

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ**

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„WICHROWE WZGÓRZE” W KIELCACH

z działalności za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

Kielce, maj 2025

1. Okres sprawozdawczy – 2024 rok

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach zgodnie z obowiązującymi przepisami *Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. [Dz.U.2021.648]*, *Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U.2023.438]* *Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze [Dz.U.2021.648]* oraz z § 66 ust. 4 Statutu Spółdzielni Statutu Spółdzielni przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

2. Skład Rady Nadzorczej i organizacja pracy.

2.1. Skład Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w 2024 r. działała w następującym składzie osobowym:

1. Mateusz Bryła - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Halina Stachowicz - Zastępca Przewodniczącego,
3. Monika Pisarczyk - Sekretarz,
4. Iwona Jęczmińska - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
5. Elżbieta Orlińska - Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowej, Handlu i Usług,
6. Magdalena Kupis - Przewodnicząca Komisji GZM,
7. Irmína Kwaśniewska - Członek,
8. Bartłomiej Lisowski - Członek,
9. Rafał Patrzalek - Członek,
10. Katarzyna Perdzińska Zarzeczny – Członek
11. Tomasz Grzelak – Członek

2.2. Organizacja pracy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z kompetencjami określonymi w § 66 *Statutu Spółdzielni* oraz postanowieniami *Regulaminu Rady Nadzorczej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach* uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia plenarne odbywające się co najmniej raz w miesiącu.

Posiedzenia Rady Nadzorczej były poprzedzane zebraniem Prezydium Rady Nadzorczej, w trakcie których omawiane były sprawy, które zostaną przedstawione w czasie posiedzenia plenarnego. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z wcześniej zatwierdzonymi półrocznymi planami i harmonogramami pracy poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady Nadzorczej w składzie:

1. Mateusz Bryła – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Halina Stachowicz – Zastępca Przewodniczącego,
3. Monika Pisarczyk – Sekretarz,

Do obowiązków Prezydium należy między innymi:

- opracowywanie projektów planów pracy Rady Nadzorczej,
- koordynowanie działalności komisji Rady Nadzorczej,
- przygotowywanie posiedzeń Rady Nadzorczej,
- opiniowanie pism kierowanych do Rady Nadzorczej, co do sposobu ich załatwiania.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonowały następujące Komisje w składzie osobowym:

Komisja Rewizyjna:

- Iwona Jęczmińska – Przewodnicząca,
- Halina Stachowicz – Zastępca Przewodniczącej,
- Bartłomiej Lisowski – Sekretarz.

• **Komisja Mieszkaniowa, Handlu i Usług:**

- Elżbieta Orlińska – Przewodnicząca,
- Rafał Patrzalek – Zastępca Przewodniczącego,
- Monika Pisarczyk – Sekretarz
- Katarzyna Perdzińska Zarzeczny - Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- Magdalena Kupis – Przewodnicząca,
- Irmína Kwaśniewska – Zastępca Przewodniczącej,
- Mateusz Bryła – Sekretarz,
- Tomasz Grzelak - Członek

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zasiadają w komisjach zgodnie ze zgłoszonym akcesem oraz własnymi zainteresowaniami i doświadczeniem zawodowym.

Poszczególne komisje zajmowały się w 2024r. w szczególności następującymi sprawami:

1. Komisja Rewizyjna:

- sprawy związane z finansami spółdzielni,
- opiniowanie sprawozdań Zarządu z wykonania planów gospodarczo – finansowych,
- okresowa kontrola wykonania planów,
- udział w komisjach przetargowych,
- opiniowanie zmian w funduszu płac
- opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych oraz wnioskowanie o dokonanie zmian w już istniejących.

Komisja w swojej pracy w trakcie spotkań z Zarządem pyta oraz prosi o uzasadnienia poszczególnych pozycji z przedstawionych zestawień dot. wydatków i wpływów. Większość pracy, ze względu na zagadnienia w jakich porusza się Komisja odbywa się we współpracy z Główną Księgową. Omawiane zagadnienia były następnie odpowiednio rekomendowane całej Radzie Nadzorczej w trakcie posiedzeń plenarnych.

