

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Koksownik" za 2023 rok.**

W okresie sprawozdawczym swoje statutowe obowiązki Rada Nadzorcza wykonywała w następujących składach:

- w okresie od 01.01.2023 roku do 09.10.2023 roku:

- Aniela Miszkiewicz - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Magdalena Nowak - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
- Zenon Szot - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej,
- Jerzy Kuźmiuk - Członek Rady,
- Grzegorz Pawlak - Członek Rady,
- Katarzyna Maćkowska - Członek Rady,
- Zuzanna Karbownik - Członek Rady,

- w okresie od 10.10.2023 roku do 31.12.2023 roku:

- Aniela Miszkiewicz - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Magdalena Nowak - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
- Zenon Szot - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej,
- Jerzy Kuźmiuk - Członek Rady,
- Grzegorz Pawlak - Członek Rady,
- Katarzyna Maćkowska - Członek Rady,
- Lesław Rusinek - Członek Rady.

Członkowie Rady Nadzorczej swoje obowiązki wykonywali w oparciu o :

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik”
- Regulamin Rady Nadzorczej, Regulaminy poszczególnych Komisji,
- Plan pracy Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się łącznie 12 posiedzeń Rady na których podjęto 61 uchwał w sprawach :

- 3 uchwały organizacyjne,
- 35 uchwał w sprawach finansowych,
- 4 uchwały w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni,

- 6 uchwał w sprawach zatwierdzania planów, preliminarzy,
- 6 uchwał w sprawach zatwierdzenia zmian w regulaminach,
- 7 uchwał w sprawach przyjmowania protokołów poszczególnych Komisji i innych.

Rok 2023 był drugim rokiem działalności Zarządu w składzie :

- Katarzyna Malinowska - Prezes Zarządu,
- Sylwia Morawiec - Członek Zarządu,
- Damian Mikolasz - Członek Zarządu.

Wypełniając swoje statutowe obowiązki poszczególne Komisje Rady Nadzorczej dokonywały analiz i kontroli działalności spółdzielni poprzez kontrole dokumentacji przetargowych, analizy przychodów i kosztów, analizy zasadności wniosków Zarządu SM w sprawie podwyżek opłat czynszowych oraz analizę skuteczności działań windykacyjnych. Pomimo utrudnionych działań egzekucyjnych związanych z okresem po pandemii i związanym z tym wydłużonym oczekiwaniem na rozpatrzenie pozwów i wniosków kierowanych do egzekucji sądowej, kwota zaległości czynszowych po raz kolejny została obniżona i jest najniższa od pięciu lat. Na dzień 31.12.2023 roku wynosi 3,58 % ( dla porównania w roku 2021- 4,12% a w roku 2022 – 3,74% kwoty opłat).

Do pozytywnych efektów działalności spółdzielni zaliczyć należy:

- wysoką ocenę działalności spółdzielni po zakończeniu lustracji spółdzielni przeprowadzonej w 2023 roku i brak wniosków i zaleceń,
- dodatni wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 rok w kwocie 36.335,79 zł netto,
- zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 205.474,92 zł,
- bieżącą płynność finansową,
- pełne wykonanie Planu remontów na 2023 rok,
- zaangażowanie i postęp prac skutkujących opracowaniem i zatwierdzeniem projektu i dokumentacji technicznej oraz uzyskaniem zezwoleń dla przebudowy ciepłociągu na osiedlu Piastów co pozwala rozpocząć prace przebudowy,
- systematyczną poprawę estetyki osiedli i terenów zielonych,

- współpracę z lokatorami w zakresie potrzeb remontowych i awarii,
- pozyskanie potencjalnego kupca i inwestora – na wolne pomieszczenia budynku bazy (lokal po barze piwnym i portiernię w budynku hali na terenie bazy) i najemcę części gruntu w obrębie budynku bazy. Powyższe decyzje i środki finansowe pozyskane ze sprzedaży i najmu pozwolą zainwestować w poprawę estetyki budynku bazy i dokonać niezbędnych remontów. Warunkiem powyższego jest zgoda Walnego Zgromadzenia na sprzedaż powyższych części nieruchomości.

Do decyzji trudnych, poprzedzonych analizami danych historycznych i bieżących kosztów wzrostu cen materiałów i narzędzi, środków czystości, znaczącej podwyżki wysokości najniższej płacy krajowej, kosztów usług kominiarskich, kosztów ciepła, zwłaszcza energii elektrycznej należą regulacje wysokości stawek czynszowych.

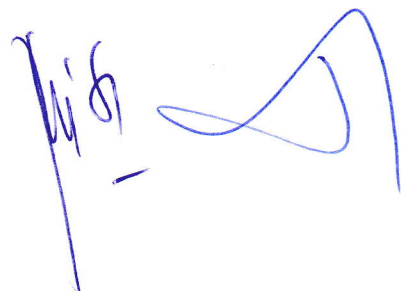
Wyzwaniem dla Zarządu Spółdzielni na rok bieżący i kolejny jest zgromadzenie środków finansowych i przeprowadzenie inwestycji przebudowy ciepłociągu. Szacowany koszt wynosi 2 mln zł.

Na podstawie :

Sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2023 rok, Zestawienia wyników działalności , przeprowadzonych kontroli, Rada Nadzorcza jako organ powołany do nadzoru nad działalnością spółdzielni, uznaje Bilans i Sprawozdanie finansowe za 2023 rok za rzetelnie i prawidłowo sporządzone i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie wyników i udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej Koksownik.

