



MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DOM"

85-790 BYDGOSZCZ, UL. MARCINA KROMERA 7A

Tel. 52 343-47-14, 52 344-22-88 NIP 554-031-21-25

Konto bankowe: PKO-BP II O/Bydgoszcz Nr 03102014750000800200190769

e-mail: sekretariat@msmdom.pl

SPRAWOZDANIE

*RADY NADZORCZEJ MIĘDZYZAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY*

Z DZIAŁALNOŚCI OD 01.01.2023R. DO 31.12.2023R.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. WYNIKI EKONOMICZNE ZA 2023 ROK	4
3. KONTROLE ZEWNĘTRZNE	5
4. OCENA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU	6
5. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE	6
6. WAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA ROZPATRYWANE PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ	6
7. SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ	7
8. AKTY PRAWA WEWNĘTRZNEGO UCHWALONE PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ	8

1. WSTĘP

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy jest Organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Zakres działania Rady Nadzorczej szczegółowo określają art. 44, 45 i 46 ustawy „prawo spółdzielcze” oraz §§ 48, 49, 50, 51, 52 i 53 Statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie obejmuje działalność Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Skład osobowy Rady Nadzorczej w okresie od 01 stycznia do 06 czerwca 2023 roku przedstawiał się następująco :

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Jeremi Konkolewski
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Jan Gierszewski
Sekretarz	- Barbara Grzegorzewicz
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Małgorzata Piotrowska
Członek	- Eugenia Lewińska - Gucz
Członek	- Aleksandra Skórzewska
Członek	- Ewa Klarkowska
Członek	- Agnieszka Beilstein - Lipowska

Po wyborach przez Części Walnego Zgromadzenia w dniach 30 maja 2023 r. w Bydgoszczy, 01 czerwca 2023 r. w Chojnicach i 06 czerwca 2023 r. w Szubinie skład osobowy Rady Nadzorczej, która ukonstytuowała się dnia 22 czerwca 2023 roku przedstawia się następująco:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Tadeusz Chmielewski
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Jan Gierszewski
Sekretarz	- Barbara Grzegorzewicz
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Agnieszka Beilstein-Lipowska
Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej	- Małgorzata Falkowska
Sekretarz Komisji Rewizyjnej	- Justyna Tomasik
Członek Komisji Rewizyjnej	- Ewa Klarkowska
Członek	- Mirosław Beilstein

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła:

1. 13 (trzyнадцать) posiedzeń plenarnych w tym:

- | | |
|---|----------------|
| 1) poprzedniej kadencji do maja 2023 roku | - 5 posiedzeń, |
| 2) obecnej kadencji od czerwca 2023 roku | - 8 posiedzeń |

2. Prezydium Rady Nadzorczej obradowało na 2 (dwóch) posiedzeniach obecnej kadencji od czerwca 2023 roku.
3. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej obradowała na 5 (pięciu) posiedzeniach w tym:
 - 1) poprzedniej kadencji do maja 2023 roku - 1 posiedzenie,
 - 2) obecnej kadencji od czerwca 2023 roku - 4 posiedzenia.

Członkowie Rady Nadzorczej aktywnie włączali się w problemy związane z tematyką i zagadnieniami obrad plenarnych oraz prac Komisji Rewizyjnej.

2. WYNIKI EKONOMICZNE SPÓŁDZIELNI ZA 2023 ROK.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Bydgoszczy, stosownie do zapisów ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000 r. (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 438) wykazuje wynik na prowadzonej działalności statutowej.

W poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2023 r. wykazano wynik pomiędzy kosztami i wpływami gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

1. eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

nadwyżkę w kwocie od 3.637,89 zł do 22.584,57 zł wykazano w czterech nieruchomościach,
niedobór od kwoty 609,26 zł do 27.067,42 zł wykazano w pozostałych piętnastu nieruchomościach.

2. energia cieplna, moc zamówiona

nadwyżkę w kwocie od 101,44 zł do 3.526,07 zł wykazano w sześciu nieruchomościach,
niedobór od kwoty 674,97 zł do 3.797,81 zł wykazano w pozostałych trzynastu nieruchomościach.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi pozostałą działalność operacyjną obciążoną podatkiem dochodowym od osób prawnych. Na tej działalności w 2023 roku uzyskano zysk netto w kwocie **249.505,73 zł.**

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy działając na podstawie § 50 ust.1 pkt.2 lit. a Statutu po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za rok obrachunkowy 2023 oraz protokołem Komisji Rewizyjnej z dnia 23 kwietnia 2024 roku podjęła uchwałę nr 12/2024 z dnia 23 kwietnia 2024 roku o przyjęciu w/w sprawozdania finansowego, które składa się z :

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,

- bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową **21.961.367,96 zł** (słownie: dwadzieścia jeden milionów dziewięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem złotych 96/100)
- rachunku zysków i strat zamykającego się wynikiem - zysk netto **249.505,73 zł** (słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset pięć złotych 73/100)
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Za prawidłowe sporządzenie sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy.

Sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

1. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku,
2. sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie, zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
3. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy.

Rada Nadzorcza wnioskuję o zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 przez Części Walnego Zgromadzenia.