2. Komisja Mieszkaniowa, Handlu i Usług:

- ściągłość czynszów za lokale mieszkalne i usługowe,
- terminowość wpływu opłat za lokale mieszkalne i usługowe,
- przeprowadzanie działań windykacyjnych,
- zaproszenia dłużników do siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej,
- przeprowadzanie rozmów o osobami posiadającymi zadłużenie, mających na celu spłatę zadłużenia przez dłużnika.

Komisja MHiU w swojej pracy szczególną uwagę poświęciła windykacji należności. Zorganizowano spotkania z osobami zalegającymi w opłatach czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe. Spotkania odbyły się w dniach: 18 marca 2024r, 19 czerwca 2024r, 30 września 2024r. oraz 18 listopada 2024r. Efektem spotkań z osobami zadłużonymi było wpłacenie do kasy Spółdzielni Mieszkaniowej Wichrowe Wzgórze łącznej kwoty 393.501,99 zł. Komisja MHiU na tych spotkaniach informuje osoby zalegające z czynszem, a mające trudną sytuację materialną o możliwości złożenia

do MOPR wniosku o dodatek mieszkaniowy. Część członków Spółdzielni skorzystała z tej możliwości.

W 2024r. Komornik przekazał na konto Spółdzielni łączną kwotę 169.590,93 zł tytułem sprzedaży dwóch zadłużonych mieszkań.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na 31.12.2024r. wyglądała następująco:

- od 1 do 3 miesięcy: 402 osoby;
- od 4 do 6 miesięcy: 33 osoby;
- od 7 do 9 miesięcy: 2 osoby;
- od 10 do 12 miesięcy: 4 osoby;
- powyżej 12 miesięcy: 2 osoby;
- należności dochodzone na drodze sądowej: 17 osób;
- sprawy zakończone wyrokiem sądowym: 6 osób;
- sprawy komornicze: 27 osób.

Ogółem zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2024r. wynosiły 702.458,84 zł. Porównując zadłużenie bieżące lokali mieszkalnych z zadłużeniem na dzień 31 grudnia 2023r., to zaległości zmniejszyły się rok do roku o 11,72%.

Zadłużenie sądowe i komornicze w porównaniu ze stanem na koniec 2023r. rok do roku wyglądało następująco:

- należności na drodze sądowej zmniejszyły się o 17,13%
- sprawy z zasądzonymi wyrokami sądowymi zmniejszyły się o 61,7%
- sprawy komornicze zmniejszyły się o 1,7%.

Zadłużenie czynszowe lokali handlowo – usługowych (bieżące i sądowe) na dzień 31 grudnia 2023r. wynosiło 239 469,79 zł.

Struktura zadłużenia lokali użytkowych na 31.12.2024r. wyglądała następująco:

- od 1 do 3 miesięcy: 38 lokali;
- od 4 do 6 miesięcy: 2 lokale;
- powyżej 7 miesięcy: brak;
- sprawy komornicze: 18 lokali;

Natomiast porównując rok do roku względem końca 2023r. zadłużenie czynszowe lokali użytkowych zmniejszyły się o 31,97%.

Należności dochodzone na drodze sądowej lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2023r. nie występowały. Porównując rok do roku zadłużenie sądowe i komornicze lokali użytkowych na koniec 2024r., to zmniejszyło ono o 29,77%.

łączna zaległość od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na 31.12.2024r. wynosiła 941.928,63 zł. W dalszym ciągu, porównując rok do roku około 50% wzywanych osób reguluje część lub całość długu.

3. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- opiniowanie planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni,
- wszelkiego rodzaju kontrole prowadzonych na terenie Spółdzielni inwestycji, remontów, termomodernizacji,
- udział w przetargach i odbiorach dotyczących poszczególnych inwestycji. W 2024r. oddelegowani członkowie komisji brali udział we wszystkich inwestycjach na etapie rozstrzygnięcia przetargu, negocjacjach cenowych lub odbiorze technicznym.
- opiniowanie zasadności przeprowadzenia poszczególnych inwestycji przedłożonych w planach przez Zarząd w ramach posiadanej wiedzy i kompetencji
- interwencje w związku ze zgłoszeniami mieszkańców dot. występującymi w poszczególnych nieruchomościach awariami. Komisja starała się również w minionym roku rozstrzygać spory występujące w niektórych nieruchomościach, które dotyczyły słuszności zgłoszonych przez Rady Nieruchomości remontów, czy inwestycji w niektórych blokach, na przykład: część bloku chce wykonania termomodernizacji niektórych ścian nieruchomości, a część położenia płytek gresowych na klatkach schodowych. Rolą komisji było ustalenie, który wniosek pochodzący od mieszkańców bloku (często małej grupy) ma tak naprawdę poparcie większości mieszkańców nieruchomości.
- kontrola zapewnienia finansowania inwestycji, o która wnioskuje mieszkańcy zgodnie z wymogami poszczególnych Uchwał Rady nadzorczej , np.: Uchwały dot. termomodernizacji nieruchomości.
- opiniowanie zmian dot. Stałej organizacji ruchu

