

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

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie za okres od 25.09.2023 r. do 27.05.2024 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 opiniotwórcze dla Rady. Są to:

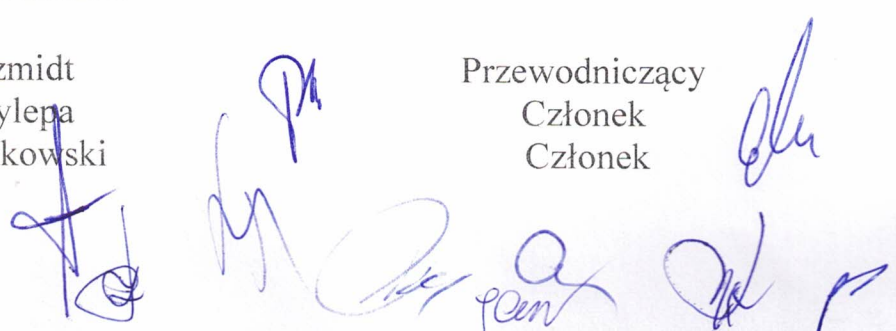
Komisja Rewizyjna w składzie:

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 25.09.2023 r. – 27.05.2024 r., na **8** posiedzeniach i podjęła **21** uchwał, zajmując się w tym czasie swoimi statutowymi obowiązkami i rozstrzygając problemy bieżące Spółdzielni.

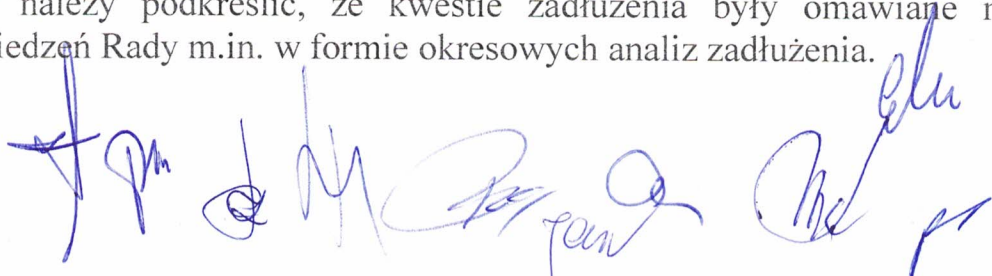
Na posiedzenie w dniu 30.10.2023 r. został zaproszony Burmistrz Miasta i Gminy Międzychód - Pan Krzysztof Wolny wraz ze swoim Zastępcą Panem Rafałem Ciszewiczem. Omówili sytuację gospodarczą i plany rozwojowe gminy a także problemy dotyczące utrzymania czystości, porządku i bezpieczeństwa a następnie odpowiadali na pytania zadawane przez członków Rady.

W dniu 27.11.2023 r. zaproszono Starostę Międzychodzkiego - Pana Rafała Litke, który przedstawił informacje na temat Powiatu Międzychodzkiego, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki związanej z funkcjonowaniem szpitala powiatowego, modernizacją dróg, szkolnictwa i perspektywami gospodarczymi powiatu.

Na posiedzenie Rady w dniu 27.05.2024 r. zaproszono Prezesa Spółki MPEC Pana Szymona Prokopczuka. Przedstawił on bieżącą sytuację ekonomiczną spółki oraz plany inwestycyjne na najbliższy okres.

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 m.in. w formie okresowych analiz zadłużenia.



Niestety nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20.07.2017 r. wprowadziła kolejne utrudnienia w ściąganiu dłużników, odbierając m.in. Radzie Nadzorczej możliwość wykluczenia dłużników ze Spółdzielni.

Na posiedzenie Rady w dniu 29.04.2024 r. wezwano 15 dłużników aby omówić i przynajmniej wskazać możliwość zmniejszenia lub całkowitej spłaty zadłużenia. Niestety, na posiedzenie nikt nie przybył ale część osób zareagowała spłacając zadłużenie lub je umniejszając.

Aktualnie w naszych zasobach mieszka 4 lokatorów wykluczonych wcześniej ze Spółdzielni.

W obecnym roku Rada Nadzorcza mierzyła się również z wcześniej niespotykanym problemem wysokiej inflacji oraz niestabilnością na rynkach energetycznych co groziło realnymi problemami w zapewnieniu energii ciepłej naszym mieszkańcom. Niestabilność tych rynków doprowadziła do wzrostów cen energii ciepłej dostarczanej przez Międzychodzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. Z o.o.

