

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie z działalności w 2024 roku.

Stosownie do Art. 35 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 115 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej.

W związku z postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział I Cywilny sygn. akt IC 3029/23 - wstrzymania wykonania uchwały nr 15/2023 z dnia 28-06-2023 r. w sprawie wyboru członków rady nadzorczej SM Agrodom w Szczecinie działalność Rady w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 29 czerwca 2024 r. była zawieszona. Rada rozpoczęła działalność po Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, które miało miejsce 29 czerwca 2024 r., kiedy to została podjęta uchwała nr 11/2024 w sprawie Ponownego wyboru Rady Nadzorczej.

W związku ze zrzeczeniem się mandatu przez Panią Katarzynę Lach Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 12/2024 w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej, w wyniku której na członka Rady Nadzorczej wybrany został Pan Bogdan Krasoń.

W dalszej części roku 2024 Rada Nadzorcza pracowała w następującym pięcioosobowym składzie :

Przewodniczący	- Mariusz Krzych,
Z-ca Przewodniczącego	- Jarosław Woźniak,
Sekretarz	- Jadwiga Marciniak,
Członkowie	- Włodzimierz Sołtysiak, Bogdan Krasoń.

Zadania realizowane przez Radę Nadzorczą obejmowały m.in. nadzorowanie pracy Zarządu Spółdzielni, kontrolę bieżących wydatków spółdzielni, realizacji inwestycji, jak i planów remontowych, kontrolę stanu zadłużenia lokatorów.

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady kierowało Prezydium Rady, przyjmując



wnioski Zarządu o umieszczenie w porządku obrad spraw wymagających omówienia. Prezydium Rady kierowało do Zarządu zapotrzebowanie na szczegółowe opracowania i inne materiały niezbędne na posiedzenia Rady Nadzorczej. W tym zakresie Rada otrzymywała ekspertyzy oraz stanowiska prawne, które były pomocne przy podejmowaniu decyzji w analizowanych sprawach. Materiały w zakresie gospodarki finansowej były zawsze szczegółowo analizowane na posiedzeniach Rady.

W okresie sprawozdawczym tj. 2024 r. Rada Nadzorcza obradowała przynajmniej raz w miesiącu, odbywając łącznie 7 posiedzeń, podejmując następujące uchwały:

1. 1/07/2024 w sprawie wyboru sekretarza Rady Nadzorczej.
2. 2/07/2024 w sprawie zatwierdzenia rocznego Planu Finansowo-Rzeczowego na rok 2024
3. 3/07/2024 w sprawie zatwierdzenia rocznego Planu Funduszu Remontowego na rok 2024.
4. 4/07/2024 o nie przyjęciu regulaminu wyboru wykonawców na dostawy, usługi oraz roboty budowlane w S.M. AGRODOM w brzmieniu zaproponowanym przez Zarząd S.M.A.2024 r.
5. 1/11/2024 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo- finansowego na rok 2025.
6. 2/11/2024 zawieszającą rozpatrzenie odwołania członka zamieszkałego przy Niemcewicza 16x/x od uchwały Zarządu nr 1/08/2024 do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w analogicznej sprawie IC 3116/24.
7. 1/12/2024 w sprawie przyjęcia Planu Funduszu Remontowego w roku 2025.
8. 2/12/2024 w sprawie zatwierdzenia Regulamin wyboru wykonawców na dostawy, usługi oraz roboty budowlane.
9. 3/12/2024 w sprawie zmiany zapisu rozdziału VI Regulaminu rozliczania ciepła.
10. 4/12/2024 w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu i Członka Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wykonywała funkcje kontrolne i opiniodawcze, przedmiotem kontroli i opiniowania było m.in.

- a) opiniowanie planu rzeczowo-finansowego i planu funduszu remontowego na rok 2025,
- b) monitorowanie sytuacji ekonomiczno-finansowej i prawnej Spółdzielni, w tym w zakresie jakości należności z tytułu czynszów i toczących się spraw sądowych,
- c) monitorowanie prac Zarządu w zakresie realizacji prac zleconych na poprzednich posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- d) analizowanie wyników prac remontowych i konserwacyjnych przeprowadzanych na terenie Spółdzielni, ze szczególnym naciskiem na ponoszone koszty,
- e) analizowanie umów zawartych przez Spółdzielnię z kontrahentami zewnętrznymi.