Komisje Rady Nadzorczej działają w oparciu o uchwalone regulaminy, w których określono ich kompetencje. Do zadań Komisji Rady Nadzorczej w szczególności należy przygotowanie opinii i wniosków do materiałów przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni na posiedzenia Rady Nadzorczej i umożliwienie jej sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni.

3. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej w 2024r.

Stosownie do przepisów art. 44 *Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. [Dz.U.2021.648]* oraz § 60 *Statutu Spółdzielni*, Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności nad działalnością Zarządu w zakresie bieżącego i przyszłego kierowania Spółdzielnią.

Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń pracowała nad poszczególnymi zagadnieniami:

1. Rozpatrywanie wniosków Zarządu oraz podejmowanie uchwał we wszystkich istotnych sprawach Spółdzielni,
2. Analiza spraw wnoszonych przez Zarząd i członków Spółdzielni, opiniowanie sposobów ich realizacji i wyznaczanie kierunków działania w tym zakresie,
3. Utrzymywaniu kontaktów z członkami Spółdzielni, wysłuchiwanie ich uwag i realizacji wniosków, w tym również w ramach comiesięcznych dyżurów członków Rady Nadzorczej.

Rozpatrywane każdego tematu z ramowego planu pracy Rady Nadzorczej poprzedzało szczegółowe rozpatrzenie i zaopiniowanie przez właściwe Komisje Rady Nadzorczej, które dokonywały analizy i oceny merytorycznej otrzymanych materiałów, oraz skutków finansowo-społecznych procedowanych rozwiązań. Komisje przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii, prezentowanych następnie podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej.

Komisje Rady Nadzorczej zbierały się w roku 2024r. w sumie 11 razy.

W 2024 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń plenarnych. We wszystkich posiedzeniach uczestniczyli z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, którzy na bieżąco omawiali tematy zgłoszone na Radę udzielając obszernych wyjaśnień. W sprawach wątpliwych Rada zwracała się o opinię prawną do Radcy Prawnego Spółdzielni.

Kalendarium prac i aktywności Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Kalendarium prac Rady Nadzorczej w 2024r.			
styczeń	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków, w tym na piśmie Katarzyna Perdzińska Zarzeczny	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Zmiana funduszu remontowego bloku Jana Nowaka Jeziorańskiego 85	Brak
		2 Zmiana funduszu remontowego bloku Jana Nowaka Jeziorańskiego 97	
		3 Zmiana funduszu remontowego bloku Jana Nowaka Jeziorańskiego 113	
4 Zmiana Planu Ręczowo Finansowego			
Wydarzenia	1 Spotkanie z przedstawicielem dewelopera w sprawie budowy obok bloku Jana Nowaka Jeziorańskiego 85		

