

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej
za okres kadencji
2023-2026

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 12.06.2023r. przez członków spółdzielni tj. w składzie:

1. Amroziński Radosław
2. Niebielecka Bogumiła
3. Nowak Adam
4. Rakowski Przemysław
5. Stanisław Piotr
6. Świętulska Krystyna
7. Węsierski Ryszard

Rada na swoim pierwszym posiedzeniu w dniu 12.06.2023 r. ukonstytuowała się wybierając ze swojego grona :

Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Piotra Stanisza
Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Radosława Amrozińskiego
Sekretarza Rady Nadzorczej	Przemysława Rakowskiego

Wybrany na Walnym Zgromadzeniu skład Rady Nadzorczej wpisany został do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla M.St. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 05.09.2023r.

W zebraniach rady nadzorczej uczestniczyli członkowie zarządu.

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

W zebraniach oprócz członków rady nadzorczej uczestniczyli Członkowie Zarządu.

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

Zadania te można podzielić na te 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 każdej nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię.
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 Rada odbyła 5 protokołowanych posiedzeń plenarnych oraz 1 posiedzenie Prezydium. Rady Nadzorczej.

Rada ustaliła terminy oraz obsadę dyżurów członków Rady. Ustalono, że kontynuowane będą dyżury pełnione raz w miesiącu w każdy drugi poniedziałek miesiąca w godz. 16-17-ej w siedzibie spółdzielni.

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

- Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej.
- Zmiana regulaminu rozliczania kosztów wytworzenia ciepła i dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w zakresie przyjętego okresu rozliczeniowego dla podgrzania wody.
- Upoważnienie członków Prezydium Rady do reprezentowania Rady w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu.
- Analiza zużycia ciepła przez poszczególne nieruchomości i poprawność ustalenia opłat zaliczkowych na c.o. i podgrzanie wody.
- Analiza realizacji robót remontowych oraz dokonanie zmian w planie robót na rok 2023.
- Przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023,
- Przyjęcie wykonania planu gospodarczego za rok 2023,
- Przyjęcie wykonania planu robót remontowych w roku 2023,
- Przyjęcie wykonania planu gospodarczego na rok 2024 oraz ustalenie stawek opłat eksploatacyjnych.

Rada musiała dokonać zmiany stawek opłat eksploatacyjnych. Nowe stawki zaczęły obowiązywać od 1.07.2024r.

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 energii elektrycznej, kosztów ubezpieczenia budynków.

- Analiza potrzeb robót remontowych na rok 2024.

W związku ze wzrostem kosztów robót remontowych Rada postanowiła zwiększyć dotychczasowe odpisy na fundusz remontowy nieruchomości. Nowe stawki zaczęły obowiązywać od 1 lipca 2024 r..

- Wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej nieruchomości .
- Uchwalenie planu robót remontowych w 2024r.
- Przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2023
- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres I rok kadencji.

W marcu 2024 roku miało miejsce zbycie prawa do lokalu przez członka Rady Nadzorczej. W związku z tym nastąpiło ustanie jego członkostwa w spółdzielni a to skutkowało utratą mandatu członka Rady.

Z tego powodu Walne Zgromadzenie w dniu 24.05.2026 r. dokonało wyboru uzupełniającego skład Rady Nadzorczej.

W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady.

II rok kadencji.

W II roku kadencji Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym na Walnym Zgromadzeniu w dniu 12.06.2023r. oraz w wyborach uzupełniających w dniu 24.06.2024 w związku z utratą mandatu Członka Rady na skutek wygaśnięcia członkostwa w Spółdzielni.

W wyniku przeprowadzonych wyborów uzupełniających do Rady wybrany został Pan Adrian Bielecki wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego dla M.St. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 22.07.2024r.

Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Stanisz Piotr	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Amroziński Radosław	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Rakowski Przemysław	Sekretarz Rady Nadzorczej
Bielecki Adrian	Członek Rady Nadzorczej
Niebielecka Bogumiła	Członek Rady Nadzorczej
Nowak Adam	Członek Rady Nadzorczej
Świątulska Krystyna	Członek Rady Nadzorczej

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

Rada ustaliła terminy oraz obsadę dyżurów członków Rady. Ustalono, że kontynuowane będą dyżury pełnione raz w miesiącu w każdy drugi poniedziałek miesiąca w godz. 16-17-ej w siedzibie Spółdzielni.

