

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCA” w LUBLINIE**  
**ZA 2023 ROK.**

**I. Rada Nadzorcza i jej organy.**

Rok 2023 był rokiem wyborczym, w którym dobiegła końca kadencja Rady Nadzorczej wyjątkowo sześcioletnia z powodu epidemii COVID-19. W skład ustępującej Rady wchodził:

1. Grzegorz Dobosz - przewodniczący
2. Paweł Ogórek - zastępca przewodniczącego
3. Joanna Choina-Kwiatkowska - sekretarz
4. Paweł Rusiecki - członek rady, przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
5. Jakub Krawczyk - członek rady
6. Andrzej Perehubka - członek rady
7. Mieczysław Augustowski - członek rady

W czasie tej wydłużonej kadencji odeszło dwóch Członków Rady: Pan Tadeusz Łoboda zmarł dnia 10.11.2021 roku. Pan Janusz Maruszak sekretarz Rady Nadzorczej zmarł 30.06.2022 roku. Od lipca 2022 Rada pracowała w zmniejszonym 7 osobowym składzie.

Dnia 14 czerwca 2023 roku została wybrana na Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Lublinie w obecnym składzie:

1. Paweł Ogórek - przewodniczący
2. Beata Ogrodnik-Kołodziejczyk- zastępca przewodniczącego
3. Andrzej Perehubka - sekretarz
4. Mieczysław Augustowski - członek rady, przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
5. Jerzy Wójcicki - członek rady
6. Jakub Krawczyk - członek rady
7. Arkadiusz Gola - członek rady
8. Włodzimierz Jacznik - członek rady
9. Waldemar Steciuk - członek rady

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 22 czerwca 2023 roku i wybrała Prezydium Rady i Komisję Rewizyjną:

W skład Prezydium Rady weszli:

1. Paweł Ogórek - przewodniczący
2. Beata Ogrodnik-Kołodziejczyk- zastępca przewodniczącego
3. Andrzej Perehubka - sekretarz
4. Mieczysław Augustowski - członek rady, przewodniczący Komisji Rewizyjnej

W skład Komisji Rewizyjnej weszli:

1. Mieczysław Augustowski - przewodniczący komisji
2. Jerzy Wójcicki - zastępca przewodniczącego
3. Jakub Krawczyk - członek komisji

## **II. Zadania i działalność Rady Nadzorczej**

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, § 86 Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej i innych regulaminów Rada Nadzorcza sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem i innymi organami statutowymi Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek posiedzeń Rady Nadzorczej. Prezydium zgłaszało wnioski do Zarządu na szczegółowe opracowania materiałów niezbędnych na posiedzenia Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty plan pracy na 2023 rok, zatwierdzany w okresach półrocznych, obejmujący zakresem tematycznym zadania zapewniające realizację przez Radę wszystkich jej funkcji. Swoje cele Rada Nadzorcza realizowała poprzez współpracę z Zarządem, ocenę prawidłowości i trafności podejmowanych decyzji oraz bieżącą kontrolę pracy Zarządu Spółdzielni.

W 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła łącznie 12 protokołowanych posiedzeń, 11 posiedzeń prezydium i 10 posiedzeń komisji. Podjęła ogółem 54 uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Dotyczyły one spraw ekonomiczno-finansowych, gospodarki zasobami, spraw organizacyjnych i samorządowych.

Tematyka posiedzeń dotyczyła bieżącej pracy Spółdzielni, a także systematycznie obejmowała sprawy zadłużeń i należności, stanu środków finansowych oraz analizy sytuacji prawnej. Rada Nadzorcza stale zajmowała się sprawami finansowymi Spółdzielni, zagadnieniami dotyczącymi planu finansowego, planu remontowego i wykorzystania



funduszu remontowego, kontrolowaniem wykonania podejmowanych uchwał oraz analizą wniosków formułowanych przez Komisję Rewizyjną.

