

ODBYŁO SIĘ WALNE ZGROMADZENIE SM „DOMATOR”

W dniu 27 czerwca 2025 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator”.

Zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni każdy z Członków otrzymał w wymaganym terminie zawiadomienie zawierające informację o czasie i miejscu zwołania Walnego Zgromadzenia. Wraz z zawiadomieniem doręczony został proponowany porządek obrad i informacja o możliwości zapoznania się w siedzibie Spółdzielni z pełną dokumentacją będącą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

Uczestnicy Walnego mieli okazję podsumować pracę zarządzających Spółdzielnią. Zarówno dyskusja nad poszczególnymi punktami porządku obrad Walnego jak i wyniki głosowań pokazały, że członkowie SM „Domator” pozytywnie oceniają działania Zarządu i Rady Nadzorczej.

Tegoroczne Walne Zgromadzenie miało szczególny charakter, bo było Walnym wyborczym; członkowie Spółdzielni wybierali Radę Nadzorczą na trzyletnią kadencję przypadającą na lata 2025–2028.

Do Rady zostali wybrani: Gwóźdź Artur, Halama Piotr, Kwiatkowski Piotr, Świerczyńska Jadwiga, Telega Renata, Widak Henryk, Zieleń Jerzy.

Poniżej publikujemy treść uchwał, jakie zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie naszej Spółdzielni.

UCHWAŁA NR 1

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. przyjmuje protokół z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 28.06.2024 r.

UCHWAŁA NR 2

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 2 Statutu Spółdzielni przyjmuje Sprawozdanie z działalności Zarządu SM „DOMATOR” za rok 2024.

UCHWAŁA NR 3

Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie

art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 2 Statutu Spółdzielni zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok 2024.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok składa się z:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **26 576 494,07**;

- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r.;

- ❖ wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie: **320 203,92** stanowiącą rozliczenia międzyokresowe zwiększające odpowiednio przychody danej nieruchomości w roku następnym.

Stan rozliczeń międzyokresowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2024 r. wynosi: **1 586 183,02**;

- ❖ wykazujący zysk brutto w kwocie: **1 004 836,72** po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych podlega jako nadwyżka bilansowa netto w kwocie **908 540,72** zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni;

- dodatkowe informacje i objaśnienia;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

UCHWAŁA NR 4

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 2 Statutu Spółdzielni przyjmuje Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „DOMATOR” za rok 2024.

UCHWAŁA NR 5

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 3 Statutu Spółdzielni udziela absolutorium za rok 2024 r. Prezesowi Zarządu mgr inż. Grzegorzowi Jasnowskiemu.

dokończenie na str. 2

dokończenie ze str. 1

ODBYŁO SIĘ WALNE ZGROMADZENIE SM „DOMATOR”

UCHWAŁA NR 6

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 3 Statutu Spółdzielni udziela absolutorium za rok 2024 r. Członkowi Zarządu p. Małgorzacie Żurawskiej.

UCHWAŁA NR 7

Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze jak również § 25 ust. 4 Statutu Spółdzielni uchwala:

Nadwyżka bilansowa za 2024 rok w wysokości **908 540,72 zł** podlega podziałowi w następujący sposób:

1. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w łącznej kwocie 38 281,00 zł rozliczyć zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. przeznaczyć kwotę jw. na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

2. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni w kwocie 870 259,72 zł zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy jw. przeznaczyć na:

- zasilenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni z zaliczeniem na poszczególne nieruchomości wg potrzeb w kwocie 750 000,00 zł,
- zasilenie funduszu zasobowego z możliwością przeznaczenia na pokrycie ewentualnych strat bilansowych w kwocie 120 259,72 zł.

3. Uchwałę przedstawia się do realizacji Zarządowi Spółdzielni.

UCHWAŁA NR 8

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie art. 45 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 35 pkt 2 Statutu Spółdzielni ustala, że Rada Nadzorcza

kadencji przypadającej na lata 2025–2028 liczyć będzie 7 członków.