luty		2 Spotkanie Zarządu i Przewodniczącego RN z wiceprezydent Kielc Bożeną Szypiór dot. zagadnień związanych z os. Świątokrzyskie 3 Rozpoczęcie badania Sprawozdania finansowego, rozpoczęcie lustracji – spotkanie z lustratorem 4 Spotkanie Przewodniczącego RN z przedstawicielami związków zawodowych działających w SM dot. podwyżek dla pracowników.	
	Spotkania ze spółdzielcami	2 osoby na dyżurze	
	Przetargi/Odbiory	-	
	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Zmiana funduszu remontowego bloku Jana Nowaka Jeziorańskiego 55 2 Zmiana funduszu remontowego bloku Jaworskiego 16 3 Zmiana funduszu remontowego bloku Piłsudskiego 24 4 Zmiana Planu Rzeczowo Finansowego 5 Plan remontów 6 Analiza zużycia wody 7 Wymiana wodomierzy	Brak
	Wydarzenia	1 Spotkanie przedstawicieli RN z przedstawicielami związków zawodowych działających w SM dot. podwyżek dla pracowników.	
marzec	Spotkania ze spółdzielcami	1 osoba na dyżurze	
	Przetargi/Odbiory	-	
	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków, w tym na piśmie: Rafał Patrzałek	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Wykonanie planu z IV kwartał 2023r. 2 Podział nadwyżki bilansowej 3 Zmiana opłaty wyrównującej dla właścicieli nie będącymi członkami SM 4 Zmiana planu remontów lokali użytkowych 5 6	Zmiana funduszu płac w SM Zmiana planu eksploatacji i konserwacji i kosztów ogólnych Plan Działalności Społeczno - kulturalnej DK Sabat Zwiększenie stawek eksploatacji Zwiększenie stawek konserwacji Zwiększenie opłaty za dodatkowe zbieranie odpadów spod altan śmietnikowych
	Wydarzenia	1 Przegląd Brodwaya z projektantem - przygotowanie do zgłoszenia wniosku do Budżetu obywatelskiego 2 Spotkanie z dłużnikami 3 Obchód terenu Spółdzielni celem podjęcia przyszłych remontów mienia 4 Spotkanie przedstawicieli RN w Klubie Seniora 5 Spotkanie Przewodniczącego RN z lustratorem i omówienie problematycznych spraw z jakimi zgłaszają się członkowie SM	
	Spotkania ze spółdzielcami	Brak osób na dyżurze	
kwiecień	Przetargi/Odbiory	1 Przetargi dot. termomodernizacji 2 Przetargi dot. wymiany wind w blokach	
	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków, w tym na piśmie: Iwona Jęczyńska, Magdalena Kupis	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Przyjęcie opinii i raportu biegłego rewidenta z badania bilansu SM za 2023r. 2 Zatwierdzenie planu zatrudnienia i funduszu płac pracowników SM oraz bezosobowego funduszu płac na 2024r 3 Zatwierdzenie Planu kosztów eksploatacji, konserwacji i kosztów ogólnych dla nieruchomości blokowych i lokali użytkowych 4 Zatwierdzenie planu działalności społeczno-kulturalnej DK Sabat 5 Przyznanie premii bilansowej dla pracowników biorących udział przy sporządzaniu bilansu	Brak

		6 Podział nadwyżki bilansowej za 2023r 7 Rekomendacja dla Walnego Zgromadzenia dofinansowania części kosztów remontów elewacji dla nieruchomości 8 Uruchomienie konkursu na najładniejszy balkon/teren przyblokowy 9 Uruchomienie działań zmierzających do egzekucji z lokalu mieszkańca uporczywie i rażąco łamiącego porządek domowy w nieruchomości przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego	
	Wydarzenia	1 Omówienie badania sprawozdania finansowego SM i kondycji finansowej z przedstawicielem biegłego rewidenta	
	Spotkania ze spółdzielcami	2 osoby w indywidualnym terminie	
	Przetargi/Odbiory	Przegląd wentylacji i instalacji gazowej w blokach	
maj	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z wykonania planu gospodarczo – finansowego za I kwartał 2024r 2 Analiza zużycia wody za I kwartał 2024r 3 Uruchomienie realizacji IV etapu inwestycji Budowy sieci centralnej wody ciepłej – wymiennikownia W-2 4 Zmiany w planie rzeczowo – finansowym remontów nieruchomości blokowych 5 Zmiana w planie remontów nieruchomości Jana Nowaka Jeziorańskiego 101 6 Premia kwartalna dla Zarządu	Zmiana w planie remontów nieruchomości Jana Nowaka Jeziorańskiego 131
	Wydarzenia	1 Uczestnictwo w spotkaniu z mieszkańcami bloku Jana Nowaka Jeziorańskiego 129 2 Spotkania Przewodniczącego RN z Miejskim Zarządem Dróg w sprawie złożonego wniosku dot. rewitalizacji Broadwaya	
	Spotkania ze spółdzielcami	2 osoby na dyżurze	
	Przetargi/Odbiory	Przetarg na remonty mienia w zasobach SM	
czerwiec	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków, w tym na piśmie Katarzyna Perdzyska Zarzeczny	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Plan pracy RN na II półrocze 2024r 2 Regulamin wizyjny w SM 3 Zmiana funduszu remontowego bloku Jana Nowaka Jeziorańskiego 31 4 Zmiana funduszu remontowego bloku Piłsudskiego 26	Brak
	Wydarzenia	1 Spotkanie z dłużnikami 2 Spotkania Przewodniczącego RN z Miejskim Zarządem Dróg w sprawie złożonego wniosku dot. rewitalizacji Broadwaya	
	Spotkania ze spółdzielcami	-	
	Przetargi/Odbiory	-	
lipiec	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków	
	Uchwały	Uchwalone: 1 Zatwierdzenie planu zatrudnienia i funduszu płac pracowników SM oraz bezosobowego funduszu płac na 2024r 2 Zatwierdzenie Planu kosztów eksploatacji, konserwacji i kosztów ogólnych dla nieruchomości blokowych i lokali użytkowych 3 Zatwierdzenie planu działalności społeczno-kulturalnej DK Sabat 4 Zmiana warunków zatrudnienia i wynagradzania dla członków Zarządu 5 Zmiana stawek eksploatacji 6 Zmiana funduszu remontowego bloku Piłsudskiego 2 7 Zmiana planu remontów nieruchomości Jana Nowaka Jeziorańskiego 31	Zmiana stawki za dodatkowy odbiór odpadów spod altan śmietnikowych

