

**Protokół
z Walnego Zgromadzenia członków S.M. L-W „Żuławy”
w Cedrach Wielkich z dnia 09.06.2025r.**

Zebranie rozpoczęła Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. \
wszystkich przybyłych Członków spółdzielni, mieszkańców oraz gościa Pana I
Spółdzielni.

witając
– Radcę Prawnego

Wybór Przewodniczącego i prezydium Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z porządkiem obrad Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej poprosił o przedstawienie kandydatur na wybór Przewodniczącego Zebrania.

Zgłoszono jedną kandydaturę z sali:

– wyraził zgodę na kandydowanie

głosowanie: za:	19
przeciw:	0
wstrzymało się:	0

Następnie Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej poprosił o przedstawienie kandydatur na wybór Sekretarza Zebrania.

Zgłoszono jedną kandydaturę z sali:

- – wyraziła zgodę na kandydowanie

głosowanie: za:	19
przeciw:	0
wstrzymało się:	0

Wybrano Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:

– Przewodniczący WZ

k – Sekretarz WZ

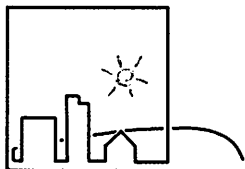
Dalszą część spotkania poprowadził Przewodniczący WZ p.

Po krótkim przywitaniu i odczytaniu listy pełnomocnictw przewodniczący zgłosił wniosek formalny: w związku z niewielką ilością przybyłych Członków wnioskuje o połączenie komisji skrutacyjno – wnioskowej i komisji wyborczej w jedną komisję .

Głosowanie:

za :	19
wstrzymało się :	0
przeciw :	0

Wniosek formalny został przyjęty.



Rozpoczęto wybory do połączonej komisji Skrutacyjno-Wnioskowo-Wyborczej.

Zgłoszono kandydatów do komisji Skrutacyjno-Wnioskowo-Wyborczej:

Zgłoszono kandydatury z sali:

- **Janina Krawiec** – wyraziła zgodę na kandydowanie do komisji

głosowanie: za:	18
przeciw:	0
wstrzymało się:	1

- **Wojciech Krawiec** – wyraził zgodę na kandydowanie do komisji

głosowanie: za:	18
przeciw:	0
wstrzymało się:	1

Dokonano wyboru Komisji Skrutacyjno – Wnioskowo – Wyborczej w składzie:

Janina Krawiec - Przewodnicząca Komisji

Wojciech Krawiec – Sekretarz Komisji

Powołana Komisja zbadała prawomocność Zebrania po czym orzekła o zdolności do odbycia zebrania i podejmowania Uchwał.

Nastąpiło odczytanie protokołu.

Komisja ogłosiła, że zebranie jest prawomocne.

Protokół Komisji Skrutacyjno – Wnioskowo - Wyborczej w załączeniu.

Przystąpiono do zatwierdzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Odczytano Porządek Obrad.

Głosowanie nad przyjęciem Porządku Obrad

za:	19
przeciw:	0
wstrzymało się:	0

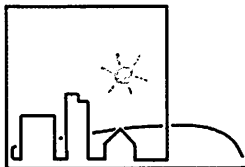
Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2024r.

Prezentację multimedialną przedstawił i omówił Prezes Zarządu p.

Sprawozdanie w załączeniu.

Podczas prezentacji multimedialnej omówiono wyniki działań podejmowanych przez Zarząd w minionym roku, przedstawiono plany na przyszłe okresy oraz omówiono rezultaty inwestycji rozbudowy instalacji fotowoltaicznej na osiedlu Cedrach Wielkich, poniesionych kosztach i przyjętych rozwiązaniach.

Podczas omawiania prezentacji udzielano odpowiedzi na pytania z sali.



Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej za 2024r.

Sprawozdanie odczytał i omówił Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p.

Sprawozdanie w załączeniu.

Sprawozdanie finansowe za 2024r.