UCHWAŁA NR 9

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. podjęło uchwałę następującej treści:

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 27.06.2025 r. działając na podstawie art. 45 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze § 25 pkt 14 i § 35 pkt 2 Statutu Spółdzielni oraz rozdziału III Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” stwierdza wybór do Rady Nadzorczej na kadencję przypadającą w latach 2025–2028 następujących osób:

1. Gwóźdź Artur
2. Halama Piotr
3. Kwiatkowski Piotr
4. Świerczyńska Jadwiga
5. Telega Renata
6. Widak Henryk
7. Zieleń Jerzy

Osobą, która uzyskała największą ilość głosów wśród kandydatów niewybranych jest p. Kłosek Krzysztof.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przebiegały sprawnie, co jest wynikiem zarówno wiedzy i umiejętności jakimi wykazały się osoby wybrane do Prezydium i powołanych Komisji, jak również konstruktywnego stanowiska członków uczestniczących w obradach oraz właściwego organizacyjnego przygotowania obrad przez pracowników.

Zarząd SM „Domator” składa podziękowania tym wszystkim osobom, które wzięły udział w Walnym Zgromadzeniu; Państwa uczestnictwo w Walnym i merytoryczne wystąpienia w trakcie dyskusji potwierdziły, że z należytą powagą i troską traktujecie rozwój Spółdzielni i jej dalsze, sprawne funkcjonowanie.

UKONSTYTUOWAŁA SIĘ RADA NADZORCZA

Na swoim pierwszym posiedzeniu po wyborze ukonstytuowała się Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni, która będzie działała w kadencji przypadającej na lata 2025–2028.

Przewodniczym Rady został Henryk Widak, a Zastępcą Przewodniczącego Jerzy Zieleń, Sekretarzem RN została Renata Telega.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi ponadto:

Artur Gwóźdź, Piotr Halama, Piotr Kwiatkowski oraz Jadwiga Świerczyńska.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „DOMATOR” ZA ROK 2024

W roku 2024 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- mgr inż. Grzegorz Jasnowski – Prezes Zarządu,
- Małgorzata Żurawska – Członek Zarządu.

Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię jest oparte na zasadzie samowystarczalności finansowej, a więc koszty tej działalności muszą znajdować pokrycie w przychodach własnych Spółdzielni. Na pewno dominującym składnikiem są opłaty czynszowe pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych. Generalną zasadą Zarządu Spółdzielni i jej organów jest dążenie do zapewnienia użytkownikom lokali możliwie optymalnego standardu zamieszkania przez efektywną obsługę eksploatacyjną nieruchomości, utrzymanie budynków i urządzeń z nimi związanych w pełnej sprawności technicznej oraz zapewnienia możliwości korzystania z podstawowych usług w zakresie dostawy energii elektrycznej, ciepła, wody i odprowadzenia ścieków.

W roku 2024 Zarząd odbył 35 posiedzeń (uchwał 46) na których podejmował niezbędne i konieczne decyzje zapewniające realizację optymalnego zarządzania majątkiem, utrzymania dobrej kondycji finansowej, realizację optymalnej ilości prac remontowych w celu utrzymania właściwego stanu technicznego substancji mieszkaniowej.

Zarząd na swoich posiedzeniach podejmował uchwały dotyczące następujących kwestii:

- ❖ przygotowania i przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na rok 2024,
- ❖ przygotowania Planu robót remontowych na rok 2024,
- ❖ przygotowania i zatwierdzenia inwentaryzacji składników majątkowych spółdzielni za rok 2024,
- ❖ rozkładanie zaległości czynszowych na raty,
- ❖ przyjmowanie w poczet członków spółdzielni,
- ❖ analizowanie kształtowania się kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresach kwartalnych,
- ❖ analizowanie zaległości czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych w okresach kwartalnych,
- ❖ wypowiadanie i zawieranie umów najmu,
- ❖ zmiana opłat za: śmieci, energię, podatki na podstawie zewnętrznych decyzji niezależnych od spółdzielni.