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

- Analiza wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.06.2024r.
- Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej.

- Analiza realizacji robót remontowych oraz dokonanie zmian w planie robót na rok 2024.
- Upoważnienie członków Rady do reprezentowania Spółdzielni w sprawach dokonywania czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu.
- Analiza zużycia ciepła przez poszczególne nieruchomości i ustalenie opłat zaliczkowych na c.o. i podgrzanie wody w związku ze wzrostem cen zakupu gazu.
- Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024,
- Przyjęcie wykonania planu gospodarczego za rok 2024,
- Przyjęcie wykonania planu robót remontowych w roku 2024,
- Przyjęcie planu gospodarczego na rok 2025 oraz ustalenie stawek opłat eksploatacyjnych.
- Uchwalenie planu robót remontowych w 2025r.
- Przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2024
- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres II rok kadencji.

W okresie od 2 września do 11 października 2024r. przeprowadzona została w spółdzielni pełna lustracja jej działalności za okres czteroletni tj. lata 2020-2023. Rada zapoznała się z protokołem oraz listem polustracyjnym przesłanym przez Związek Rewizyjny RP.

Rada wykonując zalecenia ujęte w liście polustracyjnym dokonała:

1. aktualizacji uregulowań z zakresu gospodarki finansowej tj. tworzenia i wykorzystywania funduszu:
 - Zasobowego
 - Udziałowego
 - Remontowego
 - Wkładów mieszkaniowych
 - Wkładów budowlanych.
2. zmiany stawek opłat eksploatacyjnych. Nowe stawki obowiązywały od 1.07.2025r. Zmiana stawek opłat eksploatacyjnych wynikała również z konieczności dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości i ich wzrostu powodowanych m.in. inflacją, wzrostem płacy minimalnej, kosztów ubezpieczenia budynków.

W kwietniu 2025 roku miało miejsce zbycie prawa do lokalu przez członka Rady Nadzorczej p. Radosława Amrozińskiego. W związku z tym nastąpiło ustanie jego członkostwa w spółdzielni a to skutkowało utratą mandatu członka Rady, a tym samym funkcji zastępcy Przewodniczącego Rady.

Z tego powodu na posiedzeniu Rady w dniu 12.05.2025 r. dokonano wyboru p. Krystyny Świętulskiej na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej. a na najbliższym Walnym Zgromadzeniu podjęto próbę wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej. W dniu 23.06.2025 r. przeprowadzono zostały wybory uzupełniające. Ze względu na brak osób chętnych Walne Zgromadzenie nie dokonało wyboru uzupełniającego.

III rok kadencji

W trzecim roku kadencji Rada odbyła 7 posiedzeń plenarnych oraz 1 spotkanie Prezydium Rady.

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

- Rozpatrzenie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu
- Przyjęcie sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2025.
- Analiza rzeczowego i finansowego wykonania planu remontów za rok 2025.
- Przyjęcie wykonania planu gospodarczego za rok 2025 i analiza wyników na poszczególnych nieruchomościach, ocena stanu zadłużenia eksploatacyjnego lokali mieszkalnych.
- Uchwalenie planu gospodarczego spółdzielni na rok 2026
- Analiza potrzeb remontowych oraz uchwalenie planu robót remontowych na rok 2026. Wśród przyjętych prac uchwalono:
 - Wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej przy ul. Promiennej
 - Wymiana wodomierzy
 - Wymiana ciekących rynien na budynku Rejtana 19B.
 - Wymiana wyłazów dachowych w budynkach Mieszka I 18 i Promienna 4B.
 - Naprawa drogi asfaltowej do śmietnika przy ul. Rejtana 19AB
 - Remont balkonów, modernizacja oświetlenia, w budynku Promienna 17A..
 - Wymiana centrali domofonowej i zasilacza, modernizacja oświetlenia, zakup donic i nasadzenie roślin, w lokalizacji Okólna 24A.
- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres kadencji.
- Przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2025.

Ze względu na brak środków na funduszu remontowym w blokach Rejtana 19, 19A i 19B nie było możliwości dokończenia remontów balkonów rozpoczętych na tych budynkach. Dokończenie tych prac wymaga zwiększenia odpisu na fundusz remontowy i/lub zaciągnięcia kredytu.

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 2025 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**
P. Rakowski
Przemysław Rakowski

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**
P. Stanisław
Piotr Stanisław