

# **S P R A W O Z D A N I E**

## **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie za okres od 19.07.2022 r. do 22.05.2023 r.**

Członkowie Rady Nadzorczej wybrani zostali spośród zgłoszonych kandydatów w głosowaniu tajnym, na pięciu częściach Walnego Zgromadzenia w 2022 r. Wybrano wówczas 10-osobowy skład Rady.

Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się po Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2022 r. i zakończy na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2025 r.

**Rada Nadzorcza** działała w następującym składzie:

1.	Dariusz Rachowiak	Przewodniczący
2.	Danuta Puk	Z-ca przewodniczącego
3.	Mieczysław Szmidt	Z-ca przewodniczącego
4.	Dominik Gackowski	Członek
5.	Hanna Jarząbek	Członek
6.	Elżbieta Kulas	Członek
7.	Andrzej Lange	Członek
8.	Maciej Marcinkowski	Członek
9.	Zbigniew Pawlak	Członek
10.	Kazimiera Przylepa	Członek

Rada powołała ze swego grona dwie komisje stałe, które pełnią funkcje doradcze i opiniodawcze dla Rady. Są to:

**Komisja Rewizyjna** w składzie:

1.	Danuta Puk	Przewodnicząca
2.	Hanna Jarząbek	Członek
3.	Andrzej Lange	Członek

oraz

**Komisja Techniczna** w składzie:

1.	Mieczysław Szmidt	Przewodniczący
2.	Kazimiera Przylepa	Członek
3.	Maciej Marcinkowski	Członek

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się Uchwałą Nr **14/2022** wybierając Pana **Dariusza Rachowiaka** na Przewodniczącego Rady a Przewodniczących Komisji na Zastępców Przewodniczącego Rady.

Zakres działania Rady Nadzorczej określony jest w § 99 Statutu Spółdzielni.

Bieżąca praca Rady odbywa się w oparciu o regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w pięciu częściach w 2014 r. Uchwałą Nr 7/2014 (ze zmianami: w 2019 r. Uchwałą Nr 8/2019 oraz w 2022 r. Uchwałą Nr 8/2022) – do wglądu na stronie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała w okresie sprawozdawczym, czyli w okresie 19.07.2022 r. – 22.05.2023 r., na **8** posiedzeniach i podjęła **15** uchwał, zajmując się w tym czasie swoimi statutowymi obowiązkami i rozstrzygając problemy bieżące Spółdzielni.

Najtrudniejszym dla Rady problemem jest każdego roku sprawa zadłużenia naszych obecnych członków i członków wykluczonych oraz osób nie będących członkami, a także problem wpływu długów na bieżącą sytuację finansową Spółdzielni. Wysoka kwota zadłużenia z tytułu czynszu zmusza Komisję Techniczną do weryfikowania przyjętych do realizacji zadań tak, aby z powodu braku środków finansowych nie opóźniały się terminy rozpoczęcia i zakończenia prac modernizacyjnych i planowanych remontów. Skala zadłużenia przedstawiona jest w sprawozdaniu Zarządu.

Tu natomiast należy podkreślić, że kwestie zadłużenia były omawiane na znacznej części posiedzeń Rady, głównie w formie okresowych analiz zadłużenia.

Niestety nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20.07.2017 r. wprowadziła kolejne utrudnienia w ściganiu dłużników, odbierając m.in. Radzie Nadzorczej możliwość wykluczenia dłużników ze Spółdzielni i uniemożliwiając tym samym dyscyplinowanie zadłużonych członków lub osób naruszających zasady współzycia sąsiedzkiego.

Aktualnie w naszych zasobach mieszka **7** lokatorów wykluczonych ze Spółdzielni jeszcze przed omawianymi zmianami.

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza mierzyła się również z wcześniej niespotykanym do tej pory problemem wysokiej inflacji, której efektem był gwałtowny wzrost cen usług i materiałów budowlanych oraz z niestabilnością na ogólnopolskich rynkach energetycznych, co groziło realnymi problemami w zapewnieniu energii ciepłej naszym mieszkańcom.

Niestabilność tych rynków doprowadziła też do wzrostów cen energii ciepłej dostarczanej przez Międzychodzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Rada Nadzorcza w tym okresie spotkała się z Burmistrzem Międzychodu Panem Krzysztofem Wolnym w dniach 26.09.2022 r. i 22.05.2023 r. oraz Prezesem MPEC Sp. z o.o. Panem Szymonem Prokopczukiem w dniu 27.04.2023 r., aby omówić problemy związane z zaistniałą sytuacją i jej skutki dla życia mieszkańców.