Jako kolejną część Sprawozdania Zarządu pan na podstawie przygotowanej prezentacji multimedialnej przedstawił i omówił wydarzenia finansowe jakie miały miejsce w 2024 roku oraz omówił ich skutki na rok bieżący i lata przyszłe.

Przedstawił również plan działań na najbliższy rok.

Sprawozdanie finansowe (prezentacja) w załączeniu.

W trakcie prezentacji udzielane były odpowiedzi na pytania z sali.

Po zakończeniu prezentacji sprawozdania p. udzielił dodatkowych wyjaśnień dotyczących prowadzonych obecnie spraw windykacyjnych i komorniczych.

Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencję 2024 – 2027

W związku z rezygnacją 1 członka Rady Nadzorczej w bieżącym roku dokonujemy wyboru uzupełniającego skład Rady Nadzorczej.

Przedstawiono kandydatkę na członka Rady Nadzorczej (w terminie statutowym zgłoszono 1 kandydaturę):

ka

Wprowadzenia dokonał obecny na zebraniu radca prawny p. Omówił stronę techniczną budowy karty do głosowania oraz sposobu głosowania.

Odbyło się głosowanie tajne w sprawie wyboru Członka do Rady Nadzorczej.

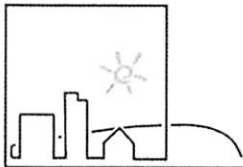
Wszyscy Członkowie otrzymali karty do głosowania, na których należało postawić znak „X” przy nazwisku kandydata, którego chcieliby widzieć w składzie Rady Nadzorczej. Następnie wypełnioną kartę do głosowania należy wrzucić do urny wyborczej.

Po zakończeniu głosowania połączona Komisja Skrutacyjno – Wnioskowo - Wyborcza udała się na obrady.

W trakcie obrad Komisji Prezes Zarządu udzielał odpowiedzi na pytania dotyczące prezentowanych sprawozdań.

Po zakończeniu obrad Komisji ogłoszono wyniki wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej na kadencję 2024 – 2027.

Wyniki odczytała przewodnicząca Komisji p.



Kandydaci uzyskali następującą liczbę głosów:

a - 18 głosów ZA, 1 głos PRZECIW

W związku z tym członkiem Rady Nadzorczej w wyborach uzupełniających na kadencję 2024 – 2027 została:

a.

Po wybraniu Członków do Rady Nadzorczej przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad – Podjęcie Uchwał.

Głosowanie za przyjęciem Sprawozdania Zarządu za rok 2024

(Uchwała 1/WZ/2025)

za: 19

przeciw: 0

wstrzymało się: 0

obecnych: 19

Uchwała została przyjęta przez WZ.

Głosowanie za przyjęciem Sprawozdania finansowego za rok 2024

(Uchwała 2/WZ/2025)

za 19

przeciw 0

wstrzymało się: 0

obecnych: 19

Uchwała została przyjęta przez WZ.

Głosowanie za przyjęciem Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2024

(Uchwała 3/WZ/2025)

za 18

przeciw 0

wstrzymało się: 1

obecnych: 19

Uchwała została przyjęta przez WZ.

Głosowanie nad udzieleniem absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2024

(Uchwała 4/WZ/2025)

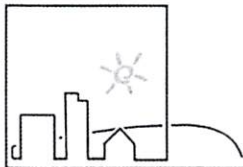
za 18

przeciw 0

wstrzymało się 1

obecnych: 19

Uchwała została przyjęta przez WZ.



Głosowanie nad udzieleniem absolutorium Członkowi Zarządu

za rok 2024

(Uchwała 5/WZ/2025)

za 19
przeciw 0
wstrzymało się 0
obecnych: 19

Uchwała została przyjęta przez WZ.

Głosowanie w sprawie przeznaczenia wyniku z działalności gospodarczej za rok 2024

(Uchwała 6/WZ/2025)

za: 19
przeciw: 0
wstrzymało się: 0
obecnych: 19

Uchwała została przyjęta przez WZ.

