



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„POŁUDNIE”  
ul. Naftowa 29 D  
41-200 Sosnowiec

---

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU  
z działalności za okres sprawozdawczy 2023 roku.

**Sosnowiec, kwiecień 2024 r.**

## **SPIS TREŚCI**

	<b>str.</b>
I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ	2
II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ	2
III. FUNKCJE NADZORCZE	6
IV. FUNKCJE KONTROLNE	6
V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.	7
VI. PODSUMOWANIE	8

### **I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ.**

Rada Nadzorcza Kadencji IX w okresie sprawozdawczym od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. liczyła 9 osób i działała w następującym składzie:

#### **Rada Nadzorcza Kadencji IX**

##### **Rada Nadzorcza**

1. Wiśniewska – Kurplik Agnieszka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Nowicki Krzysztof - Z-ca Przewodniczącej RN
3. Tyszkiewicz – Staniowska Aleksandra - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Cyrana Marcin
5. Dela Adrian
6. Golański Grzegorz
7. Jakubczyk Ryszard
8. Skrobacha Jan
9. Wojtoń Jacek

##### **Komisji Rewizyjna w składzie:**

1. Nowicki Krzysztof – Przewodniczący KR
2. Jakubczyk Ryszard – Z-ca Przewodniczącego KR
3. Tyszkiewicz – Staniowska Aleksandra – Sekretarz KR
4. Wojtoń Jacek – Członek

##### **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:**

1. Cyrana Marcin – Przewodniczący GZM
2. Golański Grzegorz – Zastępca Przewodniczącego GZM
3. Dela Adrian – Sekretarz KR
4. Skrobacha Jan – Członek

### **II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ.**

Sposób i tryb działania Rady Nadzorczej normują akty prawne w randze ustaw: Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizując w okresie sprawozdawczym swoje statutowe zadania działała poprzez:

- posiedzenia plenarne,
- posiedzenia komisji stałych: Rewizyjnej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
- korespondencję z członkami Spółdzielni,
- spotkania z członkami spółdzielni w ramach umówionych spotkań,

Rada Nadzorcza dokumentuje swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń, prowadząc rejestr podjętych uchwał składa Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności.

Wszystkie w/w dokumenty za okres sprawozdawczy, tj. od stycznia 2023 roku do grudnia 2023 roku, przedłożone są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2023 r. do grudnia 2023 r. Rada Nadzorcza Kadencji IX – odbyła 14 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 43 Uchwały. Z treścią Protokołów i Uchwał można zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Naftowej 29 D.

W okresie od stycznia 2023 r. do grudnia 2023 r. podjęto Uchwały:

- w sprawie zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2023 rok.
- w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu”.
- w sprawie zmiany wysokości stawki funduszu remontowego: **z kwoty 3,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c na kwotę 6,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c** dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Naftowej 29,29A-D w Sosnowcu.
- w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu komercyjnego w Banku PKO BP Oddział Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych w kwocie: **Naftowa 29,29A-D do kwoty: 3.300.000,00 zł (słownie : trzy miliony trzysta tysięcy złotych)**
- w sprawie zatwierdzenia Planu Remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2023 rok.
- w sprawie zmiany Regulaminu postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 18/VIII/2020 z dnia 22 czerwca 2020 roku.
- w sprawie wyrażenia zgody na przejściowe zasilenie źródeł finansowania kosztów termomodernizacji lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Naftowej 29,29A-D w 2023 roku.
- w sprawie zatwierdzenia Regulaminu konkursu na Prezesa Zarządu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie zatwierdzenia korekt do Planu remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2023 rok.
- w sprawie udzielenia dwóm członkom Rady Nadzorczej upoważnienia do czynności prawnych między SM „Południe” w Sosnowcu, a Członkami Zarządu.

- w sprawie: odwołania Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu
- w sprawie wyboru na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie ustalenia warunków płacy i pracy dla członków Zarządu.
- w sprawie zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali w sezonie grzewczym 2023 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.  
Na podstawie § 6 ust. 5 Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu zatwierdza się **od dnia 01.07.2023 r.** współczynnik korygujący wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali **w sezonie grzewczym 2023 r. w wysokości 15%** dla lokali mieszkalnych i użytkowych SM „Południe” w Sosnowcu (za wyjątkiem budynku Akacyjna 34-36).
- w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/VIII/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 roku (dalej w skrócie również „Regulamin”)
- w sprawie: ponoszenia kosztów związanych z przeniesieniem własności lokali w odrębną własność.
- w sprawie zgody na zawarcie umowy dzierżawy terenu z Tauron Ciepło Sp. z o.o. oraz obciążenie działek nr 5111/8, 5111/9, 5111/21, 5111/22 nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu dla wybudowanej podziemnej sieci.
- w sprawie zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ul. Naftowej 29,29A-D w sezonie grzewczym 2023/2024 od 01.11.2023 r. **w budynku przy Naftowej 29,29A-D w sezonie grzewczym 2023/2024 w wysokości 20 %.**
- w sprawie wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy.
- w sprawie likwidacji lejów zsypanych oraz zasad ich wycofywania z eksploatacji w budynkach wysokich znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu
- w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu inwestorskiego z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego w Banku PKO BP Oddział Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości **Akacyjna 37-39.**
- w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu inwestorskiego z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego w Banku PKO BP Oddział Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości **Akacyjna 41-43.**
- w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu inwestorskiego z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego w Banku PKO BP Oddział

