

w MIEDZYCHODZIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Międzychodzie za okres od 23.09.2024 r. do 19.05.2025 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 kończy 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 (zmarł XII/2024 r.)
10.	Kazimiera Przylepa	Członek

W tym miejscu należy też wspomnieć, że w grudniu 2024 roku zmarł długoletni członek Rady Nadzorczej Pan Zbigniew Pawlak i resztę kadencji Rada dokończyła w 9 osobowym składzie.

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

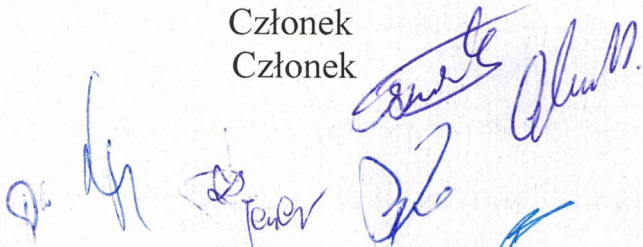
Komisja Rewizyjna w składzie:

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, w 2022 r. Uchwałą Nr 8/2022 oraz w 2024 r. Uchwałą Nr 5/2024) – do wglądu na stronie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała w okresie sprawozdawczym, czyli w okresie 23.09.2024 r. – 19.05.2025 r., na **8** posiedzeniach i podjęła **17** uchwał, zajmując się w tym czasie swoimi statutowymi obowiązkami i rozstrzygając problemy bieżące Spółdzielni.

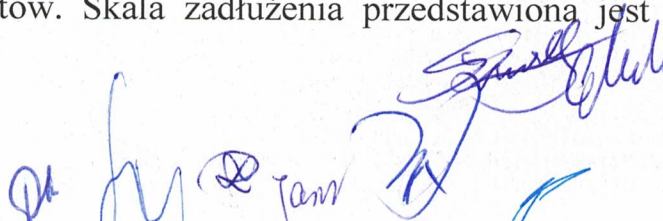
Na posiedzenie w dniu 28.10.2024 r. został zaproszony Burmistrz Miasta i Gminy Międzychód - Pan Krzysztof Sobkowski wraz ze swoim Zastępcą Panem Damianem Stachowiakiem. Przedstawili swoje plany dotyczące pracy w UMiG w Międzychodzie. Omówili sytuację gospodarczą i plany rozwojowe gminy a także problemy dotyczące utrzymania czystości, porządku i bezpieczeństwa, a następnie odpowiadali na pytania zadawane przez członków Rady.

W dniu 25.11.2024 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 w dniu 27.01.2025 r. Rada zaprosiła Prezesa Spółki MPEC Pana Szymona Prokopczuka. Przedstawił on bieżącą sytuację ekonomiczną spółki, plany inwestycyjne na najbliższy okres oraz przewidywane działania związane ze zmianą przepisów dot. ciepła.

Natomiast na posiedzenie w dniu 24.03.2025 r. zaproszono Komendanta Powiatowego Policji Insp. Marka Nawrota. Omówił sprawy szeroko pojętego bezpieczeństwa w tym zwłaszcza sprawy bezpieczeństwa drogowego w Międzychodzie i powiecie, cyberprzestępczości jako nowej formy przestępstw, krajowej mapy zagrożeń bezpieczeństwa oraz szczegółowo odpowiadał na pytania członków Rady Nadzorczej.

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 ściganiu dłużników, odbierając m.in. Radzie Nadzorczej możliwość wykluczenia dłużników ze Spółdzielni.

Podobnie jak w poprzednich latach kontynuowano praktykę wzywania na posiedzenia Rady dłużników. Mimo bardzo trudnej i niezręcznej sytuacji dla Rady w dniu: 25.11.2024 r. wezwano 10 dłużników natomiast w dniu 14.04.2025 r. wezwano 11 osób zadłużonych w Spółdzielni. Celem omówienia i wskazania możliwości zmniejszenia lub całkowitej spłaty zadłużenia. Niestety, na posiedzenie 25.11.2024 r. przybyła 1 osoba, natomiast na posiedzenie 14.04.2025 r. stały się 2 osoby. Jednakże część osób zareagowała spłacając zadłużenie lub je umniejszając.