Przewodniczący WZ odczytał otrzymany z Krajowego Związku Rewizyjnego list polustracyjny z wynikami kontroli lustracyjnej, która odbyła się w dniach 04.10.2024r – 17.12.2024r za okres 01.01.2021r – 31.12.2023r. Omówił zawarte w nim zalecenia dotyczące działalności Spółdzielni oraz przedstawił sposób i czas ich realizacji.

List polustracyjny w załączeniu.

Głosowanie w sprawie zatwierdzenia realizacji zaleceń z protokołu polustracyjnego

(Uchwała 7/WZ/2025)

za: 19
przeciw: 0
wstrzymało się: 0
obecnych: 19

Uchwała została przyjęta przez WZ.

Zamknięcie obrad.

Na tym protokół zakończono.

Sekretarz WZ

Przewodniczący WZ

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel. (22) 620-00-28, 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137
NIP 525-000-98-61 e-mail: biuro@kzrsm.pl REGON 010016329
www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/ 30 /2025

Warszawa, dn. 31.01.2025 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „Żuławy”
ul. Leśna 32
82-020 Cedry Wielkie

W wyniku umowy z dnia 11.09.2024 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „Żuławy” w Cedrach Wielkich, w dniach od 04.10.2024 r. do 17.12.2024 r. przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni, wewnętrzne systemy normatywne (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nim związanych oraz racjonalność wykorzystania gruntu.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności,
 - umowy o usługi komunalne, ich realizacja oraz poprawność merytoryczna.
5. Gospodarka remontowa zasobów mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalenia potrzeb remontowych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych funduszy finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz ze złożonych przez pracowników wyjaśnień i załączników do protokołu.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut oraz inne akty normatywne,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna i akta osobowe etatowych pracowników Spółdzielni,
- rejestr członków oraz dokumentacja akt członkowskich członków,
- protokoły z przeglądu stanu technicznego zasobów, książki obiektów budowlanych,
- umowy z wykonawcami robót budowlanych oraz dostawcami mediów,
- plany rzeczowo - finansowe działalności gospodarczej,
- ewidencja finansowo- księgowa.

O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą, która nie wniosła problemów do rozpatrzenia w toku lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym pismem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny w roku 2021 i o objęła swym zakresem lata 2016-2020. W jej wyniku sformułowano 8 wniosków polustracyjnych, które w większości zostały wdrożone do realizacji. O sposobie realizacji wniosków Spółdzielni nie informowała podmiotu przeprowadzającego lustrację, co było niezgodne z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze.

Jak wynika z ustaleń lustracji Spółdzielnia posiada w statucie zapisy zgodne z wymogami merytorycznymi. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Do jego treści lustracja wniosła uwagi dotyczące stwierdzania braku spójności z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym odnośnie przedmiotu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności oraz między innymi sposobu liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez walne zgromadzenie. Szczegóły zawarto w protokole lustracji (str. 7).

Badania lustracyjne wykazały, że Spółdzielnia posiada normatywy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z jej potrzeb. Ustalono, że w unormowaniach wewnętrznych należy wprowadzić zmiany dostosowujące do aktów wyższego rzędu zgodnie z uwagami opisanymi w protokole lustracji.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości bądź uchybień odnośnie częstotliwości, terminowości lub sposobu zwoływania **Walnego Zgromadzenia** oraz zgodności prowadzenia posiedzeń z porządkiem obrad. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane zgodnie z porządkiem obrad i w punktach objętych porządkiem obrad, podano wyniki głosować, które spełniając bezwzględną liczbę głosów, mimo zapisu w statucie, że Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

W działalności **Rady Nadzorczej** nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie częstotliwości posiedzeń, prowadzonej dokumentacji i jej kompletności. Zagadnienia dotyczące wyników pracy omawiano na wspólnych posiedzeniach Rady i Zarządu zgodnie z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej, przedstawiając wyniki kontroli. Po zakończeniu roku kalendarzowego Rada sporządzała sprawozdanie ze swojej pracy i kontroli badania sprawozdania Zarządu za dany rok, które składano na obrady Walnych Zgromadzeń

Sposób prowadzenia posiedzeń **Zarządu**, częstotliwość i przestrzeganie kompetencji zapisanych w Statucie i jego Regulaminie uwag nie nasuwa.