Do najważniejszych spraw, które wymagały podjęcia odpowiednich uchwał w 2023 roku, można zaliczyć:

- zatwierdzenie rocznego planu finansowego Spółdzielni,
- zatwierdzenie rocznego planu remontów oraz jego uzupełniania i korekt w trakcie roku,
- zatwierdzenie rocznego funduszu płac,
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- podjęcie uchwały w sprawie podziału kosztów ogólnych,
- podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatną służebność gruntową – prawo przechodu i przejazdu na działkach stanowiących drogę wewnętrzną przy budynku przy ul. Lubartowskiej 64 dla kaźdoczesnych właścicieli działki sąsiedniej przy ul. Lubartowskiej 66 w Lublinie.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 5/2023 z dnia 21.02.2023 roku zatwierdziła plan finansowy Spółdzielni na 2023 rok, który określał przewidywane koszty dla wszystkich zasobów Spółdzielni na kwotę 15 083 526,64 zł.

Uchwałą nr 6/2023 z dnia 21.02.2023 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła roczny plan remontów. Do zatwierzonego planu remontowego wprowadzono w ciągu roku zmiany na wnioski Samorządów Mieszkańców i samych mieszkańców, które skutkowały podjęciem 34 dodatkowych uchwał zmieniających wydatkowanie funduszu remontowego. Zmiany w planie remontów dotyczyły między innymi: remontu nawierzchni placu obok budynku, remontu szlabanu, remontu i modernizacji instalacji elektrycznej części wspólnych poprzez montaż paneli fotowoltaicznych na dachu budynku, remontu kominów, dźwigu osobowego, remontu stolarki drzwiowej, ściany elewacyjnej, instalacji elektrycznej w węzłach C.O., remontu schodów i wejść do klatek, wymiany skorodowanego odcinka instalacji wodnej, remontu zaworów zimnej wody, fragmentu nawierzchni przed garażami, docieplenia stropodachu, remontu chodnika, stolarki drzwiowej wejściowej, remontu ścian w garażu i parkingu podziemnym, instalacji monitoringu, remontu daszków nad balkonami, ogrodzenia z furtką, balustrad schodowych, remontu hydrantów i innych zabezpieczeń przeciwpożarowych w parkingu podziemnym, montażu magazynów energii w 2 budynkach do celów instalacji elektrycznej fotowoltaicznej.

Zagadnieniem, którym zajmowała się Rada Nadzorcza systematycznie na posiedzeniach była kontrola i ciągły monitoring sytuacji finansowej Spółdzielni, z naciskiem na sprawy zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych.



Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sprawozdanie finansowe za 2022 rok, a także proponowany podział nadwyżki bilansowej za 2022 rok.

Wiele rozpatrywanych zagadnień wnoszonych pod obrady Rady Nadzorczej dotyczyło spraw, wynikających z bieżących potrzeb. Były także sprawy poruszane przez członków w pismach, których 35 skierowanych było do Rady w 2023 roku. Dotyczyły one różnych zagadnień między innymi: sprzeciwu mieszkańców wobec wynajęcia pomieszczenia wspólnego - pralni, wyjaśnienia kwestii wynajmu pomieszczenia pralni wraz z opisem historycznym zajmowania pomieszczeń wspólnych w tym budynku przez innych lokatorów oraz gruntów wspólnych za budynkiem, zużycia energii elektrycznej w budynku mieszkalnym, wezwania do respektowania postanowień PINB w Lublinie wstrzymujących użytkowanie lokalu mieszkalnego, spadkobrania po zmarłym właścicielu, żądania ponownego włączenia centralnego ogrzewania w maju przez jedną z mieszkanek, udostępnienia pilotów do bramy wjazdowej do garażowiska osobom nieposiadającym garaży w nieruchomości, obciążania kosztami dwóch wynajętych mieszkań jak dla lokali użytkowych, zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia dot. sprawozdań finansowych, braku planów zmian w organizacji ruchu ze strony UM Lublin na ulicy Nowomiejskiej w związku z prośbą Spółdzielni o ustawienie znaków zakazu na części tej ulicy, kolizji z lokalizacją nowej altany śmietnikowej na osiedlu przy ul. Nowomiejskiej z powodu istniejącej infrastruktury podziemnej (gazowej, energetycznej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjnej), odmowy wykonania remontu chodnika przy ul. Nowomiejskiej z powodu braku środków finansowych w budżecie Miasta Lublin, prośby o zorganizowanie spotkania z Członkami Rady, Zarządu na tarasie budynków celem zapoznania z problemami wynikającymi z remontu tego tarasu, przedstawienia kosztów utrzymania bramy garażowej dla osób nie posiadających garaży, terminu udostępnienia pilotów dla tych osób do bramy garażowej pod tarasem, ponownego rozliczenia kosztów remontu tarasu dla posiadaczy garaży, sprzeciw wobec obniżenia temperatury ciepłej wody użytkowej o 10°C, sprzeciw w sprawie planów montażu podzielników w budynku, donos do urzędu skarbowego na niewłaściwy sposób korzystania z lokali mieszkalnych, odmowy przez PINB ponownego wszczęcia postępowania dot. samowolnej zmiany sposobu użytkowania mieszkania, korekty opłat za sprzątanie terenu z uwagi na absencję gospodarza.

