

ODBYŁO SIĘ WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMATOR”



W dniu 30 czerwca 2023 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator”. Uczestnicy WZCz dyskutowali i głosowali nad uchwałami podsumowującymi pracę organów Spółdzielni w 2022 roku. Obrady przebiegały bardzo sprawnie a dyskusja nad poszczególnymi punktami porządku obrad miała merytoryczny charakter nacechowany troską o dalszy rozwój naszej Spółdzielni.

Zarząd dziękuje tym wszystkim z Państwa, którzy skorzystali ze swego prawa, wynikającego z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uczestniczyli w Walnym Zgromadzeniu.

Poniżej publikujemy treść uchwał, jakie zostały podjęte podczas WZCz w dniu 30 czerwca br.

UCHWAŁA NR 1

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. przyjmuje protokół z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 23.09.2022 r.

UCHWAŁA NR 2

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 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 2022.

UCHWAŁA NR 3

Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 2 Statutu Spółdzielni zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok 2022.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok składa się z:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **39 259 177,09**;

ODBYŁO SIĘ WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMATOR”

dokończenie ze str. 1

- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.;

- wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie: **189 474,85** stanowiącą rozliczenia międzyokresowe zmniejszające odpowiednio przychody danej nieruchomości w roku następnym.

Stan rozliczeń międzyokresowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2022 r. wynosi : 1 311 745,30

- wykazujący zysk brutto w kwocie: **750 530,07** po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych podlega jako nadwyżka bilansowa netto w kwocie **666 816,07** 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 30.06.2023 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 2022.

UCHWAŁA NR 5

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 3 Statutu Spółdzielni udziela absolutorium za rok 2022 r. Prezesowi Zarządu mgr inż. Grzegorzowi Jasnowskiemu.

UCHWAŁA NR 6

Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMATOR” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 3 Statutu Spółdzielni udziela absolutorium za rok 2022 r. Członkowi Zarządu p. Małgorzacie Żurawskiej.

UCHWAŁA NR 7

Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. podjęło uchwałę następującej treści w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni:

1. W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Gliwicach zmienia się w § 35 ust. 4, który otrzymuje następujące brzmienie:

4. Jeżeli w trakcie trwania kadencji wygaśnie mandat członka Rady Nadzorczej to jego miejsce zajmie osoba, która w wyborach na tę kadencję uzyskała największą ilość głosów wśród kandydatów nie wybranych. Kadencja w ten sposób dokooptowanego członka upływa z końcem kadencji całej Rady.

2. Pozostałe postanowienia Statutu nie ulegają zmianie.

3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 8

Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. podjęło uchwałę następującej treści:

Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 25 ust. 5 Statutu Spółdzielni przyjmuje ustalenia wynikające z przedstawionego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 06.12.2022 r. protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Gliwicach w latach 2019-2021. Wyniki oraz ustalenia badania lustracyjnego zawarte w protokole z lustracji wymagają sformułowania przez Regionalny Związek Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach trzech wniosków.

UCHWAŁA NR 9

Walne Zgromadzenie Członków SM „Domator” w Gliwicach w dniu 30.06.2023 r. działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze jak również § 25 ust. 4 Statutu Spółdzielni uchwała:

Nadwyżka bilansowa za 2022 r. w wysokości **666 816,07** zł podlega podziałowi w następujący sposób:

1. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w łącznej kwocie 28 741,00 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 638 075,07 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 600 000,00 zł,

- zasilenie funduszu zasobowego z możliwością przeznaczenia na pokrycie ewentualnych strat bilansowych w kwocie 38 075,07 zł.

3. Uchwałę przedstawia się do realizacji Zarządowi Spółdzielni.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SM „DOMATOR” ZA ROK 2022

W roku 2022 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

W roku 2022 Zarząd odbył 40 posiedzeń, 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 m.in. następujących kwestii:

- przygotowania i przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na rok 2022,
- przygotowania Planu robót remontowych na rok 2022,
- przygotowania i zatwierdzenia inwentaryzacji składników majątkowych spółdzielni za rok 2022,
- 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.