Struktura organizacyjna Spółdzielni została zatwierdzona decyzją Rady Nadzorczej zgodnie z jej kompetencjami. Struktura powinna zabezpieczyć prawidłową realizację zadań Spółdzielni. W ostatnim roku liczba etatów została utrzymana.

Badania lustracyjne wykazały, że w aktach osobowych pracowników Spółdzielni znajdują się niezbędne dokumenty związane z przyznaniem nabytych uprawnień, aktualne badania okresowe i szkolenia w zakresie bhp.

W świetle ustaleń lustracji wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają unormowany stan prawny, a grunty przypisane do budynków zostały wykupione na własność z zastosowaniem upustu zgodnego z uchwałą Rady Miasta. Spółdzielnia posiada w użytkowaniu

wieczystym grunty o powierzchni 5.106 m² jako planowane do zabudowy oraz nie nadające się do zabudowy 7.203 m².

Badania w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działania Zarządu Spółdzielni.

Przeprowadzony podczas lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości, dobrym stanie technicznym oraz estetyczno - porządkowym. Sukcesywnie przeprowadzane są remonty w oparciu o opracowane i zatwierdzone rzeczowo – finansowe plany remontowe, stosownie do zgromadzonego funduszu remontowego.

W okresie objętym lustracją na działalności gospodarka zasobami mieszkaniowymi wykazano, że przychody oscyływały w granicy kosztów. Stosownie do wzrostu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię wprowadzano zwiększone stawki opłat, stosownie do wzrostu tych kosztów i w terminach odpowiadających zapisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w unormowaniach wewnętrznych. Niedobór został pokrywany z innych przychodów, w tym przychodami finansowymi i operacyjnymi.

W okresie objętym lustracją z działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała zysk netto w wysokości:

- 2021 r. – 89 529,21 zł,
- 2022 r. – 7 370,49 zł,
- 2023 r. – 56 153,87 zł.

Decyzje o przeznaczeniu zysku podejmował organ do tego upoważniony, tj. Walne Zgromadzenie.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie dla lokali mieszkalnych wynosiło: 66 478,28 zł, co stanowiło 3,43% rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych i zmniejszyło się w stosunku do poprzednich lat 2021 i 2022, wynoszących odpowiednio 6,01% i 5,18%.

Występowanie zaległości we wnoszeniu opłat ogranicza działalność Spółdzielni, w związku z powyższym Zarząd i Rada Nadzorcza powinny w dalszym ciągu, pomimo poprawy rezultatów w badanym okresie, prowadzić działania przewidziane prawem w celu wyegzekwowania zadłużeń.

Jak wykazała lustracja, Spółdzielnia zawarła umowy z podmiotami zabezpieczającymi usługi komunalne, a zapisy umowne zapewniają ochronę podstawowych interesów jej członków.

W zakresie przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego i przeglądów budynków oraz instalacji lustracja wykazała, że wykonywane były terminowo, wywiązując się z postanowień zawartych w art. 62 ustawy - Prawo budowlane. Książki obiektu budowlanego założono zgodnie z wymogami art. 64 ww. ustawy.

Poniesione na remonty nakłady w latach objętych lustracją zostały sfinansowane ze środków skumulowanych na funduszu remontowym, który w okresie objętym lustracją nie uległ

zmianie oraz nie był zasilony z zysku osiągniętego na działalności gospodarczej. Na dzień 31.12.2023 r. fundusz remontowy wynosił 58 982,16 zł. Wykonawstwo robót remontowych realizowane było przez firmy zewnętrzne. Badania lustracyjne wykazały, że wybór wykonawców oparty był na postanowieniach unormowań wewnętrznych. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zlecaniu i rozliczaniu robót, a podpisane umowy z wykonawcami zabezpieczają podstawowy interes Spółdzielni, na okres gwarancji nie pobierano kaucji stosownie do uzgodnień wynegocjowanych z wykonawcą.