		8 Zmiana planu remontów nieruchomości Jana Nowaka Jeziorańskiego 59 9 Zmiana Planu Rzeczowo Finansowego remontów nieruchomości Jaworskiego 16 10 Zmiana planu remontów mienia w 2024r	
	Wydarzenia	Spotkania z Radnymi z okręgu i przedstawicielami Urzędu Miasta w sprawie problemów dotyczących mieszkańców os. Świętokrzyskie	
	Spotkania ze spółdzielcami	-	
	Przetargi/Odbiory	-	
sierpień	Obecności na posiedzeniu plenarnym	10 członków, nieobecny Mateusz Bryła	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu gospodarczo – finansowego za II kwartały 2024r 2 Analiza zużycia wody 3 Analiza wniosków z Walnego Zgromadzenia i przyjęcie sposobu ich realizacji 4 Przyznanie premii dla Zarządu	Brak
		Wydarzenia	-
		Spotkania ze spółdzielcami	-
		Przetargi/Odbiory	-
wrzesień	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków, w tym na piśmie Tomasz Grzelak	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Wybór firmy badającej sprawozdanie finansowe SM 2 Zatwierdzenie stawek podatku od nieruchomości obowiązujących od 1 stycznia 2025r 3 Zmiana funduszu remontowego bloku Jaworskiego 24 4 Zmiana funduszu remontowego bloku Piłsudskiego 22 5 Zmiana Planu Rzeczowo Finansowego remontów nieruchomości Piłsudskiego 22 6 Zmiana Planu Rzeczowo Finansowego remontów nieruchomości Jana Nowaka Jeziorańskiego 119 7 Zmiana Planu Rzeczowo Finansowego remontów nieruchomości Piłsudskiego 40 8 Darowizna na rzecz klubu sportowego Rodzina na cel organizacji turnieju piłki nożnej	Obniżenie stawki na Fundusz remontowy Piłsudskiego 24
		Wydarzenia	1 Udział w zbieraniu głosów na projekty z Budżetu Obywatelskiego 2 Udział w prezentacji projektu modernizacji Brodwaya w Galerii Echo 3 Spotkanie z dłużnikami 4 Spotkanie Zarządu i Przewodniczącego RN z Prezydentem miasta i zastępcami
		Spotkania ze spółdzielcami	-
		Przetargi/Odbiory	1 Przetarg na wymianę CCW wymiennikowni W-2 2 Odbiór oświetlenia 3 Modernizacja budynku Jana Nowaka Jeziorańskiego 73A
październik	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Zmiana regulaminu monitoringu wizyjnego 2 Zobowiązanie Zarządu do zawarcia ugody sądowej w sprawie budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Jaworskiego 24b 3 Zatwierdzenie regulaminu na przeprowadzenie przetargu na najem lokalu Jaworskiego 10/17 4 Zmiana planu remontów lokali użytkowych w 2024r 5 Zwiększenie stawki na fundusz remontowy nieruchomości Jana Nowaka Jeziorańskiego 91	Zatwierdzenie regulaminu przetargu na dzierżawę terenu z budynkiem mieszkalno – usługowym przy ul. Jaworskiego 24b