W okresie od 6 października 2022 roku do 1 grudnia 2022 r. zgodnie z przepisami art. 91-93 ustawy Prawo spółdzielcze Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Wszystkie działania Zarządu w 2022 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.

Liczba członków na dzień 28.02.2023 r. – 1405.

WYKAZ MIESZKAŃ na 31.12.2022 r.

lokatorskie – 12
 spółdzielcze własnościowe – 314
 odrębna własność – 1220
 w najmie – 145
 w najmie czynsz wolny – 0
 Razem – 1691
 wspólnoty mieszkaniowe – 11
 ogółem – 1702

Wykonane roboty remontowe w 2022 roku (podajemy informacje o najważniejszych pracach remontowych wykonanych w wybranych nieruchomościach):

- ul. Bema 20-28 i ul. Bema 30-38 – naprawa nawierzchni dróg dojazdowych;
- ul. Odrowążów 57-63 – remont dachu i kominów, wymiana oświetlenia na klatce schodowej;
- ul. Odrowążów 73-81, 83-91 – naprawa nawierzchni drogi dojazdowej, naprawa tynków cokołu budynku, wymiana napędu windy;
- ul. Przyszłości 42 – przebudowa instalacji gazowej, częściowe malowanie klatki schodowej;
- ul. Przyszłości 94 – docieplenie budynku, remont balkonów, malowanie klatki schodowej wymiana kabiny, drzwi windy i napędu, remont instalacji AZART, wykonanie i montaż balustrad;
- ul. Reja 15-25 – remont dachu;
- ul. Reymonta – wymiana oświetlenia piwnic;
- ul. Skarbnika 18-26, 28-30 – demontaż i montaż boksu śmietnikowego.

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.

ciąg dalszy na str. 4-5

ciąg dalszy ze str. 3

Należy jeszcze nadmienić, że służby techniczne Spółdzielni prowadzą całonocowe 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 oraz uzyskać informacje natury technicznej od inspektora pełniącego 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, 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 czystość w boksach na kontenery i przeprowadzamy ich dezynfekcję poprzez chlorowanie.

Pielęgnowujemy tereny zielone poprzez trzykrotne koszenie trawy (tj. 43 001,50 m²), dwukrotne obcinanie żywopłotów (tj. 8 173,00 mb), wygrabiamy liście i wyrzucamy chwasty.

Dokonyujemy cięcia sanitarno-redukcyjne drzew we własnym zakresie lub interweniuje w Miejskim Zakładzie Usług Komunalnych. Dokonyjemy nasadzeń drzew, krzewów i żywopłotów wraz z dowożeniem humusu.

Firma „PROMONT” S.C. z Świętochłowic oraz OTIS Sp. z o.o. Warszawa na zlecenie Spółdzielni przeprowadzają bieżącą konserwację dźwigów osobowych w budynkach wysokich. Dla zmniejszenia awaryjności, a przede wszystkim ze względu na bezpieczeństwo i poprawę stanu technicznego wind w 2022 roku wymieniono napędy 4 wind w tym 1 wymianę kabiny oraz przeprowadzono remonty i naprawy dźwigów na kwotę **375 323,83 zł**.

Dla poprawy bezpieczeństwa p. pożarowego wykonano w 3 budynkach na ul. Przyszłości instalację pionów nawodnionych wraz ze zbiornikami p.poż. Dotyczy to również modernizacji instalacji elektrycznej tych budynków.

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 **1913** wskazań wodomierzy indywidualnych zimnej wody i **776** (2689) 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 2022 r. w mieszkaniach **282** układów pomiarowych.

Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe to 1691 mieszkań zajmowanych na prawach lokatorskich, własnościowych i najmu, zamieszkiwanych przez 3 426 osoby. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od użytkowanych lokali kształtują się następująco:

Roczny wymiar opłat wynosi – 13 929 717,15 zł;

Stan zaległości w opłatach – 819 244,00 zł na dzień 31.12.2022 r.;

Wskaźnik zadłużenia – 5,88%.