Wszystkie działania Zarządu w 2024 roku pozwoliły na utrzymanie dobrej kondycji Spółdzielni,

prawidłowe funkcjonowanie i efektywne, kompleksowe wypełnianie wszystkich obowiązków statutowych. Realizując na bieżąco założenia programowe uzyskaliśmy większe możliwości działania organów Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator”, jak również istotnie wpłynęły one na wszystkie działania gospodarcze przeprowadzane w naszej Spółdzielni.

W 2024 roku Spółdzielnia wykonała szereg robót remontowych, które miały istotny wpływ na podniesienie standardu zamieszkiwania w zasobach SM „Domator”. Poniżej podajemy informacje o najważniejszych pracach, jakie zostały przeprowadzone w poszczególnych nieruchomościach:

- ul. Bema 20–28 (kl. 26) wymiana wodomierzy – zdalny odczyt, naprawa drogi dojazdowej;
- ul. Bema 30–38 wymiana wodomierzy – zdalny odczyt, naprawa drogi dojazdowej, wymiana napędu dwóch wind, wymiana krutek wentylacyjnych w strychodachu;
- ul. Odrowążów 57–63 wymiana wodomierzy i ciepłomierzy – zdalny odczyt;
- ul. Odrowążów 64–70 wymiana wodomierzy – zdalny odczyt;
- ul. Odrowążów 73–81 wymiana wodomierzy – zdalny odczyt, naprawa nawierzchni drogi dojazdowej;
- ul. Odrowążów 83–91 wymiana wodomierzy – zdalny odczyt, naprawa drogi dojazdowej, wymiana krutek wentylacyjnych w strychodachu;
- ul. Przyszłości 42 wymiana wodomierzy – zdalny odczyt;
- ul. Przyszłości 64 wymiana wodomierzy – zdalny odczyt;
- ul. Reymonta 19–25 wymiana wodomierzy – zdalny odczyt, płytkowanie ścian i podłóg wiatrołapów kl. 19 i 21;
- ul. Sztygarska 2–8 remont kominów;
- ul. Wielicka 3–5 utwardzenie terenu;
- ul. Wielicka 7–9 utwardzenie terenu;
- ul. Związkowa 1–3 utwardzenie drogi dojazdowej;
- ul. Związkowa 5–7 remont dachu + kominy;
- ul. Związkowa 9–11 utwardzenie drogi dojazdowej;

ciąg dalszy na str. 4–6

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „DOMATOR” ZA ROK 2024

- ul. Związkowa 13–15 utwardzenie drogi dojazdowej;
- ul. Związkowa 17–19 utwardzenie drogi dojazdowej;
- ul. Związkowa 18–20 – remont dachu + kominy

W strukturze Spółdzielni działa grupa remontowa, aczkolwiek nieliczna, wykonuje duży zakres prac na rzecz Spółdzielni, w poszczególnych dziedzinach takich jak: roboty elektryczne, dekarские, instalatorskie, murarskie, stolarskie i konserwacyjne.

Prowadzone przez grupę sekcji TR prace remontowe są niezbędne dla prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania administrowanych przez nas budynków. Drobne awarie i uszkodzenia mogą być przyczynami powstania poważnych szkód budowlanych, a z naszych doświadczeń wynika, że wynajmowanie firm do wykonywania tego typu rodzaju robót nie zdaje egzaminu.

Tylko szybkie przeprowadzenie naprawy lub zabezpieczenie miejsca awarii wykonywane przez nasze służby pozwalają zapewnić bezpieczeństwo naszym lokatorom.