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

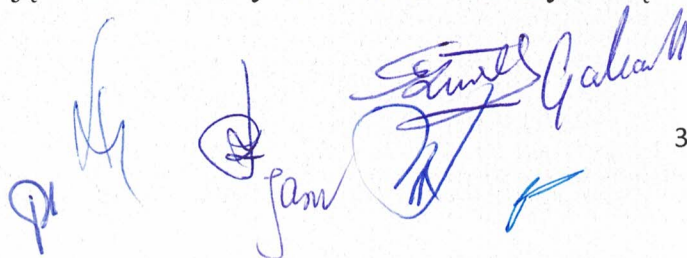
W obecnym roku Rada Nadzorcza nadal mierzyła się problemem wysokiej inflacji oraz niestabilnością na rynkach energetycznych co groziło realnymi problemami w zapewnieniu energii ciepłej naszym mieszkańcom. Niestabilność tych rynków doprowadziła do wzrostów cen energii ciepłej dostarczanej przez Międzychodzkie 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.

Mimo tych wszystkich tematów tak ważnych dla mieszkańców Spółdzielni należy też wspomnieć, że członkowie Rady Nadzorczej służyli Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie pomocą w trudnych rozmowach negocjacyjnych mających na celu sprzedaż gruntów pod inwestycje dyskontu Lidl. Po długich i trudnych negocjacjach udało się uzyskać zadawalające Spółdzielnię warunki. Inwestor zapewnił o budowie Lidla co było priorytetem.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła 17 uchwał które są wymienione w załączniku do niniejszego sprawozdania. Należy też przypomnieć, że w całym okresie działania Rady Nadzorczej czyli od Walnego Zgromadzenia w roku 2022 do dnia dzisiejszego Rada Nadzorcza podjęła 53 uchwały i co roku mierzyła się z podobnymi problemami.



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 9.

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 3/2025 z dnia 24 marca 2025 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 2024 r.*
- *udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni.*

Członkowie Rady Nadzorczej:

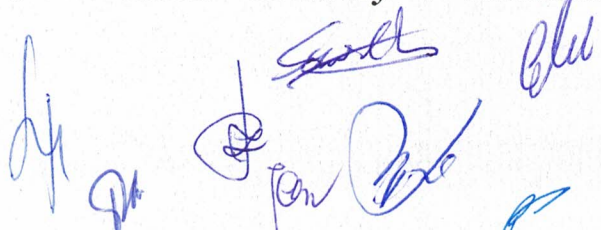
1. Rachosiński Dariusz
2. Puł Dariusz
3. Samiński Mirosław
4. Gadkowski Dariusz
5. Izabela Elżbieta
6. Jędrzejek Hełena
7. Long
8.
9.

Międzychód, 19.05.2025 r.

Załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej:

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła następujące uchwały:

- *Uchwała Nr 11/2024 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.*
- *Uchwała Nr 12/2024 w sprawie wprowadzenia zmian do Uchwały Nr 11/2024 z dnia 23.09.2024 r. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.*
- *Uchwała Nr 13/2024 w sprawie opłaty za lokale użytkowe.*
- *Uchwała Nr 14/2024 w sprawie opłaty za dzierżawę gruntów.*
- *Uchwała Nr 15/2024 w sprawie opłaty za najem garaży.*
- *Uchwała Nr 1/2025 w sprawie przeprowadzenia lustracji kompleksowej Spółdzielni.*
- *Uchwała Nr 2/2025 w sprawie zatwierdzenie planu potrzeb remontowych na 2025 r.*
- *Uchwała Nr 3/2025 w sprawie wstępnego zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie za 2024 rok.*
- *Uchwała Nr 4/2025 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo - finansowego na 2025 rok.*
- *Uchwała Nr 5/2025 w sprawie opłaty czynszowej.*
- *Uchwała Nr 6/2025 w sprawie zryczałtowanej opłaty od mieszkania wyposażonego w domofon.*
- *Uchwała Nr 7/2025 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych.*
- *Uchwała Nr 8/2025 w sprawie zmiany Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców.*
- *Uchwała Nr 9/2025 w sprawie zatwierdzenia struktury i schematu organizacyjnego Spółdzielni.*



- *Uchwała Nr 10/2025 w sprawie powołania Członka Zarządu Spółdzielni.*
- *Uchwała Nr 11/2025 w sprawie wyboru kandydata na delegata na Walne Zgromadzenie Związków Rewizyjnych, do których Spółdzielnia należy.*
- *Uchwała Nr 12/2025 w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników w zakresie napraw lokali.*



Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be in cursive. There are also some circular stamps or marks, possibly official seals or initials.