Spółdzielnia spłacała kredyt zaciągnięty na realizację zadania opartego na budowę instalacji fotowoltaicznej w celu zmniejszenia opłat na oświetlenie części wspólnych i ogrzewania. Raty te były spłacane terminowo.

Udział w komisjach przetargowych brali przedstawiciele Rady Nadzorczej, prawidłowo, w charakterze obserwatorów.

Jak wykazała lustracja ewidencja księgowa prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont opracowany na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości i opracowanego w Spółdzielni regulaminu gospodarki finansowej. Sprawozdania finansowe sporządzane były terminowo.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwala na bieżąco regulować zobowiązania o charakterze publicznym i prawnym oraz za usługi i dostawy. Spółdzielnia wolne środki płatnicze utrzymywała na rachunku bankowym, a otrzymane z tego tytułu wpływy księgowała w działalności gospodarczej i przeznaczała zgodnie z dyspozycją uchwał Walnego Zgromadzenia.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszego listu polustracyjnego wskazane byłoby, aby organa statutowe Spółdzielni podjęły następujące działania:

1. Przestrzegać art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie corocznego informowania podmiotu przeprowadzającego lustrację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Przy najbliższej okazji dokonać korekty wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym odnośnie rodzaju prowadzonych działalności przez Spółdzielnię.
3. Dokonać przeglądu regulaminów wewnętrznych Spółdzielni w kierunku dostosowania ich treści do zmieniających się norm prawnych wyższego rzędu (np. ustawa – Prawo energetyczne) i aktualnych potrzeb Spółdzielni oraz wprowadzić zmiany w opisanych w protokole lustracji na str. 7 właściwych unormowaniach w kontekście wyroków Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z wymogiem art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, które w trybie art. 38 § 1 pkt 3 ww. ustawy winno podjąć w tym względzie stosowną uchwałę.

Ponadto na podstawie art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami, zawartymi w art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – kolejna lustracja pełna Spółdzielni powinna dotyczyć jej działalności za lata 2024-2026 - do realizacji w roku 2027.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024

Cedry Wielkie, 09 czerwiec 2025r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
“Żuławy”



Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024

Skład Rady Nadzorczej w 2024 roku

Skład Rady Nadzorczej do dnia 09.06.2024r

- 1) - przewodniczący
- 2) - Sekretarz
- 3) 1 – Członek RN
- 4) – członek RN
- 5) – członek RN

Skład Rady Nadzorczej od dnia 10.06.2024r

- 1) – przewodnicząca RN
- 2) – zastępca przewodniczącej RN
- 3) – Sekretarz RN
- 4) – członek RN
- 5) – członek RN

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
"Żuławy"

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024

Organizacja pracy Rady Nadzorczej:

Liczba odbytych posiedzeń:	13
Liczba odbytych posiedzeń z udziałem Zarządu:	13
Liczba podjętych uchwał:	4

Posiedzenia Rady Nadzorczej w tym okresie odbywały się stacjonarnie w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Żuławy” przy ul. Leśnej 32 w Cedrach Wielkich.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
“Żuławy”



Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024



Zadania realizowane przez Radę Nadzorczą:

- przeprowadzono kontrole działalności Zarządu głównie w zakresie obsługi administracyjno-prawnej członków i mieszkańców Spółdzielni, obsługi i dbałości o majątek Spółdzielni;
- sprawdzano prawidłowość i terminowość spłat kredytu zaciągniętego w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na inwestycję pn. "Wymiana źródła ciepła z kotłowni węglowej na pompy ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczną - Prosument dla Pomorza"
- monitorowano aktualne zadłużenie mieszkańców oraz postępowanie procesów windykacyjnych,
- nadzorowano realizację budżetu założonego na 2024 rok,

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024

Zadania realizowane przez Radę Nadzorczą (c.d.):

