

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŻABIANKA” w GDAŃSKU
Za okres od lipca 2023r do maja 2024r**

Zgodnie z wymogami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Żabianka w Gdańsku Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w lipcu 2023 roku i pracowała w kolektywie składającym się z 17 osób.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	– Andrzej Kupidura
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	– Zbigniew Marszałek
Sekretarz Rady Nadzorczej	– Teresa Stefańczyk
<u>Komisja Rewizyjna</u>	
Przewodniczący	- Zofia Krause
Członkowie:	Joanna Odjas, Henryk Kwiatkowski, Elżbieta Niestryjewska
<u>Komisja Eksploatacji</u>	
Przewodniczący	- Jan Żebracki
Członkowie:	Karol Pyciński, Dawid Ustarbowski, Leszek Rodziewicz
<u>Komisja Mieszkaniowa</u>	
Przewodnicząca	- Halina Bogacka
Członkowie:	Alicja Bielska, Małgorzata Szymańska
<u>Komisja ds. Gospodarczych i Samorządowych</u>	
Przewodniczący	- Urszula Wiklińska
Członkowie:	Anna Klawitter, Małgorzata Benich

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła **11** protokołowanych plenarnych posiedzeń w trakcie których podjęła **19** uchwał dotyczących planów i zasad bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym pracowała w pełnym składzie osobowym. Protokoły z plenarnych posiedzeń jak i uchwały Rady Nadzorczej, zgodnie z Regulaminem i Statutem , przechowywane są w dokumentacji Rady Nadzorczej i udostępniane członkom Sp-ni w siedzibie Rady, na każde Ich życzenie.

Rada Nadzorcza oprócz posiedzeń plenarnych działała poprzez komisje tematyczne, które zajmowały się bieżącymi sprawami, związanymi z prawidłowym funkcjonowaniem spółdzielni.

Komisja Rewizyjna

Pod przewodnictwem **Zofii Krause**, w okresie sprawozdawczym odbyła **12** posiedzeń na których zapoznawała się bieżącą korespondencją i analizą przedłożeń Zarządu, analizowała wyniki wewnętrznych kontroli przeprowadzonych przez członków komisji kontrolujących.

Na posiedzeniach Komisji omawiano wykonanie planów rzeczowo-finansowych z udziałem zastępcy prezesa ds. finansowych na których wyjaśniono niejasności, zapytania i uwagi członków komisji.

Plan rzeczowo-finansowy za 2023r. omówiono ze szczególnym uwzględnieniem kosztów eksploatacji , remontów oraz struktury organizacyjnej wraz z realizacją funduszu płac.

Członkowie Komisji Rewizyjnej w okresie sprawozdawczym przeprowadzili kontrolę refundacji środków pieniężnych za wymianę stolarki okiennej, środków pieniężnych w kasie spółdzielni na koniec roku 2023 oraz kontrolę kosztów ponoszonych z tytułu obsługi prawnej spółdzielni a także kontrolę struktury organizacyjnej z uwzględnieniem zakresu obowiązków.

W omawianym okresie Komisja Rewizyjna stwierdza, że działalność spółdzielni nie budzi zastrzeżeń .

Komisja Rewizyjna będzie postulowała by Rada zwróciła się Walnego Zebrania Członków o udzielenie absolutorium dla wszystkich członków Zarządu Spółdzielni.

Komisja Eksploatacji

Pod przewodnictwem inż. **Jana Żebrackiego** dokonała przeglądu stanu technicznego całego osiedla Żabianka sporządzając protokół z wyszczególnieniem zauważonych usterek w poszczególnych budynkach, koncentrując się w szczególności na elementach jak ;

1. Uszkodzenia techniczne elewacji;
2. Zagrzybienia (pleśń) szczególnie od strony północnej;
3. Uszkodzenia tynków w klatkach schodowych;
4. Uszkodzenia przy wejściach do budynków;
5. Uszkodzenie niektórych ciągów komunikacyjnych (chodniki);

Szczegółowy wykaz usterek został przekazany Zarządowi Spółdzielni.

- członkowie komisji uczestniczyli w odbiorze węzła ciepłowniczego, modernizacji instalacji C.O. z montażem pionów łazienkowych w budynkach: Rybacka 5, 7, oraz Szyprów 4

- członkowie komisji brali udział w odbiorze zmodernizowanej instalacji gazowej w mieszkaniach budynków Subisława 21A,B. Subisława 23 (wszystkie klatki), Pomorska 18 (wszystkie klatki) oraz Pomorska 15 A i B.

- w skutek awarii napędów wind w budynkach Subisława 21 B i Sztormowa 7 F dozór budowlany wstrzymał dalsze ich użytkowanie.

Członkowie komisji brali udział w technicznym odbiorze nowych napędów dźwigni wciągarki które zostały dopuszczone do użytkowania przez nadzór budowlany.