Należy jeszcze nadmienić, że służby techniczne Spółdzielni prowadzą całodobowe dyżury na wypadek zaistnienia awarii. Jak się okazuje SM „Domator” jako jedna z nielicznych administratorów budynków, prowadzi tak potrzebną dla lokatorów działalność. Przez całą dobę czynny jest telefon komórkowy (nr 602 303 317), na który można zgłaszać wszystkie awarie dotyczące nieruchomości inspektorowi pełniącemu dyżur w danym tygodniu. Zadaniem inspektora dyżurującego jest nieść Państwu pomoc poprzez w miarę szybkie zorganizowanie odpowiednich służb w celu usunięcia awarii.

W ramach wykonywanych robót eksploatacyjnych, siłami własnymi prowadzimy systematyczne sprzątanie terenów wokół budynków mieszkalnych, zmiatanie chodników i dojść do klatek schodowych. W okresie zimowym posypujemy je materiałem szorstkim. W zależności od potrzeb sprzątamy korytarze piwniczne oraz strychy. Dbamy o czy-

stość w boksach na kontenery i przeprowadzamy ich dezynfekcję poprzez chlorowanie. Zgłaszamy do Firmy REMONDIS w Gliwicach kontenery na śmieci wymagające remontu lub wymiany.

Pielęgnowujemy tereny zielone poprzez trzykrotne koszenie trawy (tj. 42 601,50 m²), dwukrotne obcinanie żywopłotów (tj. 10 960,00 mb), wygrabiamy liście i wrywamy chwasty. Dokonujemy cięcia sanitarno-redukcyjne drzew we własnym zakresie lub interwenujemy w Miejskim Zakładzie Usług Komunalnych. Dokonujemy nasadzeń drzew, krzewów i żywopłotów wraz z dowożeniem humusu.

Firma „PROMONT” S.C. z Świętochłowic oraz OTIS Sp. z o.o. Warszawa na zlecenia Spółdzielni przeprowadzają bieżącą konserwację dźwigów osobowych w budynkach wysokich. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30.10.2018 r. wykonujemy opracowanie dokumentacji dotyczące stopnia wykorzystania zasobu dźwigów tj. określenie parametrów granicznych. Kontrolę stanu technicznego przeprowadza Inspektor Urzędu Dozoru Technicznego w Gliwicach.

Dla zmniejszenia awaryjności, a przede wszystkim ze względu na bezpieczeństwo i poprawę stanu technicznego wind w 2024 roku wymieniono napędy dwóch wind oraz przeprowadzono remonty i naprawy dźwigów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przeprowadzono obowiązkowe czyszczenia i przeglądy przewodów spalinowych i dymowych, zlecając je Spółdzielni Pracy Kominiarzy Zakład w Gliwicach. Dodatkowo dokonujemy sprawdzeń prawidłowości podłączeń urządzeń do przewodów spalinowych oraz kontrolujemy stężenia tlenu węgla.

Dla poprawy bezpieczeństwa p. pożarowego wykonano w trzech budynkach na ul. Przyszłości instalację pionów nawodnione wraz ze zbiornikami p.poż. Dotyczy to również modernizacji instalacji elektrycznej tych budynków.

Przeprowadzono rozliczenie ciepła dostarczonego do budynków SM „DOMATOR” na cele grzewcze. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gliwicach jako dostawca ciepła, rozlicza Spółdzielnię jako administratora wg pomiaru zużytego ciepła w formie opłaty dwuczłonowej (opłata stała i opłata zmienna).





Po dokonanej analizie kosztów ogrzewania mieszkań gospodarka ciepłem zanotowała nadwyżkę w wysokości 1 299 731,64 zł

Warto mieć na uwadze, że wszystkie roboty, finansowane są z opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez członków i najemców mieszkań naszej Spółdzielni.

Dlatego apelujemy o wykazanie aktywności mieszkańców na rzecz poszanowania mienia i zwracania uwagi młodzieży na konieczność utrzymania porządku w budynkach i wokół nich oraz pomoc w zwalczaniu przejawów dewastacji placów i urządzeń zabawowych, klatek schodowych i piwnic.

