

## SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko – Własnościowej  
za okres kadencji  
2020-2023

W okresie swojej kadencji Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o plany pracy wynikające z aktualnego zakresu działania Rady oraz zajmowała się rozwiązywaniem bieżących problemów będących w kompetencji Rady Nadzorczej.

W tym czasie Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.09.2020r. przez członków spółdzielni w składzie. :

- |                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| 1. Stanisław Piotr     | Przewodniczący Rady Nadzorczej        |
| 2. Amroziński Radosław | Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Gawrońska Irena     | Sekretarz Rady Nadzorczej             |
| 4. Jakowicka Halina    | Członek Rady Nadzorczej               |
| 5. Rakowski Przemysław | Członek Rady Nadzorczej               |
| 6. Węsierski Ryszard   | Członek Rady Nadzorczej               |
| 7. Zamecka Grażyna     | Członek Rady Nadzorczej               |

Wybrany skład Rady Nadzorczej wpisany został do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla M.St. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 02.11.2020r.

W zebraniach rady nadzorczej uczestniczyli członkowie zarządu.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w siedzibie spółdzielni, według terminarza spotkań ustalonego przez Prezydium Rady.

Rada Nadzorcza realizowała ustalony harmonogram zadań dotyczących zagadnień istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni.

Zadania te można podzielić na związane z gospodarką zasobami, oraz te związane ze sprawami organizacyjnymi Spółdzielni i prowadzeniem działalności bieżącej.

Ponadto wypełniała swoje funkcje:

1. kontrolne i zarządzające poprzez ocenę działalności Zarządu i przygotowanych przez Zarząd opracowań i sprawozdań, w tym:
  - Finansowych
  - Planów gospodarczych i planów remontowych na dany rok dla każdego budynku, będącego w zasobach Spółdzielni.
2. normatywne,
3. reprezentacyjne poprzez reprezentowanie Spółdzielni w stosunku do członków Zarządu.

Rada analizowała zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu wnioski i podejmowała decyzje umożliwiające ich realizację.

## **I rok kadencji.**

W okresie I roku kadencji pomimo trwającej pandemii oraz wprowadzanych obostrzeń w kontaktach odbyły się 4 posiedzenia Rady oraz jedno spotkanie Prezydium Rady.

Na pierwszym posiedzeniu Rady ustalone zostały terminy oraz obsada dyżurów członków Rady. Ustalono, że dyżury pełnione będą raz w miesiącu w każdy drugi poniedziałek miesiąca w godz. 16-17-ej w siedzibie spółdzielni.

Rada przeanalizowała zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu wnioski i podejmowała decyzje umożliwiające ich realizację.

Rada włączyła do planu robót montaż zapory –szlabanu na wjeździe pod budynki Promienna 4 i 4B, budowę altan śmietnikowych na odpady wielkogabarytowe przy ul. Promiennej i Rejtana.

W ramach uporządkowania i udroźnienia podjazdu pod bud. Promienna 4 po uzgodnieniach z mieszkańcami przyjęto przebudowę samego wjazdu oraz czterech miejsc parkingowych.

W okresie od 7 września do 2 listopada 2020r. przeprowadzona została w spółdzielni pełna lustracja z jej działalności za lata 2017-2019.

Rada zapoznała się z listem polustracyjnym przesłanym przez Związek Rewizyjny RP. Rada po zapoznaniu się z wnioskami zawartymi w liście i wyjaśnieniami Zarządu podjęła działania w celu ich realizacji. Przyjęła nowy regulamin wyłaniania wykonawców robót realizowanych w Spółdzielni.

Zobowiązała Zarząd do realizacji zawartych w liście zaleceń.

Rada podejmowała decyzje związane z planem robót remontowych, jak również opiniowała bieżące naprawy i konserwacje, dokonując zmian w przyjętym planie robót.

Przy uchwalaniu zakresu rzeczowego robót remontowych kierowano się zasadą planowania takiego zakresu robót aby mieściły się w granicach zgromadzonych środków na funduszu remontowym poszczególnych budynków.

W okresie sprawozdawczym wykonany został zakres robót związany z termomodernizacją budynku przy ul. Mieszka I nr 18. Inwestycja została rozliczona z Bankiem. W wyniku rozliczenia Spółdzielnia uzyskała premię termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości **103 896,00 zł**, która zmniejsza o tę kwotę zaciągnięty kredyt.

Budynek Mieszka I 18 był ostatnim budynkiem wykonanym przy użyciu technologii prefabrykowanej / wielkopłytywowej /, który obejmował przyjęty przez Walne Zgromadzenie plan termomodernizacji na lata 2017-2020.

Uchwalając plan gospodarczy na rok 2021 Rada nie dokonywała zmian opłat eksploatacyjnych, pozostawiając je na dotychczasowym poziomie.

## **II rok kadencji.**

Rada w II roku kadencji odbyła 4 protokołowane posiedzenia plenarne oraz 2 posiedzenia prezydium.

Zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie były:

- Analiza realizacji robót remontowych na dzień 31.08.2021 oraz dokonanie zmian w planie robót na rok 2021.
- Przyjęcie uchwały w sprawie utrzymania dotychczasowego odpisu na fundusz remontowy budynku Promienna 4 po dokonaniu spłaty kredytu termomodernizacyjnego. Utrzymanie dotychczasowej stawki związane jest z koniecznością kumulacji środków na wymianę instalacji sanitarnych.
- Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej.
- Analiza rzeczowego i finansowego wykonania planu remontów za rok 2021.
- Analiza potrzeb remontowych w poszczególnych nieruchomościach w roku 2022.
- Przyjęcie wykonania planu gospodarczego za rok 2021 i analiza wyników na poszczególnych nieruchomościach, ocena stanu zadłużenia eksploatacyjnego lokali mieszkalnych.
- Przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.
- Uchwalenie planu gospodarczego na rok 2022, oraz ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych za używanie lokali.  
Zmiana stawek opłat eksploatacyjnych wynikała z konieczności dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości i ich wzrostu powodowanych m.in. inflacją, wzrostem płacy minimalnej, wzrostem stawek podatkowych, ubezpieczenia budynków.  
Nowe stawki obowiązują od lipca 2022r.  
W nieruchomościach, w których występowały nadwyżki przychodów lat ubiegłych zostały wprowadzone stosowne dodatkowe pozycje do kalkulacji stawek eksploatacyjnych obniżających ich wymiar.

- Analiza potrzeb i uchwalenie planu remontowego na rok 2022.  
Przy uchwalaniu zakresu rzeczowego robót remontowych kierowano się zasadą planowania takiego zakresu robót aby mieściły się w granicach zgromadzonych środków na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości.  
Ponadto przyjęto zasadę kumulacji środków na wykonanie robót związanych z wymianą instalacji sanitarnych w budynkach tego wymagających, czyli począwszy od budynków najstarszych.
- Przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2021.
- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres II roku kadencji.

### III rok kadencji

W trzecim roku kadencji Rada odbyła 6 posiedzeń plenarnych oraz dwa spotkania prezydium rady.

Zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie były:

- Uchwalenie nowego regulaminu rozliczania kosztów wytworzenia ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej. Regulamin uwzględnia zmiany unormowań prawnych w tym Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021r.
- Zmiana opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej. Zmiana stawek zaliczkowych spowodowana była zmianą warunków zakupu gazu przez Spółdzielnię. Począwszy od 01.01.2023r zmiana uległa opłata pobierana przez PGNiG za paliwo gazowe. Koszty ponoszone z tego tytułu przez Spółdzielnię muszą być pokrywane wpłatami zaliczkowymi czego nie zapewniały stawki dotychczasowe.
- Przyjęcie sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2022.
- Analiza rzeczowego i finansowego wykonania planu remontów za rok 2022.
- Przyjęcie wykonania planu gospodarczego za rok 2022 i analiza wyników na poszczególnych nieruchomościach, ocena stanu zadłużenia eksploatacyjnego lokali mieszkalnych.
- Uchwalenie planu gospodarczego spółdzielni na rok 2023 w tym wykreślenie w roku bieżącym wprowadzonej pozycji w stawkach eksploatacyjnych dotyczącej rozliczenia nadwyżki przychodów roku poprzedniego w związku z jej wyczerpaniem.
- Analiza potrzeb remontowych oraz uchwalenie planu robót remontowych na rok 2023. Wśród przyjętych prac uchwalono:
  - kontynuację remontu balkonów w budynku Rejtana 19B znajdujących się w szczycie budynku od strony południowej,
  - remont balkonów w szczycie południowym budynku Rejtana 19A,

- rozpoczęcie prac związanych z wymianą instalacji wodociągowych /poziomów/ w budynku Promienna 4.

Analiza potrzeb remontowych oraz wpływów środków na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości przy obecnej inflacji oraz „szalonym” wzroście wartości wykonania robót budowlanych musi w najbliższym czasie spowodować wzrost stawki na fundusz remontowy. Szczególnie w nieruchomościach gdzie obowiązuje stawka 1,20zł/m<sup>2</sup> lub mniej.

- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres kadencji.
- Przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2022.

Wszystkie sprawy wpływające do Rady Nadzorczej, w tym sprawy członkowskie rozpatrywane były na bieżąco.

Wszystkie obowiązki Rady Nadzorczej wynikające ze Statutu Spółdzielni zostały wypełnione.

Rada Nadzorcza pragnie podziękować Zarządowi i pracownikom Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Markach za współpracę w tym okresie.

Podsumowując Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia całokształt działalności Spółdzielni i wnosi o:

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2022 i udzielenie absolutorium członkom Zarządu
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres kadencji.

MARECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
ul. Promienna 17 A  
05-270 MARKI  
RADA NADZORCZA

  
Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Irena Gawrońska

  
Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Piotr Stanisław