W dniu 20.02.2023 r. na posiedzenie Rady zaproszony został Starosta Międzychodzki Pan Rafał Litke. Przedstawił informacje na temat Powiatu Międzychodzkiego, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki związanej z funkcjonowaniem szpitala powiatowego, modernizacją dróg, szkolnictwa i perspektyw gospodarczych.

Natomiast na posiedzeniu w dniu 15.12.2022 r. Rada gościła przedstawicielkę Komendy Powiatowej Policji Panią Starszą Aspirant Olgę Małecką. Omówiła sprawy szeroko pojętego bezpieczeństwa, drogowego, cyberprzestępczości, przestępczość młodzieży, przemoc w rodzinie – niebieska karta, krajowa mapa zagrożeń bezpieczeństwa.

Poza sprawami zadłużenia, z ważniejszych tematów będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym wymienić należy:

- bieżącą analizę funkcjonowania Spółdzielni pod kątem nakładów i wpływów związanych z działalnością statutową,
- okresowe i roczne oceny wykonania przez Zarząd zadań finansowo – gospodarczych Spółdzielni,
- sprawy interwencyjne (odpowiedzi na pisma i wnioski członków oraz najemców lokali użytkowych),
- analiza kosztów na poszczególnych nieruchomościach,
- ocena realizacji planu potrzeb remontowych,
- zmiana przepisów spowodowana wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego na terenie Polski.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła uchwały wymienione w załączniku do niniejszego sprawozdania.

Każdego roku Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, a potem też cała Rada staje przed problemem ustalenia wysokości nowych opłat eksploatacyjnych. Rosną bowiem niemal corocznie opłaty za media, rosną podatki i opłaty lokalne, rosną też koszty bieżącego utrzymania naszych, starzejących się zasobów i inwestycje z tym związane.

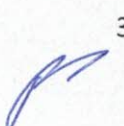
Komisja Rewizyjna odbyła w omawianym okresie 4 posiedzenia natomiast Komisja Techniczna odbyła spotkań 8.

Mając na uwadze całokształt działań podejmowanych w minionym okresie oraz dobrą sytuację finansową Spółdzielni, mimo szeregu problemów związanych z funkcjonowaniem w okresie pandemii, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła pracę Zarządu i jednogłośnie Uchwałą Nr 7/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r., wstępnie zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres miniony.

Biorąc pod uwagę ocenę pracy Zarządu w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o:

**- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2022 r.**

**- udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.**



**Członkowie Rady Nadzorczej:**

1. Radowski Dariusz

2. 

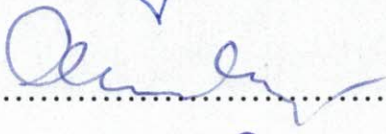
3. 


4. Gadwicko Dominik

5. Jępkal

6. Elżbieta Iżwas

7. Lange Andrzej

8. 

9. 

10. 

Międzychód, 22.05.2023 r.

## Załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej:

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła następujące uchwały:

- *Uchwała Nr 14/2022 w sprawie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.*
- *Uchwała Nr 15/2022 w sprawie reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach prawnych.*
- *Uchwała Nr 16/2022 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych.*
- *Uchwała Nr 17/2022 w sprawie ograniczenia zużycia energii cieplnej w częściach wspólnych budynków mieszkalnych Spółdzielni.*
- *Uchwała Nr 18/2022 w sprawie opłaty za lokale użytkowe.*
- *Uchwała Nr 19/2022 w sprawie opłaty za dzierżawę gruntów.*
- *Uchwała Nr 20/2022 w opłaty za najem garaży.*
- *Uchwała Nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia regulaminu indywidualnego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni.*
- *Uchwała Nr 2/2023 w sprawie wstępnego zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie za 2022 rok.*
- *Uchwała Nr 3/2023 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na 2023 rok.*
- *Uchwała Nr 4/2023 w sprawie opłaty czynszowej.*
- *Uchwała Nr 5/2023 w sprawie zatwierdzenie planu potrzeb remontowych na 2023 r.*
- *Uchwała Nr 6/2023 w sprawie malowania klatek schodowych.*
- *Uchwała Nr 7/2023 w sprawie wstępnego zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie za 2022 rok.*
- *Uchwała Nr 8/2023 w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2023 z 20.02.2023 w sprawie zatwierdzenia regulaminu indywidualnego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni.*