Sekcja rozliczeń mediów prowadzi rozliczenia zużycia wody i energii elektrycznej. Rozliczenia wody w celu ustalenia prawidłowych norm dla lokatorów odbywają się co 6 miesięcy w oparciu o 1916 wskazań wodomierzy indywidualnych zimnej wody i 789 (2705) ciepłej wody. W celu ustalenia ewentualnych nieprawidłowości dokonujemy analizy 157 zużyć na węzłach głównych (różnica pomiędzy licznikami indywidualnymi, a licznikiem głównym). Wodomierze główne odczytywane są kwartalnie łącznie z przedstawicielem PWiK. Raz w miesiącu odczytywane są układy pomiarowe w lokalach użytkowych spółdzielni stanowiące podstawę prawidłowego obciążenia.

Spółdzielnia przyjmując na siebie obowiązek wymiany wodomierzy po okresie legalizacji wymieniła w 2024 r. w mieszkaniach 1153 urządzeń pomiarowych na odczyty zdalne (50 c.w.u., 1103 z.w.u.)

Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe to 1693 mieszkań zajmowanych na prawach lokatorskich, własnościowych i najmu, zamieszkiwanych przez 3 330 osób. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od użytkowanych lokali, to kwota 759 716,15 zł.

Wskaźnik zadłużenia – 4,41%.

Dla informacji podajemy, że wskaźnik zadłużenia w stosunku do wymiaru stanowi jeden z najniższych w stosunku do zasobów komunalnych.

W procesie dochodzenia należności od dłużników wysyłane są na bieżąco wezwania do zapłaty. Umożliwiamy dłużnikom zamianę lokali połączoną ze spłatą długu, następuje odpracowanie w zasobach spółdzielni należnego czynszu, przeprowadzamy wywiady środowiskowe.

Ponadto udzielamy niezbędnej pomocy przy uzyskiwaniu dodatków mieszkaniowych, pozytywnie rozpatrujemy wnioski o spłatę zadłużenia w ratach, jeżeli są one w sposób uzasadniony udokumentowane.

Rada Nadzorcza oraz Członkowie Zarządu organizują spotkania z dłużnikami celem pomocy w rozwiązywaniu ich problemów związanych z zadłużeniem.

Brak przydzielania lokali socjalnych przez gminę oraz pogarszająca się sytuacja materialna w gospodarstwach domowych powoduje niestabilną sytuację w zakresie zaległości czynszowych.

Pomimo prowadzonych działań w tym zakresie ze strony Spółdzielni, nie wszystkie przypadki zadłużeń w opłatach można załatwić w drodze nieprocesowej.

Na skutek uporczywego uchylania się przez użytkowników mieszkań od obowiązku zapłaty Zarząd zmuszony jest do wykluczania z rejestru członków, wypowiedzania umów najmu i wytaczania wymienionym procesów sądowych, które po uzyskaniu wyroku kierowane są do egzekucji komorniczej.

Podejmowanie czynności windykacyjnych w liczbach kształtuje się następująco.

• wezwania do zapłaty	344 wezwań
• sprawy skierowane do sądu o zapłatę i eksmisję	56 spraw
• uzyskane wyroki	39 spraw
• wyroki skierowane do komornika celem egzekucji	46 wyroków
• wywiad środowiskowy przeprowadzony przez spółdzielnię	92 sprawy
• spotkania członków RN i Zarządu z dłużnikami	35 osób
• spłata zadłużenia w formie rat na podstawie złożonych zobowiązań dłużników oraz decyzji Zarządu	24 osoby

WYNIKI FINANSOWO-KOSZTOWE ZA OKRES OD 1.01.2024 R. DO 31.12.2024 R.

Poniesione koszty i osiągnięte przychody w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiące integralną część bilansu na dzień 31.12.2024 r. wykazały nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1 325 040,64 zł w tym:

❖ nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2024 r. wynosi: + 366 256,11 zł;

dokończenie na str. 6

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „DOMATOR” ZA ROK 2024

❖ nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi: **46 052,19 zł**;

• wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej: **+ 1 004 836,72 zł**.