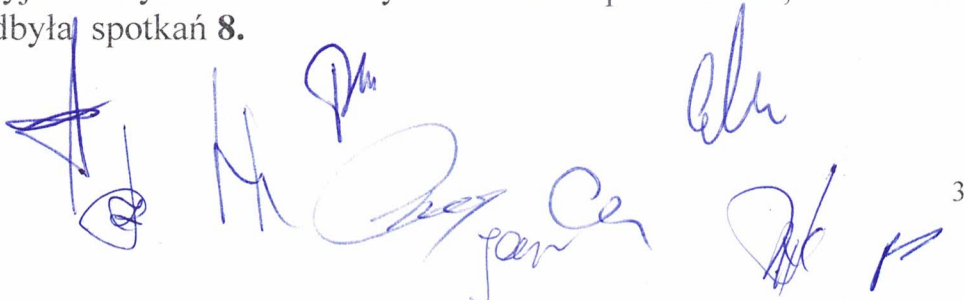
Poza sprawami zadłużenia, z ważniejszych tematów będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym wymienić należy:

- 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 spotkanie 8.


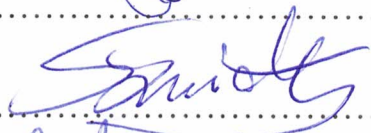
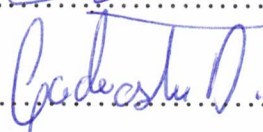
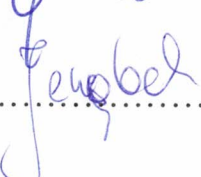
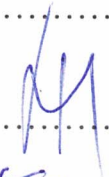






Mając na uwadze całokształt działań podejmowanych w minionym okresie oraz dobrą sytuację finansową Spółdzielni, mimo szeregu problemów związanych z funkcjonowaniem, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła pracę Zarządu i jednogłośnie Uchwałą Nr **2/2024** z dnia **27 marca 2024 r.**, wstępnie zatwierdziła 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 2023 r.*
- *udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.*

Członkowie Rady Nadzorczej:

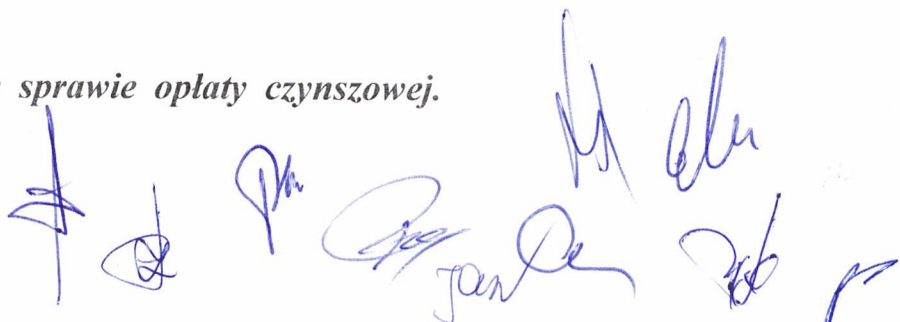
1. Rachowski
2. 
3. 
4. 
5. 
6. 
7. 
8. 
9. 
10. 

Międzychód, 27.05.2024 r.

Załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej:

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła następujące uchwały:

- *Uchwała Nr 9/2023 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych (Chrobrego 42a).*
- *Uchwała Nr 10/2023 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych (Chrobrego 42b).*
- *Uchwała Nr 11/2023 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych (Podgórna 1).*
- *Uchwała Nr 12/2023 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.*
- *Uchwała Nr 13/2023 w sprawie wniesienia aportu niepieniężnego do Spółki MPEC.*
- *Uchwała Nr 14/2023 w sprawie zmiany regulaminu dofinansowania wymiany stolarki okiennej*
- *Uchwała Nr 15/2023 w sprawie opłaty za lokale użytkowe.*
- *Uchwała Nr 16/2023 w sprawie opłaty za dzierżawę gruntów.*
- *Uchwała Nr 17/2023 w sprawie za najem garaży.*
- *Uchwała Nr 18/2023 w sprawie opłaty za gaz.*
- *Uchwała Nr 19/2023 w sprawie wniesienia aportu pieniężnego i niepieniężnego do Spółki MPEC.*
- *Uchwała Nr 1/2024 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych (Chrobrego 42a).*
- *Uchwała Nr 2/2024 w sprawie wstępnego zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie za 2023 rok.*
- *Uchwała Nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok.*
- *Uchwała Nr 4/2024 w sprawie opłaty czynszowej.*



- *Uchwała Nr 5/2024 w sprawie opłaty za punkt poboru energii elektrycznej w piwnicy.*
- *Uchwała Nr 6/2024 w sprawie zasad ustalania dodatkowego odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych.*
- *Uchwała Nr 7/2024 w sprawie zatwierdzenie planu potrzeb remontowych na 2024 r.*
- *Uchwała Nr 8/2024 w sprawie zatwierdzenia regulaminu porządku domowego.*
- *Uchwała Nr 9/2024 w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.*
- *Uchwała Nr 10/2024 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych (Wjazdowa 2).*

Międzychód, 27.05.2024 r.

A collection of approximately eight handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster at the bottom right of the page. The signatures vary in style, with some being more stylized and others more legible.