

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ  
„POLITECHNIK w Szczecinie za okres od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

W roku sprawozdawczym w czerwcu Walne Zgromadzenie członków wybrało nowy skład Rady Nadzorczej.

W pierwszej połowie roku Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

1. Jacek Zieliński - przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Agnieszka Psiorz - Hopek - zastępca przewodniczącego,
3. Ryszard Kaleńczuk - sekretarz,
4. Leszek Filipek - członek,
5. Elżbieta Małachowska - członek,
6. Ryszard Pawlaczyk - członek,
7. Krzysztof Judek- członek,
8. Danuta Gajda - członek,
9. Bogusław Zakrzewski - członek.

Rada Nadzorcza w w/w składzie powołała następujące Komisje:

**KOMISJA REWIZYJNA**

Ryszard Pawlaczyk - przewodniczący,

Elżbieta Małachowska - członek,

Bogusław Zakrzewski- członek.

**KOMISJA REGULAMINOWA**

Krzysztof Judek - przewodniczący,

Danuta Gajda – członek,

Leszek Filipek - członek.

Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „POLITECHNIK" w 2023 r. w wyniku decyzji Zgromadzenia o zmianie Statutu pracowała w składzie siedmioosobowym. Skład Rady Nadzorczej był następujący:

1. Ryszard Kaleńczuk – przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Jerzy Gajda – z-ca przewodniczącego

3. Krzysztof Judek
4. Ireneusz Małachowski
5. Małgorzata Pawlaczyk
6. Kinga Przybylska-Charif
7. Marek Psiorz - sekretarz

Nowa Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu powołała ze swego składu następujące Komisje:

#### KOMISJA REWIZYJNA

Ireneusz Małachowski - przewodniczący,

Małgorzata Pawlaczyk – członek

#### KOMISJA REGULAMINOWA

Krzysztof Judek - przewodniczący,

Kinga Przybylska-Charif – członek

#### **Liczba posiedzeń Rady Nadzorczej**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń. W tym czasie przedmiotem zainteresowania Rady, podobnie jak w poprzednich latach, były: sprawy organizacyjne, nadzór nad działalnością eksploatacyjną i remontową spółdzielni, sprawy członkowskie, gospodarka finansowa spółdzielni, rozliczenia kosztów zużycia wody i energii cieplnej w zasobach Spółdzielni oraz stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

#### **SPRAWY ORGANIZACYJNE**

##### **1. STATUT**

Walne Zgromadzenie członków, na wniosek Zarządu, rozpatrywany wcześniej na posiedzeniu Rady Nadzorczej, dokonało zmiany Statutu Spółdzielni. Ustalono, że Rada Nadzorcza będzie działała w składzie siedmioosobowym.

##### **2. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**

Zarząd spółdzielni w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. pracował w składzie:

EUGENIUSZ.WÓJCIK - Prezes Zarządu,

SEBASTIAN ŻMUDA - Zastępca Prezesa Zarządu

SEBASTIAN KAMROWSKI - Zastępca Prezesa Zarządu

### 3. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 01.01.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 491 członków- osób fizycznych oraz 23 osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 r. w rejestrze SML-W „Politechnik” było 490 członków.

Według stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia zarządzała mieniem 490 członków a także 28 lokalami, do których prawo odrębnej własności przysługiwało osobom nie będącym członkami spółdzielni oraz 47 lokalami pozostających w najmie, to jest 11 mieszkań, 11 lokali użytkowych i 25 garaży (łącznie z wiatami).

## BIEŻĄCY NADZÓR NAD DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁDZIELNI

### 1. EKSPLOATACJA

Podobnie jak w latach poprzednich Rada Nadzorcza nadal zajmowała się problemem nieregulowania w obowiązujących terminach opłat związanych z eksploatacją mieszkań i lokali użytkowych przez niektórych członków spółdzielni. Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych była analizowana na posiedzeniach Rady Nadzorczej w marcu i czerwcu 2023 r. Analizowano różne możliwości rozwiązania problemów związanych z zadłużeniem kilku lokali. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w materiałach opracowanych przez Zarząd Spółdzielni, w protokółach z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz protokole Komisji Rewizyjnej SMLW „Politechnik” w Szczecinie.