Zysk finansowy w kwocie **908 540,72 zł** po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

WNIOSKI KOŃCOWE

Sprawozdanie finansowe zawierające m.in. bilans i rachunek zysków i strat sporządzone na dzień 31.12.2024 r. które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 26 576 494,07 zł zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa.

Sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni za rok 2024, dokonuje firma Śląska Firma Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Spółka z o.o., Pl. Grunwaldzki 8–10, 40-950 Katowice.

Wskaźniki określające stabilizację majątkową spółdzielni oraz płynność finansową pozwalają wyciągnąć wniosek, iż w najbliższym dającym się przewidzieć okresie czasu nie grożą spółdzielni żadne niekorzyst-

ne zjawiska związane z utratą płynności finansowej, spowodowanej koniecznością natychmiastowej spłaty funduszy finansujących posiadany przez Spółdzielnię majątek jak również nie wskazują na zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

Analiza podstawowych wskaźników techniczno-ekonomicznych działalności spółdzielni za rok 2024 wykazuje, korzystne wyniki w zakresie prowadzonej działalności, tj.:

- uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami,
- zapewniono płynność finansową,
- na bieżąco regulowano zobowiązania wobec innych podmiotów.

Zarząd podejmuje wszelkie niezbędne czynności w celu utrzymania dobrej kondycji finansowej spółdzielni oraz optymalnego zarządzania jej majątkiem.

Uzyskane efekty ekonomiczne przynoszą wymierne korzyści naszym członkom, z drugiej zaś strony wpływają dodatnio na poprawę wizerunku naszej spółdzielni.

Wszystkie działania Zarządu odbywają się przy ścisłej współpracy z członkami Rady Nadzorczej.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „DOMATOR”

Zgodnie z § 37 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMATOR” Rada Nadzorcza przedkłada sprawozdanie z działalności za okres od czerwca 2024 r. do czerwca 2025 r. Rada Nadzorcza nadzorowała pracę zarządu ze szczególnym uwzględnieniem spraw związanych z finansami naszej spółdzielni.

1. Rada Nadzorcza i jej komisje

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń. Z wszystkich posiedzeń sporządzono protokoły, które przechowywane są w siedzibie SM „DOMATOR” w Gliwicach.

1.1. Skład Rady Nadzorczej

Zgodnie z obowiązującym Statutem w skład Rady Nadzorczej wchodzi 7 członków, wybranych przez Walne

Zgromadzenie we wrześniu 2022 r., na okres 3 letniej kadencji.

W okresie sprawozdawczym Rada działała w zmienionym składzie:

Henryk Widak – przewodniczący RN
Marek Michalak – zastępca przewodniczącego RN
Joanna Buchta – sekretarz RN
Piotr Halama – członek RN
Antoni Kozioł – członek RN
Bogumiła Księżopolska – członek RN
Renata Telega (Pietrasz) – członek RN

1.2. Komisje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza nie powoływała ze swojego grona komisji stałych. W okresie sprawozdawczym RN powołała następujące komisje:





1.2.1. Komisję do sprawdzenia wykonania planu gospodarczo-finansowego (analizy kosztów i przychodów) za rok 2024 oraz sprawdzenia i zaopiniowania planu gospodarczo-finansowego na rok 2025 r.

Komisja pracowała w składzie: Joanna Buchta, Renata Telega, Henryk Widak

Komisja wnikliwie przeanalizowała analizę kosztów i przychodów za 2024 oraz założenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2025. Wnioski przedłożyła Radzie Nadzorczej.

1.2.2. Komisję do sprawdzenia wykonania Planu remontów za rok 2024 r. oraz zaopiniowania Planu remontów na rok 2025

Komisja pracowała w składzie: Bogumiła Księżopolska, Antoni Kozioł, Marek Michalak, Piotr Halama.