	Wydarzenia	1 Przegląd osiedla 2 Wręczenie nagród na najładniejszy balkon / teren przyblokowy 3 Zbieranie głosów na projekty w Budżecie Obywatelskim 4 Wizyta Przewodniczącego RN i Zarządu w MZD w Kielcach celem ustalenia wstępnych warunków realizacji projektów z Budżetu Obywatelskiego 5 Wizyta Przewodniczącego RN i Prezesa Zarządu na gali z okazji 95-lecia Wodociągów Kieleckich 6 Udział przedstawiciela RN w konsultacjach z mieszkańcami dot. Stałej organizacji ruchu na terenie osiedla	
	Spotkania ze spółdzielcami	-	
	Przetargi/Odbiory	1 Odbiór wind 2 Odbiór prac brukarskich 3 Odbiór wiat śmietnikowych	
listopad	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z wykonania planu gospodarczo – finansowego za III kwartały 2024r. 2 Zmiana uchwały od zatwierdzenia planu działalności społeczno – wychowawczej DK Sabat 3 Analiza zużycia wody 4 Zmiany w regulaminie monitoringu wizyjnego 5 Opracowanie przez Zarząd zasad przeprowadzenia przetargu na dzierżawę terenu z budynkiem usługowo – mieszkalnym ul. Jaworskiego 24b 6 Zmiana miesięcznych stawek netto najmu lokali użytkowych i stanowisk garażowych oraz dzierżawy terenów SM 7 Zmiana stawek brutto najmu pomieszczeń dodatkowych na terenie SM 8 Przyznanie premii kwartalnej dla członków Zarządu	Brak
	Wydarzenia	Wizja lokalna RN w nieruchomości Jaworskiego 24B Spotkanie z dłużnikami	
	Spotkania ze spółdzielcami	1 osoba	
	Przetargi/Odbiory	Przetarg na lokal Jana Nowaka Jeziorańskiego 73	
grudzień	Obecności na posiedzeniu plenarnym	11 członków, w tym na piśmie: Rafał Patrzalek	
	Uchwały	Uchwalone:	Nieuchwalone:
		1 Zatwierdzenie planu zatrudnienia oraz osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2025r 2 Zatwierdzenie opłat za wynajem sal w DK Sabat 3 Zatwierdzenie stawek opłat dla nieruchomości garażowej Jana Nowaka Jeziorańskiego 141 143 145 4 Plan pracy RN na 1 półrocze 2025r 5 Zatwierdzenie częściowego planu remontów mienia na 2025r w sprawie wykonania projektu drogi pożarowej Piłsudskiego 2/2A	Brak
	Wydarzenia	-	
	Spotkania ze spółdzielcami	-	
	Przetargi/Odbiory	Droga pożarowa Piłsudskiego 2/2A	

W 2024 r. Rada Nadzorcza procedowała w sumie 75 uchwał.

Członkowie Rady uczestniczyli również w zorganizowanym przez Zarząd Spółdzielni przeglądzie infrastruktury osiedla pod kątem potrzeb robót remontowych planowanych do

wykonania w kolejnym roku oraz w pracach Komisji przetargowych w sprawach robót budowlanych i odbiorowych po zakończeniu prac remontowych i modernizacyjnych.

Rada Nadzorcza w roku 2024r. w trakcie comiesięcznych dyżurów zorganizowanych w siedzibie spółdzielni spotkała się z kilkoma mieszkańcami, którzy przedstawili palące ich problemy. Większość przedstawianych problemów i zagadnień została wyjaśniona przedstawiającym je mieszkańcom, czy to w trakcie trwania spotkania, czy w terminie późniejszym (jeśli sprawa wymagała wglądu w dokumentację), po uzyskaniu wyjaśnień od Zarządu Spółdzielni.

