała stan zadłużenia członków Spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych. W Spółdzielni na bieżąco są weryfikowane zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Nie odnotowujemy wzrostu zadłużenia. Spółdzielnia konsekwentnie prowadzi politykę windykacyjną w różnej formie, od prób polubownego załatwiania sprawy po wszczęcie procedur mających na celu przymusowe wyegzekwowanie należności. Proces odzyskiwania należności obejmuje

windykację przedsądową, windykację na drodze postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.

3) po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni, Rada Nadzorcza przyjęła i pozytywnie oceniła sprawozdanie finansowe – bilans za 2024 rok, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2024r.,
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2024,
4. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości według załącznika nr 1 do tej ustawy. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do poddania badaniu rocznemu sprawozdania, gdyż nie spełnia warunków wynikających z art. 64 pkt 4 ustawy o rachunkowości. Wobec powyższego nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w funduszu własnym.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok przedstawia informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2024. Sprawozdanie zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami rachunkowości. Zawarte w nim dane liczbowe wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych i odzwierciedlają wszelkie zdarzenia gospodarcze, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym, nadto zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza stwierdziła, że działania Zarządu Spółdzielni dotyczące spraw finansowych w 2024r. były prawidłowe, a sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i nie istnieje zagrożenie co do możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię dalszej działalności.

2. Działalność inwestycyjna Spółdzielni.

Rada Nadzorcza omawiała działania podejmowane przez Zarząd dotyczące działalności inwestycyjnej.

1) Na posiedzeniu w dniu 24.01.2024r. Rada:

- przyjęła i zatwierdziła rozliczenie zakończonego zadania inwestycyjnego pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny Nr B17 przy ul. Brzeskiej 6A, B w Lubinie”. Koszt inwestycji wyniósł 14 510 891,34 zł netto. Na w/w zadanie składa się budynek mieszkalny wielorodzinny 2 klatkowy, trzy - kondygnacyjny. W budynku są 42 mieszkania, 35 miejsc postojowych i 1 pomieszczenie techniczne.

Źródła finansowania inwestycji to wkłady budowlane na lokale mieszkalne (mieszkania, balkony, tarasy, komórki), zwrot z tytułu zabezpieczenia przed szkodami górniczymi, wkłady budowlane na miejsca postojowe i środki własne Spółdzielni (miejsca postojowe nie sprzedane).

- wyraziła zgodę na ustanowienie służebności gruntowej obciążającej nieruchomości objęte KW LE1U/00088258/7 oraz KW LE1U/00085223/2. Powyższa służebność polegać będzie na prawie przechodu i przejazdu przez działki oznaczone nr geodezyjnymi 165/52, 165/43 oraz 165/47 na rzecz każdorazowych właścicieli gruntu w granicach działek nr 165/50, 165/42. Działki 165/43 i 165/47 na których usytuowana jest droga dojazdowa oraz działka nr 165/52 na której znajduje się parking, są własnością Spółdzielni.

2) Rada przyjęła sprawozdanie z wykonania planu remontów za 2024 rok zgodnie z którym zrealizowano m.in.:

- wymiany, naprawy i montaż włazów dachowych przy ulicy Kamiennej 26 – 28, Jana Pawła II 82A - F, 84A - E, 86A – E, 88A – E, Cedrowej 5 – 7 , Kalinowej 2, Kalinowej 8 – 10,
- naprawy balkonów w budynku przy ul. Jana Pawła II 84A – E, 86A – E, 88A – E, Parkowa 9-11 oraz balustrad balkonowych przy ul. Miedzianej 4, Norwida 25,
- wymiany uszkodzonych pionów rynnowych w budynkach przy ul. Jana Pawła II 84A-E, 86A - E ,88A – E,
- naprawy całości połaci dachowej nad klatkami budynku przy ul. Jana Pawła II 84A-E
- naprawy kominów w budynku przy ul. Jana Pawła II 84A-E oraz odnowienia powłok izolacyjnych na czapkach kominów wentylacyjnych z naprawą przykryć betonowych przy ul. Krzemienieckiej 4A – C, 6, 8
- montażu progów zwalniających na ulicy Krzemienieckiej 12A-B
- wykonanie chodnika przy ul. Piłsudskiego 66A-B

- drobne naprawy np. naprawa elewacji, kostki brukowej, naprawa płytek na schodach wejściowych do klatek, wymiana drzwi wejściowych do klatki, montaż zabezpieczenia przeciw ptakom, naprawy bram garażowych i szlabanów przy ul. Krzemienieckiej i Piłsudskiego,
- inne prace, które nie przewidziano w przyjętym planie remontów na 2024 rok.

3) Rada przyjęła plan remontów na 2025r.

W planie remontów uwzględniono wykonanie napraw i prac które nie zostały wykonane (a zaplanowane) w 2024 roku.

W 2025 roku planuje się:

- wykonanie modernizacji oświetlenia wewnętrznego na zasobach Spółdzielni poprzez montaż lamp na czujniki ruchu na klatkach schodowych oraz oświetlenia zewnętrznego tj. wymianę słupów oświetleniowych,
- naprawę balkonów nad garażami,
- wymianę poziomów instalacji wody i centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Kamiennej 28 – 29. Miedzianej 4, Norwida 25,
- remont i malowanie elewacji budynku przy ul. Kamiennej 28 – 29,
- odnowienie powłok malarskich na barierkach balkonów wraz z odnowieniem płytek na balkonach,
- naprawę izolacji tarasów i odwodnienia rynnowego.

3. Badanie lustracyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni

Zgodnie z art. 91 i § 1¹ ustawy Prawo Spółdzielcze każda spółdzielnia w okresie budowania przez spółdzielnie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków obowiązana jest, corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.

W związku z powyższym w 2024 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracja działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny,
- 2) sprawy terenowo – prawne,
- 3) poprawność przygotowania inwestycji,
- 4) tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,

- 5) nadzór inwestorski,
- 6) wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji,
- 7) system finansowania inwestycji,
- 8) rozliczanie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej lokali.

Przedmiotem badań lustracyjnych była prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna w zakresie zadań:

- 1) w trakcie przygotowania,
- 2) w trakcie realizacji,
- 3) oddanych do użytkowania.

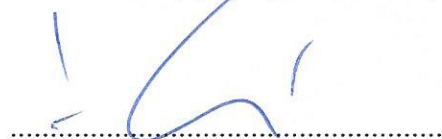
Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP stwierdził, że w okresie objętym lustracją działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i Związek nie sformułował wniosków do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza przedmiotowy protokół oraz list polustracyjny przedłoży Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

Rada uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarcze, finansowe i organizacyjne, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni, ogólną sytuację Spółdzielni ocenia jako dobrą, a działalność Zarządu jako należytą i wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

1. zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestor” za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.,
2. zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2024 rok,
3. przyjęcie protokołu i listu polustracyjnego z lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestor” za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku,
4. udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestor” za 2024 rok.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Krzysztof Gosławski