

## **Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku**

**za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Barbara Guzowska
- Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej – Jarosław Płóciennik
- Sekretarz Rady Nadzorczej – Paulina Kasprzyszak
- Członek Rady Nadzorczej – Barbara Ociepka
- Członek Rady Nadzorczej – Krystyna Wnętowska
- Członek Rady Nadzorczej – Bartłomiej Szala
- Członek Rady Nadzorczej – Alina Kasperska

Rada Nadzorcza rozpoczęła swoją działalność od opracowania planu pracy na rok 2025. Plan ten został przygotowany z uwzględnieniem zadań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej i zatwierdzony w dniu 28 stycznia 2025 r. podczas posiedzenia Rady.

Wszystkie sprawy będące przedmiotem obrad były szczegółowo analizowane, adekwatnie do ich charakteru i stopnia złożoności. Każde posiedzenie kończyło się podjęciem stosownych uchwał, wniosków, wydaniem zaleceń lub zajęciem stanowiska.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 7 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto łącznie 17 uchwał, dotyczących m.in.:

- przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej na 2025 r.,
- zapoznania się z informacją dotyczącą produkcji ciepła,
- powołania komisji do spraw weryfikacji bilansu oraz kosztów centralnego ogrzewania za 2024 r.,
- przyjęcia planu remontów na 2025 r.,
- przeprowadzenia lustracji ustawowej Spółdzielni,
- omówienia wniosków z ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków,
- podjęcia uchwał w sprawie zaliczenia wyniku z rozliczenia zużycia wody do wyniku z eksploatacji

- przyjęcia informacji z wykonania planu gospodarczego za 2024 r.

Podczas posiedzeń Rady omawiano również szereg problemów zgłaszanych przez członków i mieszkańców Spółdzielni. Szczególną uwagę poświęcono sprawie adaptacji pomieszczeń przy ul. Powstańców. Rada Nadzorcza nie wyraziła zgody na realizację tego zadania z uwagi na jego wysokie koszty i brak opłacalności dla Spółdzielni. Pomimo negatywnej opinii Rady, Zarząd podjął decyzję o jego realizacji. Planowany koszt remontu bieżącego nieruchomości nr 7 przy ul. Powstańców wynosił 1 671,00 zł, natomiast faktyczny koszt wykonania wyniósł 66 329,50 zł, co oznacza przekroczenie budżetu o 64 658,50 zł. W ramach tej kwoty remont lokalu przeznaczonego na zakład fryzjerski wyniósł 58 964,38 zł /netto /

Rachunki za wykonane roboty budowlane są nieprecyzyjne, nie posiadają ilości wykonanych prac ani cen jednostkowych np. napisane jest- kafelkowanie i ogólna kwota- nie ma ile metrów i po ile za 1 metr, drugi wykonawca pisze -fugowanie i też nie ma szczegółów ile metrów i jaka cena jednostkowa. Pierwszy raz spotkaliśmy się z tym że te czynności są rozdzielone.

Lokal powinno się wynajmować jako ogólnego zastosowania a wynajmujący powinien dostosować go do swoich potrzeb, a nie Spółdzielnia stworzyła zakład pracy dla wynajmującej zgodnie z jej wymogami. Prawie 59 tysięcy włożone w ten remont zwrócą się dopiero po około 5 latach biorąc pod uwagę wysokość czynszu, a przy uwzględnieniu wpływu inflacji okres ten ulegnie znacznemu wydłużeniu.

Według Rady jest to naruszenie przepisów prawa i jest to samowola budowlana powodująca stratę finansową dla członków Spółdzielni. Można było z tych pieniędzy zrobić remont np. podwórek, klatek schodowych czy schodów gdzie korzystali by członkowie spółdzielni.

Ponadto Zarząd dokonał wcześniejszej spłaty kredytu zaciągniętego na termomodernizację nieruchomości przy Placu Karola Miarki w kwocie ok.130 000,00 zł. Kredyt ten był nieoprocentowany, co w ocenie Rady czyniło jego wcześniejszą spłatę działaniem nieuzasadnionym ekonomicznie, te pieniądze można było przeznaczyć na termomodernizację budynku Krótka/ K. Miarki a pod zastaw kredytu remontu podwórka przy ul. Dąbrowskiego dać plac przy ul. Ligonja.

Rada Nadzorcza analizowała również:

- stan zadłużenia członków Spółdzielni,
- konieczność poprawy warunków bytowych na poszczególnych nieruchomościach,
- możliwość redukcji zatrudnienia w administracji w celu ograniczenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni i uniknięcia dalszego wzrostu opłat eksploatacyjnych oraz kosztów ogrzewania.

Rada Nadzorcza nie zatwierdziła propozycji podwyższenia stawek funduszu remontowego oraz funduszu eksploatacyjnego. W ocenie Rady działania zmierzające do poprawy sytuacji finansowej Spółdzielni powinny w pierwszej kolejności koncentrować się na optymalizacji kosztów, w szczególności poprzez redukcję zatrudnienia w administracji.

Co więcej, w administracji zatrudniona jest żona Prezesa co jest nieetyczne, ponieważ w tym wypadku mąż jest bezpośrednim przełożonym żony czyli decyduje o jej wynagrodzeniu, zakresie czynności i czasie pracy.

Szczególne zaniepokojenie Rady wzbudził brak odpowiedniej reakcji Zarządu na zgłoszenia dotyczące ulatniającego się gazu na klatkach schodowych w budynku przy Placu Karola Miarki (numery od 2 do 2b). Pomimo zgłoszenia od mieszkańców, problem nie został rozwiązany a trwał od ponad dwóch miesięcy czyli od przeglądu instalacji gazowej przez SM. Dopiero interwencja mieszkańców klatki 2B przy ul. Pl. K. Miarki spowodowała przybycie pogotowia Gazowego które odłączyło dopływ gazu zmuszając w ten sposób Spółdzielnię do naprawy nieszczelnej instalacji gazowej, która stanowiła realne zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców.

W świetle powyższych ustaleń Rada Nadzorcza negatywnie ocenia dotychczasową działalność oraz współpracę z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuje o:

1. przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok,
2. nieprzyjęcie sprawozdania Zarządu za 2025 rok,
3. nieudzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
Paulina Kaspryszak

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

  
Barbara Guzowska