Członkowie Rady, w wyznaczonym dniu miesiąca, pełnili dyżur w siedzibie Spółdzielni. W ramach dyżurów podejmowali członków Spółdzielni. Uwagi i wnioski członków Spółdzielni były przekazywane RN przez dyżurującego. Do Rady wpływały również zgłoszenia pisemne. Każdy z tematów był szczegółowo analizowany i rozpatrywany na posiedzeniach Rady.



Członkowie spółdzielni zgłaszali do Rady Nadzorczej (podczas dyżurów lub pisemnie poza dyżurami) m.in. następujące uwagi i wnioski:

- a) w sprawie nieterminowych odpowiedzi udzielanych przez Zarząd Spółdzielni,
- b) w sprawie zasad rozliczeń kosztów CO i podgrzania wody,
- c) w sprawie prowadzenia prac remontowych,
- d) w sprawie procedury wyboru wykonawców prac budowlano-remontowych,
- e) w sprawie jakości wody.

Część spraw zgłaszanych przez członków spółdzielni dotyczyła kwestii zatwierdzonym w latach poprzednich przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, spraw pozytywnie zweryfikowanych w procesie lustracji Spółdzielni jak i spraw będących pośrednio lub bezpośrednio przedmiotem toczących się spraw sądowych.

Sprawy zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie jak i pozytywnie zweryfikowane w procesie lustracji nie były przedmiotem dalszych prac Rady, podobnie jak, ze względu na bezpieczeństwo procesowe, kwestie związane z toczącymi się sprawami sądowymi.

Sprawy należące do kompetencji Zarządu Spółdzielni były przekazywane do rozpatrzenia i realizacji na ręce Prezesa Zarządu.

Zgłaszane do Rady sprawy związane z koniecznością wykonania prac remontowo-budowlanych były przedmiotem dyskusji w sprawie przyjęcia Planu Funduszu Remontowego na rok 2025 i częściowo w tym planie zostały uwzględnione.

Wynikiem czynności kontrolnych i nadzorczych prowadzonych przez Radę Nadzorczą jest szereg sugestii kierowanych do Zarządu w zakresie większego zaangażowania w nadzór nad problematyką dotyczącą funkcjonowania Spółdzielni, jak i rozpatrywania indywidualnych spraw lokatorów. Na posiedzeniach Rady wielokrotnie poruszana była kwestia prawidłowego wydatkowania środków finansowych, a także nadzór nad prawidłowością wykonanych prac zarówno remontowych, konserwacyjnych oraz pielęgnacyjnych związanych z utrzymaniem zieleni. Rada Nadzorcza szczególną uwagę poświęciła prawidłowości planowania i rozliczania remontów, a w szczególności remontów dachów, a co za tym idzie kosztom z tym związanym.

Wyniki finansowe Spółdzielni za rok 2024 oceniane są przez Radę Nadzorczą jako dobre i nie dają podstaw do obaw co do dalszego jej funkcjonowania. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, przy czym Rada zwracała szczególną uwagę na temat jakości należności Spółdzielni. Stan należności, z wyjątkiem



jednego, silnie zadłużonego lokalu mieszkalnego, nie budzi większych zastrzeżeń. W kwestii najsilniej zadłużonego lokalu toczą się postępowania sądowe.

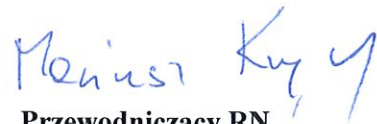
Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu za rok 2024 w zakresie działalności podstawowej Spółdzielni, natomiast ma zastrzeżenia co do jakości relacji Zarządu z członkami spółdzielni oraz planowania i realizacji prac remontowych.

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej, po czym skierowane do Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” celem podjęcia uchwały w sprawie jego przyjęcia.



Sekretarz RN

Jadwiga Marciniak



Przewodniczący RN

Mariusz Krzych