3. KONTROLE ZEWNĘTRZNE W MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM”

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni przeprowadzono jedną kontrolę zewnętrzną przez:

1. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy w dniach od 15 marca 2023 r. do 29 kwietnia 2023 r. dotyczącą przeprowadzenia lustracji częściowej działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. – 28.04.2023 r. nie formułując wniosków i zaleceń polustracyjnych wobec Organów Spółdzielni.

4. OCENA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, biorąc pod uwagę między innymi:

1. terminową spłatę kredytów długoterminowych z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie,
2. windykację należności z tytułu zadłużeń za lokale,
3. prawidłowe wydatkowanie środków przeznaczonych na remonty,
4. realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 15.12.2000 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
5. sprawozdanie sporządzone przez Komisję Rewizyjną z badania sprawozdania finansowego za 2023 r.
6. realizację i terminowe rozliczenie budynku wielorodzinnego z garażami w Szubinie przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego 8.

Na podstawie wyżej przedstawionej oceny Rada Nadzorcza wnosi do Części Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za działalność w 2023 roku

- Prezesowi Zarządu

- Kazimierzowi Szymańskiemu

5. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE, SPŁATY KREDYTÓW I ODSETEK OD TYCH KREDYTÓW

Istotnym problemem finansowym Spółdzielni w dalszym ciągu są zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.

Użytkownicy lokali na dzień 31 grudnia 2023 r. zalegali z opłatami na kwotę **188.457,50 zł.**

Z powyższej sumy 188.457,50 zł przypada na:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) lokale mieszkalne | - 188.286,00 zł |
| 2) lokale o innym przeznaczeniu (garaże) | - 171,50 zł |

W stosunku do osób posiadających kilkumiesięczne zadłużenia podejmowane są działania mające na celu odzyskanie należności w postępowaniu sądowym i postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komorników.

6. WAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA I SPRAWY ROZPATRYWANE PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ

Do najistotniejszych spraw, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w 2023 roku należały:

1. przyjęcie sprawozdania finansowego za 2022 rok,
2. zatwierdzenie Kosztów Zarządu Ogólnego i źródeł ich sfinansowania w 2023 roku,
3. zatwierdzenie kosztów i wydatków z funduszu remontowego w 2023 roku dla poszczególnych nieruchomości,
4. zagadnienia wynikające z ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
5. realizacja i rozliczenie budynku wielorodzinnego z garażami w Szubinie przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego 8,
6. rozpatrywanie skarg i wniosków zgłaszanych przez użytkowników lokali (członków Spółdzielni),
7. podjęcie 38 uchwał w różnych sprawach.

7. SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ

Komisja Rewizyjna w okresie od 01 stycznia do 06 czerwca 2023 roku pracowała w składzie:

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Małgorzata Piotrowska
Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej	- Eugenia Lewińska-Gucz
Sekretarz Komisji Rewizyjnej	- Agnieszka Beilstein-Lipowska
Członek Komisji Rewizyjnej	- Aleksandra Skórzewska

Po wyborach przez Części Walnego Zgromadzenia w dniach 30 maja 2023 r. w Bydgoszczy, 01 czerwca 2023 r. w Chojnicach i 06 czerwca 2023 r. w Szubinie skład osobowy Komisji Rewizyjnej przedstawia się następująco:

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Agnieszka Beilstein-Lipowska
Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej	- Małgorzata Falkowska
Sekretarz Komisji Rewizyjnej	- Justyna Tomasik
Członek Komisji Rewizyjnej	- Ewa Klarkowska

Komisja w ramach swoich prac kontrolowała oraz opiniowała sprawy wynikające z działalności Spółdzielni, a dotyczące:

1. realizacji planów gospodarczo-finansowych w roku 2022,
2. realizacji postanowień ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
3. kontroli raportów kasowych,
4. kontroli zgłoszeń usterek wnoszonych przez użytkowników lokali,
5. kontroli postępowań przetargowych w 2023 roku,
6. zaopiniowanie projektu stawek opłat za lokale w 2024 roku,

7. zaopiniowanie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości i planu Kosztów Zarządu Ogólnego na 2024 rok,
8. zapoznanie się z projektem planu remontów na 2024 rok.

8. AKTY PRAWA WEWNĘTRZNEGO UCHWALONE PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ

1. Aneks Nr 1/2023 do regulaminu „obowiązków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy, jej członków i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad użytkowania lokali”.
- Uchwała Nr 21/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r.
2. Aneks Nr 1/2023 do regulaminu „utrzymania, napraw, remontów oraz zasad korzystania i odpłatności dotyczących części wspólnych nieruchomości, z których korzystają właściciele i użytkownicy lokali, a zarządza nimi Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Bydgoszczy”
- Uchwała Nr 23/2023 z dnia 19 września 2023 r.
3. zatwierdzenie i uchwalenie regulaminu „Rad Nieruchomości” Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy”
- Uchwała Nr 24/2023 z dnia 19 września 2023 r.
4. zatwierdzenie stawek do naliczania opłat dotyczących części wspólnych nieruchomości budynkowych.
- Uchwała Nr 36/2023 z dnia 19 grudnia 2023 r.

Bydgoszcz, dnia 23 kwietnia 2024 roku.

**Rada Nadzorcza
Międzyzakładowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „DOM”**

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Barbara Grzegorzewicz

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Tadeusz Chmielewski