Rada Nadzorcza służyła pomocą członkom Spółdzielni poprzez organizowanie dyżurów - telefoniczny w miesiącu styczniu i następnie stacjonarnych, które odbywały się w ostatni wtorek miesiąca w godzinach 15:30 do 16:30. Każdorazowo dyżur poprzedzony był zamieszczonym ogłoszeniem na stronie internetowej Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej oczekiwali na członków Spółdzielni przez 10 wtorków, z pominięciem miesiąca lipca i sierpnia z powodu okresu urlopowego. W 2023 roku zgłosiło się na dyżur łącznie 9 członków i mieszkańców Spółdzielni w sprawach dotyczących: sprzeciwu dotyczącego wynajęcia pralni w budynku mieszkalnym, zorganizowania spotkania mieszkańców tego



budynku z udziałem Zarządu i przedstawicielami Rady Nadzorczej, wykonania inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych na poziomie piwnic, rozliczenia podgrzania wody za II półrocze 2022, rozliczenia c.o. za 2021 rok, rozwiązania problemu wjazdu pod taras dla osób nie posiadających garaży, interwencji w sprawie wyborów do Samorządu Mieszkańców- braku przedstawiciela jednej klatki w budynku dwuklatkowym, krytyka używania dmuchaw spalinowych przez gospodarzy rejonów, kwestionowania przeprowadzonego remontu w mieszkaniu usytuowanym powyżej zainteresowanego, sprawa dostępu do tarasu obok lokalu mieszkalnego przekształconego z użytkowego, braku odpowiedzi na pisma, wykonywania prac remontowych bez wiedzy i zgody Samorządu Mieszkańców wskazania aktu prawnego dotyczącego własności terenu pod płytą tarasową.

Stałym tematem posiedzeń Rady Nadzorczej były również informacje Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonych kontroli.

Komisja Rewizyjna jako organ doradczy Rady Nadzorczej działała zgodnie z ustalonym planem pracy oraz wykonywała zadania wynikające z bieżących potrzeb. W 2023 roku Komisja odbyła 10 protokołowanych posiedzeń, w czasie których dokonywała analizy i oceny merytorycznej otrzymanych materiałów, a wnioski i opinie wynikające z wykonywanych przez nią czynności nadzorczych i kontrolnych, prezentowano na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna kompleksowo przeanalizowała realizację podjętych Uchwał przez Radę Nadzorczą oraz składanych wniosków przez Komisję w okresie od kwietnia 2020 roku do grudnia 2022 roku. W kontrolowanym okresie Rada Nadzorcza podjęła 103 uchwały dotyczących różnych aspektów działalności Spółdzielni między innymi zagadnień wewnętrznej organizacji, zmian w obowiązujących regulaminach, zatwierdzania sprawozdań, planów finansowych i remontowych. Największa ilość uchwał Rady Nadzorczej, bo aż 61, dotyczyło uzupełnienia lub zmiany rocznego planu remontowego. Komisja Rewizyjna przeanalizowała także realizację 45 przedłożonych przez nią wniosków, które dotyczyły problemu różnic w odczytach wodomierzy, konieczności i sposobach oszczędzania energii cieplnej, pracy węzłów ciepłowniczych, kosztów i zakresu konserwacji domofonów, stanu technicznego i estetycznego budynków, wydatków z funduszu remontowego, czy też prowadzonych czynności windykacyjnych. Nie wszystkie wnioski udało się zrealizować, często z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, ale należy zaznaczyć, że większość z nich zostało jednak uwzględnionych w bieżącej pracy Spółdzielni.

