

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie w 2024 r.**

Stosownie do przepisu art. 44 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 97 Statutu Spółdzielni i wytycznych Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 30.06.2011r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie sprawowała nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez dokonywanie okresowych ocen i kontrolę realizacji zadań wynikających z uchwalonych planów działalności gospodarczej oraz postanowień Statutu i podejmowanych uchwał organów samorządowych Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wybrana w czerwcu 2023r. na X kadencję pracowała od dnia 6 czerwca 2023 r. w następującym składzie:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| - przewodnicząca Rady Nadzorczej | - Pani Agnieszka Kuśnierz, |
| - zastępca przewodniczącego | - Pani Olimpia Marcewicz-Kochnio, |
| - sekretarz | - Pan Marcin Rokoszewski, |
| - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej | - Pani Monika Woch, |
| - sekretarz Komisji Rewizyjnej | - Pan Jerzy Bzoma, |
| - członek Komisji Rewizyjnej | - Pan Grzegorz Sochaczewski. |
| Pozostali członkowie Rady Nadzorczej | - Pan Mariusz Misiak, |
| | - Pani Ewa Batorska. |

Rada Nadzorcza w 2024 roku, pracowała w oparciu o plan pracy przyjęty na posiedzeniu w dniu 29 stycznia 2024 r. uchwałą nr 1/2024 w sprawie zatwierdzenia ramowej tematyki posiedzeń Rady Nadzorczej SM „Rudnik” w Lublinie na 2024 r.

Organizacją pracy Rady Nadzorczej zajmowało się Prezydium Rady Nadzorczej, zaś Komisja Rewizyjna jako organ doradczy na podstawie analizy i oceny materiałów przygotowywanych na posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej formułowała wnioski i opinie prezentowane na posiedzeniach.

Jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak również ich wnikliwe opiniowanie przez Komisję Rewizyjną wpływały pozytywnie na poziom merytoryczno - organizacyjny prac prowadzonych przez Radę Nadzorczą. Dzięki terminowemu dostarczaniu projektów planowanych uchwał oraz wstępnemu dyskusowaniu proponowanych zmian, posiedzenia Rady Nadzorczej owocowały przyjmowaniem niezbędnych uchwał oraz wyciągnięciem stosownych wniosków, co do sytuacji Spółdzielni i dalszych działań Rady.

Sprawy, których nie obejmowały planowane porządki posiedzeń były dyskutowane i wyjaśniane w dodatkowych punktach poruszanych na posiedzeniach w ramach tzw. spraw wniesionych.



W 2024 roku posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej poprzedzające plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (tj. za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz w drodze konsultacji telefonicznych).

W 2024 roku Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” odbyła 12 posiedzeń stacjonarnych zakończonych wnioskami do Rady Nadzorczej, natomiast Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń stacjonarnych, na których podjęła łącznie 23 uchwały dotyczące różnych sfer funkcjonowania Spółdzielni.

Zadania realizowane przez Radę Nadzorczą w 2024 r.

I Grupa - zadania stałe

Należy do nich w szczególności bieżąca ocena pracy Zarządu dokonywana na podstawie analiz i informacji Zarządu o wykonanych zadaniach statutowych Spółdzielni, realizacji planu finansowo - rzeczowego, planu remontów, planu działalności inwestycyjnej, a także na podstawie wniosków zgłoszonych w poprzednich latach w toku Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni.

II Grupa - zadania okresowe

Wynikające z bieżących potrzeb i zadań Spółdzielni, rodzące skutki prawne, organizacyjne oraz ekonomiczno – finansowe.

Należy do nich zaliczyć między innymi :

- 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie za 2023 r. oraz przyjęcie sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie za 2023 r.
- 2) Zatwierdzenie planu remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie na 2024 r., a także późniejsze zatwierdzenie zmian w tym planie.
- 3) Przyjęcie planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie na 2024 r.
- 4) Zatwierdzenie planu inwestycyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” na 2024 rok.



- 5) Zatwierdzenie ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego p.n. „Budynki mieszkalne wielorodzinne nr 1 i 2 przy ul. Jemiołuszki w Lublinie” – Zad. IX oraz uchwalenia ostatecznego, członkowskiego kosztu budowy 1 m² p. u. lokali mieszkalnych oraz ostatecznego kosztu budowy piwnic, pomieszczeń gospodarczych, garaży, miejsc postojowych naziemnych i miejsc postojowych pod budynkami.
- 6) Zatwierdzenie od dnia 1 maja 2024 r. stawek opłat dla lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych naziemnych i miejsc postojowych pod budynkami przy ul. Jemiołuszki 12 i Jemiołuszki 14 w Lublinie (Zadanie inwestycyjne nr IX).
- 7) Zatwierdzenie ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego p.n. „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „PTASIA DOLINA” – budynki nr 3, 4 i 5 z garażami w podziemiu” – Zad. X oraz uchwalenia ostatecznego, członkowskiego kosztu budowy 1 m² p. u. lokali mieszkalnych oraz ostatecznego kosztu budowy piwnic, pomieszczeń gospodarczych, garaży, miejsc postojowych naziemnych i miejsc postojowych pod budynkami.
- 8) Zatwierdzenie od dnia 1 grudnia 2024 r. stawek opłat dla lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych naziemnych i miejsc postojowych pod budynkami przy ul. Jemiołuszki 13, 15 i 17 w Lublinie (Zadanie inwestycyjne nr X).
- 9) Zatwierdzenie Regulaminu rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego nr XI obejmującego budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami użytkowymi przy ul. Bluszczowej w Lublinie.
- 10) Uchwalenie planowanego, wstępnego, członkowskiego kosztu budowy 1 m² p.u. mieszkań w budynkach mieszkalnych nr 1, 2 i 3 oraz wstępnego, członkowskiego kosztu budowy 1 m² p.u. lokalu użytkowego w budynku nr 3 przy ul. Bluszczowej w Lublinie, określenia współczynników atrakcyjności lokali w tych budynkach a także uchwalenia do rozliczeń z członkami kosztu budowy 1m² p.u. pomieszczeń gospodarczych i garaży oraz uchwalenia jednostkowego kosztu budowy miejsc postojowych naziemnych, miejsc postojowych pod budynkami i miejsc postojowych podwójnych pod budynkami w nieruchomości przy ul. Bluszczowej w Lublinie (Zadanie inwestycyjne nr XI).
- 11) Zatwierdzenie od dnia 1 kwietnia 2025 r. stawek opłat eksploatacyjnych w odniesieniu do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w poszczególnych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie.



Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji i funkcji kontrolno-nadzorczych w 2024 roku analizowała wskaźniki ekonomiczno-finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok 2023. W obszarze zainteresowania Rady Nadzorczej pozostawały także wyniki działalności eksploatacyjnej Spółdzielni oraz windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

W opinii Rady Nadzorczej wszystkie powyższe rozliczenia dotyczące finansów Spółdzielni były prowadzone prawidłowo, co oznacza, iż Spółdzielnia należycie gospodarowała powierzonymi jej środkami. Rada Nadzorcza podejmując w 2024 roku uchwały, kierowała się interesem wszystkich Członków Spółdzielni dbając o to, by majątek wspólny był właściwie zarządzany. Koszty eksploatacji i remontów budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni były utrzymywane na poziomie gwarantującym zachowanie należytego stanu technicznego i estetycznego budynków. Budynki starsze i wymagające poważniejszych remontów były na bieżąco dodatkowo dofinansowywane. Pożyczki wewnętrzne udzielane na ten cel, od lat pozwalają spółdzielni uniknąć zaciągania kredytów przeznaczonych na podobne remonty, a tym samym uniknąć dodatkowych kosztów w postaci odsetek bankowych.

Wyrazem dbałości o stan techniczny starszych lokali pozostających w zasobach Spółdzielni było uchwalenie planu remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” na 2024 r., a także uchwalenie w późniejszym okresie korekty tego planu. W 2024 roku wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w posiedzeniach komisji przetargowych celem wyboru wykonawców prac remontowych i budowlanych prowadzonych w zasobach Spółdzielni.

Oprócz nadzoru nad realizacją zadań dotyczących bieżącego utrzymania substancji mieszkaniowej SM Rudnik, Rada Nadzorcza kontynuowała działania mające na celu rozwój SM Rudnik poprzez zwiększenie zasobu mieszkaniowego spółdzielni. Kontrolowano postęp zadań inwestycyjnych nr IX i nr X przy ul. Jemiołuszki i Jemiołuszki/Szpaczej analizując comiesięczne informacje na temat realizacji inwestycji, składane przez Zarząd przy okazji posiedzeń Rady Nadzorczej. W 2024 roku w/w zadania inwestycyjne zostały zakończone i przekazane do użytkowania.

W 2024 roku Rada Nadzorcza wyraziła również zgodę na nabycie nieruchomości gruntowych położonych w Lublinie przy ul. Gen. W. Urbanowicza oraz na nabycie majątkowych praw autorskich do projektu budowlanego, po jego zatwierdzeniu decyzją Prezydenta Miasta Lublin. Działania te zostały podjęte z zamiarem rozpoczęcia realizacji następnego zadania inwestycyjnego.

Sprawowanie kontroli przez Radę nad realizacją planów rzeczowo - finansowych oraz wysokością zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych pozwoliło na efektywną pracę Zarządu zapewniającą prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej i zastępca przewodniczącego w 2024 roku w razie potrzeby byli do dyspozycji członków Spółdzielni w terminach proponowanych przez samych zainteresowanych takimi spotkaniami.

Na podstawie zebranych materiałów opiniodawczych i opinii Komisji Rewizyjnej dotyczącej prawidłowości realizacji planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną w 2024 roku działalność statutową Spółdzielni. Podkreśla się też troskę o dobre imię Spółdzielni „Rudnik”, która dzięki sumienności pracowników od wielu lat cieszy się renomą na rynku lubelskich spółdzielni mieszkaniowych i zarządców nieruchomości.

W związku z powyższym, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym za 2024 rok oraz Sprawozdaniem z działalności Zarządu za rok 2024, Rada wnosi o udzielenie przez Walne Zgromadzenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie z działalności w 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2024 roku było rozpatrywane i pozytywnie zaopiniowane przez członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 11.04.2025 r. Zgodnie z postanowieniami Statutu, sprawozdanie przedłożone zostanie do rozpatrzenia i przyjęcia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Sekretarz Rady Nadzorczej



(Marcin Rokoszewski)

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



(Agnieszka Kuśnierz)