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.

W 2022 r. skierowano do dłużników 260 wezwań, 62 sprawy skierowano do sądu o zapłatę i eksmisję, w 35 sprawach uzyskano wyroki.

Sprawozdanie finansowe zawierające m.in. bilans i rachunek zysków i strat sporządzone na dzień 31.12.2022 r. które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **39 259 177,09 zł** zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa.

Powyższe stwierdzenie zostało wyrażone w protokole Komisji Rady Nadzorczej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni za rok 2022, która uznaje że:

- sprawozdanie finansowe zostało opracowane prawidłowo i przedstawia rzetelnie wyniki działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni za rok 2022.
- dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach oraz w sprawozdaniu z działalności spółdzielni są zgodne z danymi rocznego sprawozdania finansowego.

Wskaźniki określające stabilizację majątkową spółdzielni oraz płynność finansową pozwalają wyciągnąć wniosek, iż w najbliższym dającym się przewidzieć okresie czasu nie grożą spółdzielni żadne niekorzystne 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 2022 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.



WAŻNE INFORMACJE DLA NASZYCH MIESZKAŃCÓW



PRZYDATNE NUMERY TELEFONÓW

- 32 331 22 30 – SM „Domator” – centrala
- 602 303 317 – Telefon awaryjny SM „Domator”
- 800 444 555 – Pogotowie dźwigowe OTIS (budynki na ul. Przyszłości)
- 601 998 475 – Pogotowie dźwigowe PROMONT (budynki na osiedlu Bema)
- 603 975 843 – Domofony
- 32 303 00 00 – Tauron
- 695 757 236 – AZART Anteny
- 112 – Centrum Ratownictwa Gliwice
- 999 – Pogotowie Ratunkowe
- 998 – Państwowa Straż Pożarna
- 997 – Policja
- 986 – Straż Miejska
- 992 – Pogotowie Gazowe

ZAPRASZAMY NA STRONĘ INTERNETOWĄ SM „DOMATOR” W GLIWICACH

Informujemy, że działa strona internetowa naszej Spółdzielni, na której można zapoznać się z wszystkimi ważnymi sprawami dotyczącymi działalności SM „Domator”. Adres strony:

www.smdomator.gliwice.pl

ZACHĘCAMY DO SKORZYSTANIA Z PROGRAMU eBOK

Informujemy, że jest możliwość korzystania z Elektronicznego Biura Obsługi Klienta eBOK. Daje on możliwość sprawdzania indywidualnych rozliczeń finansowych. Aby skorzystać z serwisu eBOK wystarczy wejść na naszą stronę internetową www.smdomator.gliwice.pl. W celu uzyskania loginu oraz hasła należy osobiście stawić się w siedzibie SM „Domator”.

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 października 2022 r. do czerwca 2023 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 10 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 niezmiennym 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 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 przeprowadzenia negocjacji cenowych i wyboru wykonawcy remontu dachu i przemurowania kominów

W skład komisji weszli: Piotr Halama i Antoni Kozioł.

1.2.2. Komisję do sprawdzenia wykonania planu gospodarczo-finansowego (analizy kosztów i przychodów) za rok 2022 oraz sprawdzenia i zaopiniowania planu gospodarczo-finansowego na rok 2023 r.

Komisja pracowała w składzie: Joanna Buchta, Renata Pietrasz, Henryk Widak.

Komisja wnikliwie przeanalizowała analizę kosztów i przychodów za 2022 oraz założenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2023. Wnioski przedłożyła Radzie Nadzorczej.