Zaległości w opłatach wraz z odsetkami za lokale mieszkalne w kwotach bezwzględnych w porównaniu do 2022 r. zwiększyły się o 1.759,70 zł i wynosiły na koniec roku 2023 r. 131.577,90 zł.

Stosunek procentowy zaległości do rocznego wymiaru opłat za mieszkania w 2023 roku wynosi 3,89 % (w 2022 r. – 4,07 %).

Zaległości w opłatach wraz z odsetkami za lokale użytkowe w porównaniu do 2022 r. zmniejszyły się o 11.000,41 zł. i wynosiły w 2023 r. 42.898,60 zł. Stosunek procentowy zaległości do rocznego wymiaru opłat za lokale użytkowe w 2023 r. wynosi 4,89 % (w 2022 r. – 6,50 %).

W 2023 roku koszty eksploatacyjne są dzielone na dwie grupy: zaliczane do podstawowej stawki eksploatacyjnej oraz do odrębnego rozliczania na poszczególne nieruchomości (poza podstawową stawką eksploatacyjną).

Podstawowe stawki eksploatacyjne wg stanu na 31.12.2023 r. były następujące:

– **dla członków Spółdzielni**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| a) lokale mieszkalne                              | 1,70 zł/m <sup>2</sup> /m-c |
| b) lokale użytkowe własnościowe, odrębna własność | 1,70 zł/m <sup>2</sup> /m-c |

– **dla nie członków Spółdzielni**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| a) lokale mieszkalne                              | 2,13 zł/m <sup>2</sup> /m-c |
| b) lokale użytkowe własnościowe, odrębna własność | 2,13 zł/m <sup>2</sup> /m-c |

Dla nie członków Spółdzielni stawka podstawowa obejmuje koszty w pełnej wysokości bez uwzględnienia tzw. „pożytków”, pozwalających na obniżenie opłat członkom Spółdzielni. W 2023 roku stawki opłat na fundusz remontowy wynosiły 1,20 zł/m<sup>2</sup> dla budynków większych oraz 1,50 zł/m<sup>2</sup> dla budynków mniejszych. Stawki opłat lokali użytkowych w najmie były zróżnicowane wg indywidualnych umów z najemcami.

Informacje na temat kosztów eksploatacyjnych rozliczanych poza podstawową stawką eksploatacyjną w rozbiciu na poszczególne nieruchomości Rada otrzymywała i analizowała na swoich posiedzeniach.

Stawki opłat na podatek od nieruchomości określone są w uchwale Rady Miasta Szczecina.

Rada Nadzorcza szczególną uwagę przywiązywała do analizy stanu finansowego Spółdzielni. Zobowiązano Zarząd do przedstawiania kwartalnego stanu finansów Spółdzielni i stanu zadłużeń członków.

## 2. REALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘĆ REMONTOWYCH

W roku 2023 na podstawowe potrzeby remontowe wykorzystano środki finansowe w wysokości 317.574,56 zł.

Ponadto wykorzystano fundusz remontowy kotłowni gazowych w wysokości 26.534,79 zł, fundusz remontowy windy w wysokości 1.020,60 zł.

Razem wykorzystano fundusz na remonty w kwocie **345.129,95 zł.**

Najważniejszymi pozycjami planu remontów były:

- wymiana wodomierzy w 10 budynkach (ok. 560 szt.),
- wymiana ciepłomierzy (podliczników Spółdzielni) w 3 budynkach,
- malowanie klatek schodowych (ul. Sierpowa 5c-5e),

- d) malowanie części elewacji (ul. Krasieńskiego 101),
- e) wykonanie zagrody śmietnikowej (ul. Sierpowa 5-5e),
- f) awaryjna wycinka drzew i nasadzenia kompensacyjne,
- g) wykonanie placu pod pojemniki na odpady segregowane (ul. Ku Słońcu 22c,d),
- h) miejscowa wymiana instalacji kanalizacyjnej (ul. Łabędzia 33, ul. Bohaterów Warszawy 24),
- i) naprawa i konserwacja placów zabaw i urządzeń zabawowych (w miarę potrzeb, tam gdzie występują),
- j) wymiana zaworów podpiónowych i mieszkaniowych (według potrzeb wszystkie budynki).