Komisja dokonała analizy wykonania planów remontów za 2024 r. z uwzględnieniem planów rzeczowych i finansowych. Dokonała wizji w terenie, oceniając jakość wykonanych prac. Odnośnie planu na rok 2025. Komisja dokonała analizy rzeczowości i zasadności planowanych robót z uwzględnieniem sytuacji finansowej wynikającej ze zgromadzonego funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Po zakończonych pracach Komisja zawnioskowała do Rady Nadzorczej o przyjęcie wykonania planu za rok 2024 i zatwierdzenia planu na rok 2025.

1.2.3. Komisję przetargową do przeprowadzenia przetargów na remont dachów i kominów oraz daszków nad wejściem do klatek schodowych oraz przeprowadzenie negocjacji cenowych

W skład komisji weszli: p. Piotr Halama, p. Marek Michalak i p. Antoni Kozioł. Komisja dokonała wyboru najkorzystniejszych ofert.

1.2.4. Komisję likwidacyjną

Komisja powołana w celu likwidacji zużytych, zniszczonych składników majątku rzeczowego spółdzielni. Komisja w składzie: Marek Michalak i Piotr Halama, zlikwidowała wszystkie te składniki majątku, które były zużyte lub naprawa uszkodzenia byłaby nieopłacalna z powodu przewyższenia wartości składnika majątku.

1.2.5. Komisję do przeprowadzenia przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz ustalenie wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego

W okresie od czerwca 2024 r. do czerwca 2025 r. komisja przeprowadziła 3 przetargi, w tym 3 na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

2. Główne obszary działalności Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni. Do szczególnych obszarów działania RN w okresie sprawozdawczym należało:

2.1. Nadzór nad pracą Zarządu

Praca Zarządu była każdorazowo kontrolowana i oceniana na posiedzeniach Rady jak w poszczególnych Komisjach.

2.3. Plany gospodarcze

Mocą uchwały Rada Nadzorcza przyjęła wykonanie za rok 2024 jak i planowanie na rok 2025 planu gospodarczo-finansowego oraz remontów. Na posiedzeniach w okresie kwartalnym badano i przeprowadzano analizę realizacji planu gospodarczo-finansowego.

2.4. Zadłużenie członków jak i najemców wobec spółdzielni

Do tego obszaru działalności RN przywiązywała szczególną wagę bowiem niepokojąco wzrasta zadłużenie członków i najemców wobec spółdzielni. Problem ten jest priorytetowy, ponieważ ma wpływ na każdego lokatora SM „Domator”. Za nierzetelność niektórych płacimy Wszyscy. Rada Nadzorcza szczególnie naciskała na działania windykacyjne, które obejmują: monity do dłużników, pozwy sądowe, wnioski komornicze, wnioski eksmisyjne dla najemców. Rada na swoich posiedzeniach spotykała się z wezwanymi dłużnikami. W okresie sprawozdawczym odbyły się 8 spotkań.

W tym miejscu Rada Nadzorcza apeluje do mieszkańców o terminowe płatności czynszów oraz o dyscyplinowanie niepłacących sąsiadów

2.5. Termomodernizacja

Spółdzielnia dokonała termomodernizacji wszystkich nieruchomości. Część nieruchomości spłaciła swoje zobowiązania.

Wykonana termomodernizacja zasobów Spółdzielni nie tylko wyróżnia nasze budynki w zabudowie dzielnic, ale zwiększa komfort mieszkańców i podnosi wartość zasobów spółdzielni.

2.6. Przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za rok 2024

Na podstawie § 37 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Gliwicach, Rada Nadzorcza

dokończenie ze str. 7

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „DOMATOR”

wybrała ofertę złożoną przez Śląską Firmę Auditingu i Doradztwa „AUDIT” do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2024 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta wykazało, że dokumentacja finansowa prowadzona jest prawidłowo z należytą starannością. W sprawozdaniu nie stwierdzono żadnych uchybień i nie wydano zaleceń. Stwierdzono, że sytuacja Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni.