1.2.3. Komisję do sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” za 2022 rok

Spółdzielnia z mocy prawa nie ma obowiązku badania bilansu przez biegłego rewidenta, bowiem nie spełnia wszystkich warunków, które takie badanie nakazują. Dlatego Rada Nadzorcza odstąpiła od przeprowadzenia badania przez biegłego za rok 2022. Rada ze swojego grona powołała komisję do przeanalizowania sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych za rok 2022.

W skład komisji weszli: Joanna Buchta, Renata Pietrasz oraz Henryk Widak.

1.2.4. Komisję do sprawdzenia wykonania Planu remontów za rok 2022 r. oraz zaopiniowania Planu remontów na rok 2023

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

Komisja dokonała analizy wykonania planów remontów za 2022 r. z uwzględnieniem planów rzeczowych i finansowych. Dokonała wizji w terenie, oceniając jakość wykonanych prac. Odnośnie planu na rok 2023. Komisja dokonała analizy rzeczywistości i zasadności planowanych robót z uwzględnieniem sytuacji finansowej wynikającej ze zgro-



madzonego funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Po zakończonych pracach Komisja zawnioskowała do Rady Nadzorczej o przyjęcie wykonania planu za rok 2022 i zatwierdzenia planu na rok 2023.

1.2.5. Komisję w celu zbadania zasadności wprowadzenia zmiany stawki za eksploatację

Komisja pracowała w składzie Bogumiła Księżopolska, Renata Pietrasz oraz Joanna Buchta.

Komisja dokonała szczegółowej analizy kosztów utrzymania i przychodów wszystkich nieruchomości spółdzielni stwierdzając, że głównie z powodów podwyżek cen materiałów i usług oraz rosnącej inflacji budynki wykazują minusy na eksploatacji.

Dodatkowo firmy współpracujące od lat ze spółdzielnią proponują podwyżki cen swoich usług.

1.2.6. 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.

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

W okresie od października 2022 r. do czerwca 2023 r. komisja przeprowadziła 2 przetargi, w tym 2 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:

2.2. Nadzór nad pracą Zarządu

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

2.3. Plany gospodarcze

Mocą uchwały Rada Nadzorcza przyjęła wykonanie za rok 2022 jak i planowanie na rok 2023 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 szczególny nacisk kładła 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 3 spotkania.

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 dzielnicy, ale zwiększa komfort mieszkańców i podnosi wartość zasobów spółdzielni.

2.6. Lustracja pełna

W październiku i listopadzie 2022 r. odbyła się lustracja spółdzielni przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej RN zapoznała się z listem i zawartymi w nim uwagami dotyczącymi:

1. Sporządzenia projektu zmian do Statutu Spółdzielni, polegający na usunięciu zbędnych zapisów.
2. Uaktualnieniu schematu organizacyjnego i regulaminu organizacyjnego.

3. Przedłożenia na najbliższym WZCz zmian do Statutu Spółdzielni oraz zmiany do Regulaminu obrad WZCz w przypadku kooptacji członka RN.

Rada zatwierdziła zmiany w schemacie organizacyjnym i regulaminie organizacyjnym.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „DOMATOR”

dokończenie ze str. 7

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 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.

Spółdzielnia rozwiązała współpracę z Firmą Prawne Rozwiązania Parkingowe realizując wniosek WZCZ. W celu zabezpieczenia miejsc parkingowych dla mieszkańców spółdzielni podjęła rozmowy z firmą Departament Zarządzania Parkingami rozważając ewentualną współpracę.

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.

Uchwały Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 18 uchwał. Dotyczyły one m.in.:

- przyjęcia planowanych i wykonania planów gospodarczo-finansowych i remontów,
- sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych za rok 2022
- podziału nadwyżki bilansowej,
- powoływania członków komisji,
- regulacji stawek np. eksploatacji;

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 2022
Prezesowi Spółdzielni – Panu Grzegorzowi Jasnowskiemu;
2. udzielenie absolutorium za rok 2022
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 realizacji założonych planów, podejmowanie nowych wyzwań i przedsięwzięć zmierzających do polepszenia funkcjonowania Naszej Spółdzielni.