

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

Rada Nadzorcza jako organ Spółdzielni działa na podstawie Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” dnia 19 czerwca 2023 r., w drodze Uchwały Nr 10/2023.

Działalność Rady jako organu statutowego Spółdzielni sprawującego nadzór i kontrolę nad jej funkcjonowaniem i pracą Zarządu opierała się na tych samych zasadach jak w latach ubiegłych.

Rada realizuje swoje funkcje i zadania wynikające z przedstawionych na wstępie uregulowań prawnych poprzez podejmowanie prawomocnych uchwał, wydawania stosownych opinii i ocen odnoszących się do konkretnych sfer działalności Spółdzielni.

W roku 2024 w okresie od 01 stycznia do dnia 16 czerwca 2024 roku Rada Nadzorcza w kadencji 2021-2024 pracowała w następującym składzie:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - Sławomir Wiśniewski | - Przewodniczący |
| - Jarosław Kilkowski | - Z-ca Przewodniczącego |
| - Aleksandra Jabłońska | - Sekretarz |
| - Marzena Różycka | - Członek |
| - Bożena Żuchowska | - Członek |

Praca Rady do czerwca 2024 roku przebiegała zgodnie z opracowanym i przyjętym Planem Pracy. W tym okresie odbyło się 5 posiedzeń.

Na posiedzeniach były rozpatrywane i omawiane tylko te sprawy, które wymagały bezwzględnej opinii Rady i podjęcia stosownych uchwał, w tym:

- analiza zadłużeń czynszowych członków Spółdzielni na podstawie informacji przygotowywanych i przedstawianych przez Zarząd,
- stan i analiza funduszu remontowego i termomodernizacyjnego na poszczególnych budynkach,
- modernizacja pomieszczenia węzła ciepłego w budynku przy Szosie Chełmińskiej,

- modernizacja CO przy ulicy Reja,
- wdrażanie usługi ADA-NET online, kartoteki lokatora w internecie,
- analiza kosztów montażu zainstalowania solarów na budynkach pozwalających na obniżenie kosztów, w których są duże zużycia administracyjne,
- wniosek do budżetu obywatelskiego, aktywizacja i promowanie zdrowego stylu życia wśród mieszkańców osiedla i okolic, ul. Szubińska 16-16F projekt pod nazwa „Siłownia zewnętrzną”,

Podjęto 5 uchwał w sprawie:

- planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2024 r.,
- zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.,
- zatwierdzenia premii bilansowej za 2023 r.,
- korekty planu remontów na 2024 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17 czerwca 2024, w związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, odbył się wybór członków Rady Nadzorczej na kadencję 2024 - 2027. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik”, na Walnym Zgromadzeniu Członków SM w głosowaniu tajnym członkami Rady Nadzorczej zostali wybrani:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - Sławomir Wiśniewski | - Przewodniczący |
| - Jarosław Kilkowski | - Z-ca Przewodniczącego |
| - Aleksandra Jabłońska | - Sekretarz |
| - Bożena Żuchowska | - Członek |
| - Adam Leliński | - Członek |

Pierwsze posiedzenie Rady odbyło się w 26 czerwca 2024 r. w siedzibie Spółdzielni. Łącznie odbyło się 6 posiedzeń i podjęto 8 uchwał. Na każdym posiedzeniu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej składał Radzie Nadzorczej sprawozdanie z bieżącej działalności Spółdzielni.

Zakres działania Rady Nadzorczej obejmował nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

Na posiedzeniach były rozpatrywane i omawiane tylko te sprawy, które wymagały bezwzględnej opinii Rady i podjęcia stosownych uchwał, w tym:

- analiza zadłużeń czynszowy członków Spółdzielni na podstawie informacji przygotowywanych i przedstawianych przez Zarząd,
- analiza funduszu remontowego i termomodernizacyjnego na poszczególnych budynkach,
- zmniejszenie kosztów ponoszenia opłat za korzystanie z suszarni w budynku przy ulicy Szubińskiej, zamontowanie pod liczników,- wdrożenie portalu dla mieszkańców, panelu klienta – eBOK”, podglądu do konta.
- analiza kosztów zużycia co na poszczególnych budynkach.
- kontrola nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków oraz podejmowanych działań w celu wyegzekwowania zaległości w opłatach czynszowych..
- przegląd budynków, przeprowadzanych prac remontowych,

Podjęto 8 uchwał regulujących działalność Spółdzielni zgodnie z kompetencjami w sprawie:

- korekty planu remontów na 2024 r.,
- planu Pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2024 r.
- Regulaminu korzystania z suszarni w budynkach przy ulicy Szubińskiej 16-16F w Toruniu,
- zmiany stawek eksploatacyjnych,
- zmiany stawek funduszu remontowego,
- Zatwierdzenia funduszu wynagrodzeń pracowników SM „Komunalnik” na 2025 r.,
- zatwierdzenia planu remontów na 2025 r.,
- zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego SM „Komunalnik” na rok 2025

Zmiany planu remontów, stawek eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego dokonano po przeprowadzeniu analizy kosztów i przychodów, mając na uwadze wzrost inflacji, najniższego wynagrodzenia, opłat za wszystkie usługi i materiały.