2.7. Koszty eksploatacji

Koszty eksploatacji są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości. Na ich wysokość wpływa m.in. zużyta energia elektryczna w części wspólnej, wielkość nieruchomości, przynależny do niej teren i koszty jego utrzymania, dewastacja mienia a także wzrost stawek najniższego wynagrodzenia pracowników, wzrost cen energii elektrycznej. Ponadto inne stawki ustalono dla członków spółdzielni i osób nie będących członkami spółdzielni.

Z uwagi na różnorodność czynników wpływających na wysokość opłaty eksploatacji są one na bieżąco analizowane i monitorowane. By nie dopuścić do zadłużenia nieruchomości po dokonaniu szczegółowej analizy wszystkich nieruchomości, RN podejmuje stosowne uchwały.

2.8. Bezpieczeństwo

Rada Nadzorcza na bieżąco zbiera informacje o zakłóceniach porządku w zasobach Spółdzielni i bezpośrednio przekazuje je Zarządowi. Zarząd bezzwłocznie kontaktuje się i interweniuje w V Komisariacie Policji w Gliwicach.

2.9. Dyżury członków Rady Nadzorczej

Członkowie RN sprawowali dyżury w siedzibie Spółdzielni w każdą pierwszą środę miesiąca w godzinach od 15⁰⁰ do 16³⁰. Ogółem w okresie sprawozdawczym odbyło się 10 dyżurów. Na dyżury sporadycznie przychodzili członkowie zgłaszając głównie sprawy indywidualnie. Każde zgłoszenie było przekazywane na posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarządowi.

2.10. Uchwały Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 13 uchwał. Dotyczyły one m.in.:

- przyjęcia planowanych i wykonania planów gospodarczo-finansowych i remontów,
- sprawdzenia sprawozdania finansowego
- podziału nadwyżki bilansowej,
- powoływania członków komisji,
- regulacji stawek na eksploatacji,
- regulacji stawek na fundusz remontowy,

Zmiany stawek wynikały ze wzrostu inflacji, wzrostu minimalnej płacy oraz wzrostu cen materiałów budowlanych i stawek kosztów pracy.

Członkowie Rady w sprawach mieszkańców na bieżąco kontaktują się z Zarządem Spółdzielni lub jej pracownikami. Każda sprawa zgłaszana przez mieszkańców jest przekazywana członkom zarządu na posiedzeniach Rady lub poza nimi.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie chcielibyśmy zwrócić uwagę uczestnikom Walnego Zgromadzenia Członków na istotne problemy naszej Spółdzielni, jak:

- niepokojący wzrost zadłużenia osób posiadających odrębną własność,
- rosnącą liczbę dewastacji i brak dbałości o wspólne mienie co powoduje wzrost kosztów utrzymania nieruchomości.

3. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu o całoroczną kontrolę prac Zarządu przez Radę Nadzorczą oraz pozytywne wyniki działalności gospodarczo-finansowej.

Rada Nadzorcza wnioskuje o:

1. udzielenie absolutorium za rok 2024 **Prezesowi Spółdzielni – Panu Grzegorzowi Jasnowskiemu;**
2. udzielenie absolutorium za rok 2024 **Członkowi Zarządu – Pani Małgorzacie Żurawskiej.**

Ponadto Rada Nadzorcza wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej oraz Zarządu SM „DOMATOR”.

Składamy podziękowania Spółdzielcom, Zarządowi oraz wszystkim pracownikom Spółdzielni za współpracę z Radą Nadzorczą, za prace i zaangażowanie w realizację założonych planów, podejmowanie nowych wyzwań i przedsięwzięć zmierzających do polepszenia funkcjonowania Naszej Spółdzielni.

Dziękuję Członkom Rady Nadzorczej za zaangażowanie i prace na rzecz Spółdzielni.