W analizach i kontrolach Komisji Rewizyjnej znalazły się tematy realizacji planów finansowych. Analiza dotycząca planu remontów i wykorzystania środków finansowych funduszu remontowego wykazała, że założenia planu w 2022 roku zrealizowano w 68%. Kontrolując wydatki z tytułu kosztów ogólnych Spółdzielni za 2022 rok, Komisja Rewizyjna przeanalizowała wszystkie pozycje kosztowe, ich zasadność oraz porównała założenia planu



z rocznymi wydatkami. Komisja nie dopatrzyła się nieprawidłowości, a planowany budżet nie został przekroczony. Innym aspektem kontroli planu finansowego była analiza zestawień kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresach półrocznych z uwzględnieniem wybranych składników opłat eksploatacyjnych. Czynności kontrolne dotyczyły także kwartalnej analizy z zakresu rzeczowo-finansowego robót remontowych, z uwzględnieniem wartości pożyczek wewnętrznych przypadających na poszczególne budynki. Kontynuacją działań w celu poprawy estetyki budynków, była kontrola stanu techniczno-porządkowego wybranych nieruchomości w zasobach Spółdzielni wykonana przez członków Komisji Rewizyjnej. Przedmiotem kontroli były zagadnienia takie jak stan elewacji budynków, stolarki zewnętrznej, stan techniczny i estetyczny klatek schodowych, stan części wspólnych, sprawność kanalizacji burzowej oraz ocena czystości chodników i utrzymania terenów zielonych. Celem przeglądów była ocena stanu nieruchomości, wskazanie przyszłych potrzeb remontowych oraz ocena poziomu czystości i estetyki terenów wokół budynków.

W ramach działalności kontrolnej Komisja Rewizyjna skupiła się także na realizacji zadań Spółdzielni wynikających z dbania o jej prawidłowe funkcjonowanie i kondycję finansową. Kwestia zadłużeń lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych z tytułu opłat eksploatacyjnych to stały problem w działalności Spółdzielni. Komisja Rewizyjna analizowała wysokość zadłużeń z tytułu opłat i jego strukturę z podziałem na mieszkania, garaże i lokale użytkowe, a także działania Spółdzielni mające na celu egzekwowanie należności, między innymi metody windykacji, sprawy w sądzie, skuteczność prowadzonych egzekucji komorniczych. Zarząd Spółdzielni został zobligowany do prowadzenia wszelkich prawnych działań mających na celu ograniczanie zaległości i ściąganie należności od dłużników.

Przedmiotem zainteresowania Komisji Rewizyjnej była także analiza wysokości kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególnych budynkach, które mają znaczny udział w opłatach dla mieszkańców. Znaczący wzrost cen powoduje konieczność oszczędzania energii cieplnej poprzez regulację zaworów na klatkach schodowych, sprawdzenie automatyki pogodowej oraz informowanie mieszkańców o sposobach ograniczania zużycia ciepła.

### **III. Zakończenie**

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi za prawidłową i sprawną współpracę oraz skuteczne zarządzanie zasobami Spółdzielni. Rada Nadzorcza wyraża także podziękowania pracownikom za aktywną pracę, dbałość o sprawy mieszkańców, spółdzielni oraz za współuczestnictwo we wszystkich formach życia Spółdzielni.

Jednocześnie Rada pragnie podziękować wszystkim Członkom Spółdzielni, szczególnie Samorządom Mieszkańców za ich zaangażowanie i współpracę.

Rada Nadzorcza dziękuje za pomoc wszystkim, którym leży na sercu dobro członków Spółdzielni oraz zachęca wszystkich do większego zainteresowania sprawami Spółdzielni.

**Rada Nadzorcza, uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim wyniki potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, wnosi o udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Lublinie absolutorium z działalności za 2023 rok przez Walne Zgromadzenie SM „Spółdzielca”.**

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą nr 10 /2024 na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 29 kwietnia 2024 roku.

Andrzej Perehubka

Sekretarz Rady Nadzorczej

Paweł Ogórek

Przewodniczący Rady Nadzorczej