W 2024 roku wzrost opłaty czynszowych wystąpił niezależnie od Spółdzielni. Czynsze za mieszkania rosną, ponieważ rosną koszty utrzymania mieszkań, spowodowane głównie urzędowymi podwyżkami cen energii, ciepła. Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu na ceny ustalane przez dostawców poszczególnych mediów, ale zobowiązana jest uwzględnić te stawki. Najdroższe zazwyczaj jest ogrzewanie lokali i wody, a ciepło systemowe, z którego korzysta Spółdzielnia drożeje w zastraszającym tempie. Należy zaznaczyć, że w każdym przypadku zmiany stawek dokonywano analizy. Zmiany stawek nastąpiły tylko tam gdzie była konieczność, dla poszczególnych budynków, a dla niektórych pozostały bez zmian.

Rosnąca inflacja, wzrost krajowej pensji minimalnej, stawki roboczogodziny, ale też drożejących materiałów budowlanych i cen usług rynkowych, wszystko to sprawia, że rosną też koszty Spółdzielni, ale też więcej trzeba wydawać na zaplanowane remonty.

Każde posiedzenie Rady jest protokołowane, co znajduje odzwierciedlenie w dokumentach, a podjęte uchwały są odnotowane w rejestrze uchwał, są objęte klauzulą ich wykonalności zgodnie z mocą obowiązującą, co nie pociąga za sobą zbędnych koszt.

W posiedzeniach Rady uczestniczył Zarząd Spółdzielni. Taki tryb pracy Rady nie pociąga za sobą zbędnych kosztów związanych z prowadzeniem i wymianą wzajemnej korespondencji.

Należy zaznaczyć, że dodatkowy dochód do budżetu Spółdzielni stanowią postawiono przy budynkach paczkomaty, które rocznie stanowi kwotę 36.475,63 zł.

Dzięki ciężkiej i owocnej pracy Zarządu Spółdzielnia na 31 grudnia 2024 r. wygenerowała zysk netto w kwocie 80.379,96 zł który jest prawie trzykrotnie wyższy od roku poprzedniego, który wynosił 32.542,96 zł.

Poprawiła się terminowość wnoszenia opłat przez właścicieli mieszkań i najemców lokali użytkowych, w stosunku do lat poprzednich. Terminowość wnoszenia opłat ma dodatni wpływ na kondycję finansowo-ekonomiczną Spółdzielni.

Rada apeluje do wszystkich członków Spółdzielni i właścicieli lokali o szybkie reagowanie i przeciwdziałanie zauważonym aktom wandalizmu.

WNIOSKI

1. Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.
2. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 4/2025 z dnia 19.03.2025 pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe – bilans SM „Komunalnik” za rok 2024 i wnosi do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego sytuację finansową Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniając wyniki działalności Spółdzielni wypływające ze sprawozdania rocznego Zarządu, co znajduje odzwierciedlenie w podjętych przez Radę uchwałach w roku 2024, wnosi o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” za rok 2024.

4. Rada nadzorcza biorąc pod uwagę aktualną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni, będącą wynikiem efektywnej i racjonalnej pracy zarządu wnosi o udzielenie członkom zarządu absolutorium za rok 2024 tj.:

1. Pani Magdalenie Kłodawskiej – Prezes Zarządu
2. Pani Grażynie Dyc – Pełnomocnik Zarządu

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania wszystkim członkom Spółdzielni, którzy aktywnie współuczestniczyli w pracach i działaniach na rzecz naszej Spółdzielni.

Kierujemy również podziękowania dla całego Zarządu Spółdzielni za konstruktywną i rzetelną współpracę oraz dla wszystkich pracowników, którzy rzetelnie wykonywali swoje obowiązki, dbając o dobro i o prawidłową kondycję finansową Spółdzielni.

Podpisy członków Rady:

1. Sławomir Wiśniewski

2. Jarosław Kilkowski

3. Aleksandra Jabłońska

4. Bożena Żuchowska

5. Adam Leliński