Katowice przeznaczonego na finansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości **Akacyjna 24A-30A,32.**

- w sprawie zgody na zmianę przebiegu trasy ciepłociągu na potrzeby nowo wybudowanych nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Naftowej i wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy terenu z Tauron Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (KRS: 0000396345) oraz obciążenie działek nr 5111/8, 5111/9, 5111/21, nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu dla wybudowanej podziemnej sieci.
- w sprawie zatwierdzenia nagrody uznaniowej za indywidualny wkład pracy dla Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Przedmiotem wnikliwej analizy zarówno poszczególnych Komisji jak i Rady Nadzorczej był plan Spółdzielni w zakresie funduszu remontowego oraz eksploatacji. W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i pracach komisji. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń, członkowie Rady uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, w tym również mieli dostęp do niezbędnej dokumentacji.

Wszystkie pisma kierowane do Rady Nadzorczej były omawiane na jej posiedzeniach.

Uwagi i skargi członków spółdzielni były analizowane i omawiane jako stały punkt porządku obrad Rady na posiedzeniach plenarnych.

Wypełniając obowiązki nadzorczo – kontrolne Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad realizacją przyjętego Planu gospodarczo – finansowego na 2023 r.

Rada Nadzorcza stwierdziła, że prace remontowe i modernizacyjne prowadzone są w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2023 r. w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu salda na funduszu remontowym i zadłużeń poszczególnych nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczanie wpływów i wydatków z funduszu remontowego. W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb dokonywane są remonty instalacji, tarasów, balkonów, elewacji, dachów, klatek schodowych. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powoduje konieczność dalszych remontów, do których należy głównie kontynuowanie procesu termomodernizacji, remonty tarasów/balkonów, remonty/wymiana dźwigów, remonty instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych, malowanie klatek schodowych.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. członkowie Rady zapoznawali się z przedstawianymi Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi między innymi:

- wykonania Planu remontów za 2022 r,
- Planu remontów na 2023 r.,
- rozliczenia Funduszu termomodernizacyjnego,

- projektu Planu finansowo-gospodarczego na 2023 r.,
- sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- projektu zmian regulaminów wewnętrznych,
- stanu zadłużenia użytkowników lokali oraz podejmowanych działaniach windykacyjnych,
- stanu funduszu termomodernizacyjnego oraz uwarunkowań finansowych kontynuacji procesu termomodernizacji,
- formalno-prawnych i organizacyjnych aspektów kontynuacji prac termomodernizacyjnych,

### **III. FUNKCJE NADZORCZE.**

Funkcje nadzorcze Rady Nadzorczej obejmują przede wszystkim bieżącą kontrolę działań Zarządu Spółdzielni oraz zatwierdzanie planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni. Po uzyskaniu opinii komisji stałych, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 01/IX/2023 z dnia 23.01.2023 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2023 w zakresie rzeczowym i finansowym oraz Plan Remontów na 2023 r. w zakresie lokali mieszkalnych, mienia wspólnego, dźwigów i garaży - Uchwałą nr 06/IX/2023 z dnia 27.03.2023 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z następujących osób :  
Zarząd SM Południe w Sosnowcu:

- Prezes Zarządu – Mirosław Zawartka od 30.01.2020 r. do 30.04.2023 r.,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys od 31.01.2020 r. do 30.04.2023 r.
- Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys od 01.05.2023 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Ewa Wieloch od 15.05.2023 r. do nadal,

### **IV. FUNKCJE KONTROLNE.**

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 56 Statutu oraz zapisy Regulaminu Rady Nadzorczej, sprawuje funkcje kontrolne nad działalnością Spółdzielni.

Funkcje te Rada Nadzorcza realizowała poprzez:

- sprawdzanie stanu finansów spółdzielni oraz realizacji wniosków pokontrolnych uprawnionych do kontroli organów państwowych (Komisja Rewizyjna),
- wizytowanie terenów działalności Spółdzielni przez członków Komisji GZM jak również pozostałych członków Rady Nadzorczej,
- stałą kontrolę realizacji wniosków kierowanych przez Radę Nadzorczą do Zarządu,
- kontrolę działań spółdzielni w sferze prawnej, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów statutowych oraz regulaminowych (Komisja Rewizyjna),

Rada Nadzorcza w wrześniu 2023 r. - Uchwałą nr 30/IX/2023 z dnia 25.09.2023 r. podjęła Uchwałę o wyborze Biegłego Rewidenta w celu przeprowadzenia badania finansowego za rok 2023 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Sprawozdanie finansowe za 2023 r. zostało sporządzone w terminie i po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie.