Należy nadmienić, iż członkowie Rady Nadzorczej odbyli również kilka spotkań z mieszkańcami Spółdzielni poza wyznaczonymi godzinami spotkań, część mieszkańców nie chce protokołowanych spotkań, gdzie zapoznali się również tematami, które chcieli poruszyć spółdzielcy, a następnie członkowie Rady Nadzorczej interweniowali w tych sprawach u Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej. Na wszystkie zgłoszone na piśmie zapytania od mieszkańców została udzielona odpowiedź, czy to przez Radę Nadzorczą, Zarząd, czy też została przeprowadzona rozmowa, co wielokrotnie satysfakcjonowało mieszkańca osiedla.

4. Stanowisko Rady Nadzorczej do wydanej opinii i raportu biegłego rewidenta w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2024 rok

Rada Nadzorcza w dniu 24.09.2023r. podjęła Uchwałę Nr 50/2023 dotyczącą wyboru firmy do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Wichrowe Wzgórze i upoważniła Zarząd Spółdzielni do zlecenia przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach za lata 2024 i 2025.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółdzielni sporządził sprawozdanie finansowe za 2024 rok, składające się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - bilansu,
 - rachunku zysków i strat,
 - rachunku przepływów pieniężnych,
 - zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
 - dodatkowych informacji i objaśnień,
- oraz Sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2024.

Rada Nadzorcza dokonała analizy tych sprawozdań oraz zapoznała się z wynikami badania rocznego sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Charakteryzuje się ono następującymi wnioskami:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024r. wynosił 40.750.432,61 zł,
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. wykazuje zysk netto w wysokości 1.255.171,18 zł,
- Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosiła 182.703,44 zł,
- Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. wykazuje zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 1.250.376,40 zł.

Z opinii biegłego rewidenta wynika, że przedstawione do badania sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2024r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. Z 2023r. poz. 120 z późn. zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Z informacji uzyskanych przez Radę Nadzorczą od Biegłej Rewident wynika ponadto, iż:

- W przewidywanej perspektywie brak jest zagrożeń, które mogły by wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółdzielni
- Dobra rentowność prowadzonej działalności wynika z posiadania w zasobach Spółdzielni dużej ilości lokali użytkowych
- Do sprawozdania nie jest wydane zastrzeżenie, tak jak w latach ubiegłych, dotyczące tworzenia rezerwy finansowej na potrzeby przyszłych wynagrodzeń pracowniczych, co jest związane ze zmianą interpretacji przepisów dot. rachunkowości

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego, Rada Nadzorcza wnioskuję o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok.

5. Ocena pracy Zarządu Spółdzielni

Rada Nadzorcza stwierdza, że jakość materiałów przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni, jest dobra, zdarzają się czasami błędy pisarskie, ale są one identyfikowane przez członków Rady Nadzorczej w trakcie posiedzeń plenarnych lub zebrań poszczególnych komisji.

Prowadzona przez Zarząd Spółdzielni gospodarka Spółdzielni wydaje się być racjonalna i daje możliwość prawidłowego funkcjonowania w przyszłości. Każdy wniosek o zwiększenie finansowania jest umotywowany przez Zarząd i poddany analizie wpływu na wysokość poszczególnych pozycji w czynszu. Zarząd w roku sprawozdawczym 2024r. wystąpił z inicjatywą zgłoszenia kilku projektów inwestycyjnych realizowanych w ramach kieleckiego Budżetu Obywatelskiego, która to inicjatywa dzięki zaangażowaniu wielu osób (członków spółdzielni, pracowników, członków Zarządu, członków Rady Nadzorczej) przyniesie na teren Spółdzielni w najbliższym roku inwestycje za ponad 4,5 mln zł. Rada Nadzorcza nie miała też istotnych zastrzeżeń do wykonywanych obowiązków przez członków Zarządu. Biegły rewident na podstawie badania sprawozdania finansowego stwierdził dobrą kondycję finansową Spółdzielni.

W oparciu o powyższe, Rada Nadzorcza stwierdza, że działalność Zarządu Spółdzielni była prawidłowa i wnioskuję o udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach absolutorium za rok 2024.

6. Podsumowanie.

Działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 3 Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze [Dz.U.2021.648] oraz § 51 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach z działalności za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. i przedkłada Walnemu Zgromadzeniu projekty uchwał w sprawie:

- zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach za rok 2024,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach za rok 2024,
- udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach za rok 2024.

Przedmiotowe Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach z działalności za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 26.05.2025r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Monika Pisarczyk



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mateusz Bryła