### **3. PLAN REMONTÓW NA 2023r.**

Plan remontów na 2023 r. Rada przyjęła na posiedzeniu w dniu 27.02.2023 r. Na ten cel w 2023 rok zaplanowano 436.200 zł.

### **4. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I KOSZTÓW JEJ PODGRZANIA**

Informację w sprawie stanu zużycia i kosztów dostawy zimnej wody w 2022 r. Zarząd przedstawił i Rada przyjęła w dniu 27.03.2023 r. Podobną informację Rada nadzorcza otrzymała od Zarządu i przedyskutowała na posiedzeniu w dniu 26.02.2024 r. za rok 2023.

Stwierdzono, że między sumą odczytów liczników lokatorów a wskazaniem liczników głównych nie występują duże różnice.

### **5. KOSZTY CENTRALNEGO OGRZEWANIA ZA 2023 R.**

W sprawach związanych z kosztami ponoszonymi na centralne ogrzewanie działania Spółdzielni koncentrują się na kontroli m. in. temperatury wody i sprawdzaniu automatyki pogodowej, aby nie przekroczyć zamówionej mocy. Przekroczenie zamówionej mocy podnosi bowiem drastycznie koszty centralnego ogrzewania. Rok 2023 był rokiem, w którym nastąpił zdecydowany wzrost cen dyktowanych przez dostawcę ciepła,

### **6. KWARTALNE ANALIZY SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Rada Nadzorcza analizowała kwartalne sprawozdania finansowe przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni. Każdorazowo stwierdzano, że sytuacja finansowo-gospodarcza Spółdzielni jest dobra. Z przedstawianych materiałów oraz dodatkowych informacji udzielanych członkom Rady w czasie dyskusji nad materiałami wynikało, że działalność finansowa Spółdzielni jest zgodna z planem.

### **7. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 r.**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym za 2023 r. i sprawozdaniem z działalności Zarządu za 2023 r. przedłożonymi przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 29.04.2024 r. oraz z opinią Komisji Rewizyjnej z dnia 17 maja 2024 r. postanowiła: przyjąć sprawozdanie finansowe za 2023 r., na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 30.214.251,98 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 r. zamykający się zyskiem netto w kwocie 367.059,52 zł,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,

oraz przyjąć sprawozdanie z działalności Zarządu za 2023 r. oraz przedstawić sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe za 2023 r. do zatwierdzenia przez Walnemu Zgromadzeniu Członków.

## **8. WYNAGRODZENIA**

W dniu 27.11.2023 Rada podjęła uchwałę w sprawie planu wynagrodzeń na 2024 rok w wysokości 694.346 zł

Na posiedzeniu Rady w dn. 18.12.2023 r. analizowano wykonania planu wynagrodzeń za 2023 r. Plan nie został przekroczony i na podstawie Regulaminu Wynagrodzeń Pracowników Zarząd SMLW „Politechnik” zwrócił się z wnioskiem o wypłacenie pracownikom Spółdzielni nagród świątecznych. Rada Nadzorcza po dyskusji przyznała pulę środków na nagrody dla pracowników Spółdzielni oraz przyznała nagrody świąteczne dla Zarządu.

## **9. NADZÓR NAD DZIAŁALNOŚCIĄ INWESTYCYJNĄ SPÓŁDZIELNI**

Spółdzielnia w 2023 r. nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

## **10. ABSOLUTORIUM DLA ZARZĄDU**

Biorąc pod uwagę wyniki działalności spółdzielni w 2023 r. Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

Sekretarz R.N.

Przewodniczący R.N.