Rada Nadzorcza wyraża Zarządowi i Pracownikom spółdzielni podziękowanie za całoroczną współpracę. Członkom Spółdzielni uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu życzymy owocnych obrad.

Zdzieszowice, 2024.05.23



Zatwierdzono przez Radę Nadzorczą  
S.M. »Koksownik« w Zdzieszowicach

w dniu 23.04.2024 r. protokół nr 4/2024

Uchw. nr 39/2024

**Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej  
SM Koksownik w Zdzeszowicach za rok 2023**

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna wykonywała swoje obowiązki w składzie :

1. Nowak Magdalena,
2. Maćkowska Katarzyna
3. Pawlak Grzegorz

Komisja wypełniała obowiązki w oparciu o Regulamin Komisji Rewizyjnej i Plan pracy Komisji Rewizyjnej na 2023 rok, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM Koksownik.

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 5 posiedzeń. W jej spotkaniach uczestniczyła Główna księgowa i członek Zarządu Spółdzielni. Pani Sylwia Morawiec.

Komisja zajmowała się analizowaniem, kontrolowaniem i przygotowywaniem opinii dla Rady Nadzorczej w zakresie:

- sprawozdania finansowego za 2022 rok,
- planów dochodów i kosztów Sp-ni oraz ich realizacji,
- zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- podwyżek opłat czynszowych,
- podwyżek funduszy Sp-ni,
- funduszu płac na 2023 rok - nie został przekroczony,
- realizacji planu remontów w 2023 roku,
- dokumentacji przetargowej i umów na prace zlecone przez SM,
- kosztów CO w latach 2021 - 2023,
- książki skarg i wniosków lokatorów – brak wpisów za w/w okres,

W związku z instalacją paneli fotowoltaicznych komisja na bieżąco monitorowała wpływ inwestycji na obniżenie kosztów energii elektrycznej. Do końca 2022 roku, pomimo przeprowadzanych rozmów telefonicznych i prowadzonej korespondencji Spółdzielnia nie otrzymała faktury rozliczeniowej za zużyty energię elektryczną. Faktura wpłynęła do SM Koksownik w kwietniu 2023 r. Po przeanalizowaniu faktury, Komisja prognozuje, że zwrot kosztów poniesionych na instalację powinien nastąpić w przeciągu 4 lat.

Wiele uwagi poświęcono analizie działań windykacyjnych.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2022 roku wynosiły **214.178,07** Pln, co stanowiło 3,74 % całorocznych naliczeń czynszu (**5.729.386,54** Pln), zaś na 31.12.2023 r. kwota zaległości to **249.316,69** Pln czyli 3,58% naliczeń (**6.952.566,24**)


Do pozytywnych efektów działalności Spółdzielni zaliczyć należy dodatni wynik finansowy netto na działalności za rok 2023 w wysokości **205.474,92** zł; podatek dochodowy 15.625,00 zł ; zysk brutto **221.099,92** zł.

**Komisja stwierdza, że Zarząd prawidłowo realizuje zadania statutowe oraz zadania wynikające z Planu Pracy Zarządu. Systematycznie w miarę pozyskanych środków finansowych realizuje Plan remontów i wnioski mieszkańców.**

**Sprawozdanie finansowe za 2023 rok sporządzone zostało prawidłowo i Komisja Rewizyjna wnioskuje o jego zatwierdzenie.**

Podpisy Komisji;

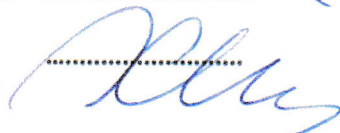
Nowak Magdalena

.....  


Maćkowska Katarzyna

.....  


Pawlak Grzegorz

.....  


**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI EKSPLOATACYJNEJ RADY NADZORCZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOKSOWNIK” W ZDZIESZOWICACH**  
**ZA ROK 2023.**

W okresie sprawozdawczym Komisja pracowała w składzie:

1. Zenon Szot - Przewodniczący Komisji,
2. Jerzy Kuźmiuk - Członek Komisji,
3. Zuzanna Karbownik - Członek Komisji do dnia 9.10.2023r,
4. Lesław Rusinek- Członek Komisji od dnia 10.10.2023r..

W okresie objętym sprawozdaniem Komisja spotykała się dwukrotnie. Spotkania miały na celu opracowanie planu pracy Komisji oraz omówienie spraw, które wynikały z bieżącej działalności Spółdzielni.

Członkowie Komisji dokonali, wraz z Członkami Zarządu, przeglądu osiedli spółdzielczych w celu określenia niezbędnych potrzeb remontowych na zasobach spółdzielczych

W przeprowadzonym przeglądzie uwzględniono stan elewacji i dachów poszczególnych budynków, stan klatek schodowych i piwnic oraz otoczenie zewnętrzne budynków.

Komisja stwierdziła iż osiedla spółdzielcze są zadbane, utrzymywana jest na nich czystość i porządek.

Poczynione w trakcie przeglądu spostrzeżenia pomogły w ustaleniu najpilniejszych zadań remontowych do wykonania w 2023 roku.

Dodatkowo Członkowie Komisji zapoznali się z działaniami poczynionymi w temacie wymiany ciepłociągu oraz przebiegiem w terenie planowanego do wymiany jej nowego odcinka.

Na podstawie dokonanej analizy stanu zasobów Komisja pozytywnie opiniuje działania zmierzające do poprawy stanu technicznego i estetycznego osiedli Spółdzielczych i wspólnie z Radą Nadzorczą i Zarządem dążyć będzie do ich kontynuacji.