Spółdzielnia za rok 2023 osiągnęła wynik : **zysk netto 544.439,99 zł.**

Powyższy zysk zostanie przeznaczony zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia na cele wynikające z zapisów Statutu.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza zwracała na windykację należności wobec Spółdzielni, zobowiązując jednocześnie Zarząd do stałego monitorowania zaległości oraz do okresowego powiadamiania lokatorów o zadłużeniach poszczególnych nieruchomości poprzez wywieszanie tych informacji na klatkach schodowych.

## **V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.**

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2023 roku w swej strukturze obejmowało:

- eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
- eksploatację i utrzymanie garaży

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2023 rok jest wynikiem nadwyżki kosztów nad przychodami wynosi (-) **10.809,59 zł.**

Spółdzielnia wykonała w 2023 r. następujące prace remontowe:

1. Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej,
2. Montaż domofonów cyfrowych,
3. Remont tarasów,
4. Roboty dekarские,
5. Roboty budowlane,
6. Remont instalacji elektrycznych,
7. Remonty dźwigów
8. Remonty nawierzchni
9. Wymiana oświetlenia na LED.
10. Wycinka i prześwietlenia drzew

Na bieżąco realizowane są prace remontowe wynikające z zaleceń po przeglądach kominiarskich, wymiana zaworów termostatycznych, wymiana zaworów kulowych oraz bieżące naprawy dekarские.

Ponadto, będą kontynuowane działania w zakresie:

- remontów tarasów w zakresie ochrony przed wodami opadowymi,

- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- modernizacja instalacji centralnego ogrzewania
- wymiana instalacji elektrycznej
- rozbudowy istniejących wiat śmietnikowych,
- remontu/wymiany dźwigów,
- remontu kominów,
- dociepleń części ścian szczytowych,
- remontu instalacji elektrycznych (wymiana na oświetlenie LED),
- remonty dachów,
- modernizacja wejść do klatek schodowych
- malowanie klatek schodowych.

## VI. PODSUMOWANIE.

Zarząd wypełniał prawidłowo swoje obowiązki i ściśle współpracował z Radą Nadzorczą. Rada Nadzorcza w toku swoich prac nie wykryła uchybień w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i jej Zarządu. W roku 2023, podobnie jak w latach wcześniejszych, nie zaistniała konieczność uchylania żadnych decyzji podjętych przez Zarząd. W trakcie stałej współpracy Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni oraz w wyniku kontroli działań Zarządu, Rada Nadzorcza stwierdziła, że zarządzanie Spółdzielnią i jej finansami realizowane jest w sposób prawidłowy, zgodnie z wymogami prawa i zasad dobrego gospodarowania. Rada Nadzorcza ocenia pracę Zarządu bardzo dobrze, stwierdzając jednocześnie, że uwagi i wnioski Rady Nadzorczej, jej Komisji i samych członków, były przez Zarząd realizowane zgodnie z obowiązującym prawem i w sposób nie budzący wątpliwości. Warto podkreślić, że efektem właściwego, zaangażowanego i wnikliwego rozpatrywania spraw przez Radę Nadzorczą, Zarząd i pracowników Spółdzielni jest większa płaszczyzna porozumienia między Spółdzielcami i organami Spółdzielni, a także większa świadomość obowiązującego prawa. Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania Spółdzielcom za przychylność i akceptację decyzji Rady oraz Zarządowi i pracownikom Spółdzielni za współpracę.

Mając powyższe na uwadze:

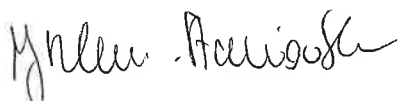
Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu o :

1. **Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z działalności za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**
  2. **Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za rok 2023 r.**
  3. **Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za pracę w 2023 r. tj.**
- **Prezesowi Zarządu – Mirosławowi Zawartka - za pracę od 01.01.2023 r. do 30.04.2023 r.**



- *Zastępcy Prezesa/ Prezesowi Zarządu – Aleksandrze Chatys - za pracę od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.*
- *Zastępcy Prezesa Zarządu – Ewie Wieloch – za pracę od 15.05.2023 r. do 31.12.2023 r.*

*Sekretarz Rady Nadzorczej*



*Aleksandra Tyszkiewicz - Staniowska*

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej*



*Agnieszka Wiśniewska - Kurplik*