- Nadzorowano przebieg prac rozbudowy instalacji fotowoltaicznej na osiedlu przy ul. Leśnej 14-32 w Cedrach Wielkich
- zaakceptowano decyzję Zarządu o wykonaniu remontu klatek schodowych na osiedlu w Pruszczu Gdańskim i Cedrach Wielkich,
- monitorowano na bieżąco przebieg działań inwestycyjnych na osiedlach w Pruszczu Gdańskim i Cedrach Wielkich,
- zatwierdzono plan finansowo – gospodarczy na 2025r.,
- zatwierdzono działanie Zarządu dotyczące zakończenia realizacji inwestycji budowy nowych mieszkań.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
“Żuławy”



Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024



Postępowanie Rady Nadzorczej w sprawach wewnątrz spółdzielczych:

- przeanalizowano pod względem merytorycznym Uchwały Zarządu – nie wniesiono do nich żadnych zastrzeżeń,
- rozpatrywano poprawność realizacji wniosków wniesionych przez mieszkańców (m.in. w sprawie wykonania napraw zgłaszanych usterek i awarii, zastawiania części wspólnych w budynkach, śmieci pozostawianych przez mieszkańców na terenie wspólnym, itp..) – nie wniesiono zastrzeżeń,
- sprawdzano terminowość odpowiedzi na pisma mieszkańców
- monitorowano zmiany w posiadanym majątku Spółdzielni w związku z przeprowadzanymi procesami przekształcania lokali mieszkalnych w odrębną własność - nie stwierdzono nieprawidłowości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
“Żuławy”

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024

Kontrola w zakresie działalności bieżącej Zarządu:

- w zakresie rozpatrywania spraw członków - nie stwierdzono zaniedbań,
- w zakresie zarządzania majątkiem: Zarząd dołożył starań w celu utrzymania stanu technicznego majątku Spółdzielni – przeglądy i kontrole okresowe zostały przeprowadzone terminowo, dokumentacja techniczna nieruchomości prowadzona jest na bieżąco i ma odzwierciedlenie w zapisach ksiąg obiektów budowlanych, a zalecenia wynikające z ww. czynności są sukcesywnie realizowane. Przeprowadzane wyrywkowo kontrole prac remontowych znajdują odzwierciedlenie w dokumentacji technicznej.
- w zakresie organizacji pracy Biura Zarządu: stwierdzono dobrą organizację pracy Biura Zarządu, na bieżąco wprowadzane są procedury zwiększające przejrzystość w dokumentach księgowych i członkowskich oraz poprawiające jakość obsługi mieszkańców.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
“Żuławy”



Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024



- w zakresie przystąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Żuławy” do Spółdzielni Energetycznej – nie stwierdzono nieprawidłowości, Zarząd Spółdzielni na bieżąco informował Radę Nadzorczą o procesie zawiązania i przystąpienia do Spółdzielni Energetycznej

Kontrola w zakresie finansów Spółdzielni tj. prawidłowości oraz celowości wydatkowania środków:

- środki na spłatę kredytu zaciągniętego w WFOŚiGW odprowadzane były terminowo i w pełnej kwocie,
- środki na remonty i inwestycje zostały wydatkowane z troską o wybór jak najlepszych ofert i sprawdzonych wykonawców,
- zadłużenie mieszkańców wobec Spółdzielni jest stale monitorowane i w razie potrzeby Zarząd podejmuje odpowiednie kroki mające na celu wyegzekwowanie zadłużenia

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
“Żuławy”

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024

Podsumowanie:

Praca z Zarządem w minionym roku układała się pomyślnie – realizowane były główne założenia w zakresie zarządzania majątkiem Spółdzielni oraz dbaniem o bezpieczeństwo finansowe mieszkańców.

Rada Nadzorcza zaleca:

- dalsze działania w zakresie windykacji należności,
- o prowadzenie dalszych działań związanych z pozyskaniem dodatkowych przychodów np. z tytułu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.



**Rada Nadzorcza dziękuje za współpracę
wszystkim Członkom Spółdzielni,
Mieszkańcom, Pracownikom oraz
Członkom Zarządu.**

Dziękujemy Państwu za zaufanie :)

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa
“Żuławy”