

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa**

**„ODRA”
w Oławie**

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

za rok 2024

Oława, 08 maja 2025 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

z a 2024

r o k

Skład Rady Nadzorczej

W roku sprawozdawczym od dnia 01 stycznia 2024 r. do 27 czerwca 2024 r. Rada pracowała w następującym składzie:

1. LECH Krystyna – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. RAK Zdzisław – Z-ca Przewodniczącej Rady
3. KUBARYCZ Radosław – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. ROZMUS Joanna – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. KLUCZNIK Wojciech – Przewodniczący Komisji GZM
6. GILEWSKA Maria – Członek Rady Nadzorczej
7. MAZUREK Grażyna – Członek Rady Nadzorczej
8. WÓJCIK Dariusz – Członek Rady Nadzorczej
9. ZATOR Jakub – Członek Rady Nadzorczej

Uchwałą z dnia 27 czerwca 2024 r. nr 6/2024 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Odra” w Oławie odbytego w 4 częściach w terminie od 11 do 14 czerwca 2024 roku została powołana na 3-letnią kadencję nowa Rada Nadzorcza, która w dniu 04.07.2024 r., ukonstytuowała się następująco:

1. ZBOROWSKI Aleksander – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. LISTWAN Renata – Z-ca Przewodniczącego Rady
3. MACHULA Halina – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. BUCZAK Bogdan – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. JANKOWSKI Jerzy – Przewodniczący Komisji GZM
6. BOGUSZ Paweł – Członek Rady Nadzorczej
7. KUBIAK Robert – Członek Rady Nadzorczej
8. PROĆ-WACHAŁ Katarzyna – Członek Rady Nadzorczej
9. SOFIŃSKI Stanisław – Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z zatwierdzonym planem, odbywając posiedzenia jeden raz w miesiącu.

Działalność Rady Nadzorczej obejmuje następujące zakresy:

Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej

W dniu 15 lutego 2024 r. Uchwałą nr 2/2024 zatwierdzono plan rzeczowo – finansowy remontów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok 2024.

W dniu 10 grudnia 2024 r. przyjęto plan finansowy na rok 2025, podejmując następujące uchwały w sprawie zatwierdzenia:

- 1) Planu zatrudnienia i funduszu płac;
 - 2) Planu kosztów zarządu i administracji ogólnej;
 - 3) Planu kosztów gospodarki mieszkaniowej: lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych własnościowych i lokali użytkowych stanowiących własność wyodrębnioną, dźwigów osobowych;
 - 4) Planu kosztów produkcji własnej ciepła;
 - 5) Planu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną;
 - 6) Stawki odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni na 2024 rok: lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych własnościowych i lokali użytkowych stanowiących własność wyodrębnioną;
 - 7) Stawek opłat eksploatacyjnych za użytkowanie: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych i lokali użytkowych stanowiących własność wyodrębnioną, garaży, dźwigów osobowych, opłaty za domofon, opłata wodomierzowa, opłata za korespondencję;
 - 8) Stawek opłat za najem lokali użytkowych i za dzierżawę terenu;
 - 9) Zaliczek na poczet centralnego ogrzewania za zakup ciepła i produkcję ciepła.
- Składowym elementem zatwierdzonego planu na rok 2025 jest plan zakupów inwestycyjnych.

Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- **Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych**

Uchwałą nr 8/2024 z dnia 09 maja 2024 r. Rada przyjęła sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta.

Ponadto, w 2024 roku, Rada dokonała analizy wykonania planu finansowego i rzeczowego Spółdzielni za rok 2023, jak również za I, II i III kwartał roku 2024.

Wszystkie wyniki Rada przyjęła bez znaczących uwag, uznając działania Zarządu za prawidłowe.

Na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, Zarząd przedstawia informacje ze swej działalności w okresie między posiedzeniami Rady. Składową tych sprawozdań jest informacja o podjętych decyzjach w sprawach członkowsko – mieszkaniowych, windykacyjnych oraz bieżących Spółdzielni.

Również te sprawozdania Rada opiniowała pozytywnie, ponieważ wszelkie działania Zarządu były zgodne ze Statutem oraz innymi unormowaniami prawnymi.

- **Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków**

W 2024 roku Rada zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- analizowano realizację planu finansowego Spółdzielni;
- analizowano stan zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe, w tym przebieg czynności windykacyjnych,
- analizowano wykonanie planu rzeczowego remontów,
- analizowano zużycie wody,
- analizowano zużycie opału w sezonie grzewczym, jak również oceniono stan przygotowania do następnego sezonu grzewczego,

- zapoznano się z informacją o wynikach przetargów na roboty budowlane oraz usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni;
- zapoznano się z informacją o wnioskach Spółdzielni do projektu budżetu Gminy Miasto Oława na 2024 rok.

Rada badając powyższe zagadnienia nie dopatrzyła się nieprawidłowości w działaniach Zarządu.

W ramach nadzoru, przedstawiciele Rady Nadzorczej (z głosem doradczym), biorą udział w przetargach ogłaszanych przez Spółdzielnię. Pozwala to na bieżący nadzór nad sposobem pozyskania wykonawców i ustalania cen usług, prac i dostarczanych towarów.

Wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni oraz określanie sposobu ich wynagradzania

Rada Nadzorcza w dniu 25 czerwca 2024 r. roku podjęła Uchwałę nr 9/2024 zatwierdzającą zmiany w Zasadach wynagradzania i premiowania Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w dniu 25 czerwca 2024 r. roku podjęła następujące uchwały:

- Uchwałę nr 10/2024 w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia dla prezesa Zarządu Spółdzielni - Pana Lucjana MRÓZ;
- Uchwałę nr 11/2024 w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia dla zastępcy prezesa Zarządu Spółdzielni - Pana Mirosława TUZIAK;
- Uchwałę nr 12/2024 w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia dla głównego księgowego Spółdzielni - Pani Luizy WILK.

Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu

1. W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo z wnioskiem odbudowania przedłużki komina na dachu przy ul. B. Chrobrego 130. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony.
2. Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem skierowanym jednocześnie do Zarządu i Rady Nadzorczej, dotyczącym odszkodowania za zalanie łazienki oraz kuchni w mieszkaniu przy ul. Iwaskiewicza.
Powyższa sprawa została definitywnie zakończona, ponieważ ubezpieczyciel wypłacił wnioskodawcom odszkodowanie.
3. Rada Nadzorcza rozpatrzyła pismo, w którym członek Spółdzielni zgłosił szereg uwag pod kątem pracy Zarządu i Działu Technicznego, takich jak np. odmowa udostępnienia protokołu kontroli instalacji gazowej i wentylacyjnej grawitacyjnej, odmowa udostępnienia rozliczenia funduszu remontowego, nie uznanie przez Zarząd odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zmiany stawek za użytkowanie mieszkania, czy też nie udzielanie odpowiedzi na pisma oraz nie stosowania się do zapisów Statutu.
Po wcześniejszym zbadaniu w/w spraw przez Komisję Rewizyjną, Rada stwierdziła, że postawione zarzuty wobec Zarządu są bezpodstawne.

Podczas pełnienia dyżuru Przewodniczącego RN, w roku sprawozdawczym nie zgłoszono żadnych spraw.

Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza w 2024 roku złożyła Walnemu Zgromadzeniu Członków (odbytemu w 4 częściach), pełne sprawozdanie z działalności za rok 2023, w którym zawierała się ocena sprawozdań finansowych.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni

W dniu 30 września 2024 roku podjęta została Uchwała nr 14/2024, którą to Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta (firmę MW AUDYT Sp. z o.o. ul. Kolonia Fabryczna 7c/14, 32-500 Chrzanów), do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2024 i rok obrotowy 2025.

Uchwalanie regulaminów wynikających z § 52 ust. 1 pkt 21 – 34 Statutu Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zatwierdziła następujące regulaminy:

- W dniu 30.01.2024 r., Rada podjęła Uchwałę nr 1/2024 w sprawie zatwierdzenia zmian w regulaminie przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom;
- W dniu 15.02.2024 r., Rada podjęła Uchwałę nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia regulaminu montażu klimatyzatorów w SML-W „Odra” w Oławie;
- W dniu 15.02.2024 r., Rada podjęła Uchwałę nr 4/2024 w sprawie zatwierdzenia regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawy terenu w SML-W „Odra” w Oławie;
- W dniu 15.02.2024 r., Rada podjęła Uchwałę nr 5/2024 w sprawie zatwierdzenia regulaminu montażu anten satelitarnych i RTV w budynkach SML-W „Odra” w Oławie;
- W dniu 25.04.2024 r., Rada podjęła Uchwałę nr 7/2024 w sprawie ustalenia liczby członków Rad Osiedlowych.



Ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

Rada Nadzorcza w dniu 25 kwietnia 2024 roku podjęła Uchwałę nr 6/2024 w sprawie podziału członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków, dzieląc ich na 4 części.

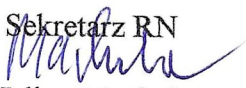
Ocena działalności Zarządu

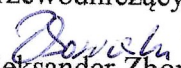
Biorąc pod uwagę całokształt spraw przedstawionych w niniejszym sprawozdaniu, trzeba uznać, że nasza Spółdzielnia należy do grupy spółdzielni dobrych oraz prawidłowo zorganizowanych i zarządzanych.

To, że wyniki finansowe są dobre, wykazuje także sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta firmy **MW AUDYT Sp. z o.o. ul. Kolonia Fabryczna 7c/14, 32-500 Chrzanów**, z którym to Rada zapoznała się na plenarnym posiedzeniu w dniu 08 maja br.

Również wyniki dokonywanych przez Radę analiz oraz kontroli działalności Zarządu wykazały, że Zarząd działa zgodnie z obowiązującymi przepisami, jest dobrym gospodarzem, prowadzi prawidłową i oszczędną politykę finansową, przy zachowaniu płynności finansowej.

Reasumując powyższe, Rada Nadzorcza stawia wniosek o **udzielenie Zarządowi absolutorium**.

Sekretarz RN

Halina Machula

Przewodniczący RN

Aleksander Zborowski