- Komisja Eksploatacji zapoznała się z nowym planem remontów na rok 2024 przedłożonym przez zarząd spółdzielni postulując Radzie jego akceptację.

Komisja Mieszkaniowa

Pod przewodnictwem **Haliny Bogackiej** współpracowała z Działem Członkowskim i Działem Windykacji od lipca 2023 do kwietnia 2024r. w tym okresie komisja kontrolowała na bieżąco stan zadłużeń lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

- Roczny wymiar opłat eksploatacyjnych i czynszowych w 2023 roku wyniósł 35 311 620zł w stosunku do roku 2022 wzrósł o 11,57% co przy oficjalnej stopie inflacyjnej przewyższającej ten wskaźnik, komisja uznała za stan zadowolający.
- Wg stanu na dzień 31.12.2023 zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych wyniosły **1 529 031 zł** co świadczy o utrzymywaniu się stałej tendencji co do poziomu zadłużeń.
- Stosunek procentowy zadłużeń do rocznego wymiaru opłat wyniósł **4,33%** i w stosunku do roku 2022 (wzrósł o 0,55 %) . Po konsultacji z Zarządem przedstawiono Radzie opinię, że nie stanowi to żadnego zagrożenia dla stanu finansów Sp-ni i że posiada Ona cały czas zdolność do regulowania bieżących zobowiązań.
- Najliczniejszą grupę wśród dłużników stanowili lokatorzy zalegający z czynszem do jednego miesiąca, zaś najwyższe zadłużenia generowali zalegający z czynszem powyżej trzech miesięcy
Naliczone i wyegzekwowane odsetki z tytułu nieterminowo wnoszonych opłat wyniosły **44 068zł.**
- W 2023 roku wyegzekwowano należności na kwotę **169 789zł.**
- Wg stanu na dzień 31.12.2023r. w sądzie znajdują się sprawy na kwotę **180 924zł** w tym za rok 2023 na kwotę **109 023zł.**

Dla wykonania zadań Komisja Mieszkaniowa przeprowadziła 10 spotkań oraz brała udział w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej. Komisja Mieszkaniowa przeprowadziła szereg kontroli w zakresie wynajmowania lokali użytkowych, znajdujących się w zasobach Sp-ni. Materiały

z przeprowadzonych kontroli oraz przebieg rozmów z dłużnikami komisja przekazywała w formie wniosków na Plenum rady Nadzorczej.

Komisja ds. Gospodarczych i Samorządowych

W okresie sprawozdawczym pod przewodnictwem **Urszuli Wiklińskiej** komisja odbyła 9 protokołowanych posiedzeń, podczas których zajmowała się następującymi tematami:

1. Analizą i opiniowaniem składanych przez Zarząd Spółdzielni kwartalnych sprawozdań z wykonania planu rzeczowo – finansowego,
2. Analizą i opiniowaniem złożonych przez Zarząd Spółdzielni materiałów i projektów uchwał dotyczących założeń i planów rzeczowo-finansowych na 2024r. oraz stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01.2024r,
3. Zapoznaniem się i opiniowaniem uchwał dotyczących odwołania Członka Zarządu oraz powołania nowego Członka Zarządu,
4. Opracowaniem czterech regulaminów dla poszczególnych komisji tematycznych działających w Radzie Nadzorczej,
5. Współpracą z innymi komisjami tematycznymi,
6. Opiniowaniem korespondencji, jaka wpływała do Rady Nadzorczej od Zarządu i członków spółdzielni.

Wypełniając Statutowe działania, Rada nadzorowała pracę Zarządu poprzez:

- analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu
- uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od członków Zarządu .

W ocenie Rady Nadzorczej przy omawianiu problemów kierowano się przede wszystkim wynikami ekonomicznymi i sprawami o znaczeniu społecznym.

Rada Nadzorcza jako organ kontrolny stwierdza prawidłowe zarządzanie majątkiem Spółdzielni i uznaje, że koszty jak i przychody w stosunku do planów oscylowały w wielkościach planowanych, co świadczy o prawidłowej gospodarce finansowej.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 i udzielenie absolutorium członkom Zarządu za okres od 1 stycznia do 30 grudnia 2023 roku.

Podsumowując roczny okres działalności, Rada Nadzorcza przedkłada niniejsze sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków wnosząc o jego przyjęcie..

Członkowie Rady Nadzorczej

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. Andrzej Kupidura | 10. Elżbieta Niestryjewska |
| 2. Zbigniew Marszałek | 11. Karol Pyciński |
| 3. Teresa Stefańczyk | 12. Dawid Ustarbowski |
| 4. Zofia Krause | 13. Leszek Rodziewicz |
| 5. Jan Żebracki | 14. Alicja Bielska |
| 6. Halina Bogacka | 15. Małgorzata Szymańska |
| 7. Urszula Wiklińska | 16. Anna Klawitter |
| 8. Joanna Odjas | 17. Małgorzata Benich |
| 9. Henryk Kwiatkowski | |

