

S P R A W O Z D A N I E
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z działalności w 2024 roku

Zgodnie z przepisami ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w roku 2024.

Walne Zgromadzenie w dniach od 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r. w wyniku przeprowadzonych głosowań na poszczególnych częściach dokonało wyboru 21 członków do Rady Nadzorczej SM „Czuby” na kadencję w latach 2023-2026: Jerzego Kaczmareckiego, Ewę Czepińską, Marię Gajewską- Mikołajewicz z os. „Poręba”, Emilię Zamiejską, Martę Brożynę, Annę Sieradzką z os. „Widok”, Pawła Ligęzę, Konrada Klimka, Konrada Gładosza, Katarzynę Podlecką, Annę Nieśpiał z os. „Skarpa”, Mateusza Byrę, Danutę Przybyś-Ziembę, Mariana Warycha z os. „Łęgi”, Marcina Mielniczuka, Małgorzatę Zmysłowską, Andrzeja Turskiego z os. „Błonie”, Jolantę Sławińską, Tomasza Budę, Krystiana Fariona, Piotra Zarębę z os. „Ruta”.

W związku z uchwałami Walnego Zgromadzenia: nr 6/2023 w sprawie odwołania Ryszarda Burskiego z funkcji Prezesa Zarządu, nr 7/2023 w sprawie odwołania Adama Ziółka z funkcji Zastępcy Prezesa ds. finansowych - Głównego Księgowego, nr 8/2023 w sprawie odwołania Bożeny Zielińskiej z funkcji Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych, Rada Nadzorcza zgodnie z § 95 a Statutu i § 23 ust.5 Regulaminu RN, wyznaczyła 3 ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, do czasu wyboru Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych i Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych.

Do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu wyznaczono uchwałą nr 11/12/2023 Panią Martę Brożynę do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, uchwałą nr 10/11/2023 Pana Pawła Ligęzę do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu, uchwałą nr 12/13/2023 Pana Tomasza Budę do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza 6.09.2023 r. uchwałą Nr 20/11/2023 powołała Martę Brożynę na Prezesa Zarządu SM „Czuby”, uchwałą Nr 21/12/2023 powołała Tomasza Budę na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych, uchwałą Nr 22/13/2023 powołała Jarosława Jagitkę Zastępcę Prezesa Zarządu ds. finansowych na SM „Czuby” w Lublinie

Rada Nadzorcza do 1.01.2024 r. Pracowała w składzie.

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | - Anna Nieśpiał |
| 2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | - Konrad Gładosz |
| 3. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | - Danuta Przybyś – Ziembra |
| 4. Sekretarz Rady Nadzorczej | - Katarzyna Podlecka |
| 5. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | - Konrad Klimek |
| 6. Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji | - Jerzy Kaczmarecki |
| 7. Przewodniczący Komisji Kulturalno - Oświatowej | - Emilia Zamiejska |
| 8. Przewodniczący Komisji Statutowo – Regulaminowej | - Marcin Mielniczuk |

Członkowie:

Mateusz Byra, Ewa Czepińska, Krystian Farion, Maria Gajewska - Mikołajewicz, Paweł Ligęza, Anna Sieradzka, Jolanta Sławińska, Andrzej Turski, Marian Warych, Piotr Zaręba, Małgorzata Zmysłowska.

W 2024 r. nastąpiły zmiany w składzie prezydium RN:

Przewodnicząca RN Anna Nieśpiał 14.03.2024 r. na podstawie § 86 ust.1 pkt 3 Statutu Spółdzielni utraciła mandat członka RN. Funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej od 21.03.2024 r. pełnił Konrad Gładosz, a funkcję zastępcy przewodniczącego RN Piotr Zaręba.

Piotr Zaręba - przedstawiciel X części WZ mieszkańców ul. Sasankowa 1, 3, 5, Jana Pawła II 9, Watykańska 4, 6, 8, 10 w osiedlu „Ruta” 15.05.2024 r. złożył rezygnację z funkcji członka rady.

W związku z utratą mandatu członka Rady Nadzorczej przez Martę Brożynę wybraną na Prezesa Zarządu SM „Czuby”, Tomasza Budy na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. eksploatacji, utratą mandatu przez Annę Nieśpiał oraz rezygnacją z funkcji członka RN przez Piotra Zarębę, na Walnym Zgromadzeniu w dniach od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r. przeprowadzono wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na 4 częściach tj.:

VIII część członków zam. ul. Stokrotki 1, 3, 5, 7, 8, ul. Różana 1, 3, 6, 7 os. „Ruta” - wybrano Sylwię Zubrzycką;

X część członków zam. ul. Sasankowa 1, 3, 5, ul. Jana Pawła II 9, ul. Watykańska 4, 6, 8, 10 os. „Ruta” - wybrano Alberta Poniemirskiego;

XII część członków zam. ul. Bursztynowa 17, 19, 21, 23, 25, 29, 29 A, 31, ul. Topazowa 4, 6 os. „Widok” - wybrano Magdalenę Bogutę;

XX część członków zam. ul. Sympatyczna 1, 2, 3, 4, 7, 9, 12, 14, 16, ul. Radości 4, 14, ul. Uśmiechu 8, 23 os. „Skarpa” wybrano Leszka Antoniewskiego.

Rada Nadzorcza od 9.07.2024 r. pracowała w składzie:

Antoniewski Leszek, Boguta Magdalena, Byra Mateusz, Czępińska Ewa, Farion Krystian, Gajewska-Mikołajewicz Maria, Gładosz Konrad, Kaczmarek Jerzy, Klimek Konrad, Ligęza Paweł, Mielniczuk Marcin, Podlecka Katarzyna, Poniemirski Albert, Przybyś-Ziemba Danuta, Sieradzka Anna, Sławińska Jolanta, Turski Andrzej, Warych Marian, Zamiejska Emilia, Zmysłowska Małgorzata, Zubrzycka Sylwia.

Prezydium Rady:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | Gładosz Konrad (od 21.03.2024 r.) |
| 2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | Przybyś-Ziemba Danuta |
| 3. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | Farion Krystian |
| 4. Sekretarz Rady Nadzorczej | Podlecka Katarzyna |
| 5. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | Klimek Konrad |
| 6. Przewodniczący Komisji GZM i I. | Kaczmarek Jerzy |
| 7. Przewodniczący Komisji Kulturalno – Oświatowej | Zamiejska Emilia |
| 8. Przewodniczący Komisji statutowo – Regulaminowej | Mielniczuk Marcin |

Komisja Rewizyjna:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Przewodniczący Komisji | Klimek Konrad |
| 2. Zastępca przewodniczącego | Warych Marian (od 30.04.2024 r.) |
| 3. Członkowie | Antoniewski Leszek (od 28.08.2024 r.)
Czępińska Ewa, Farion Krystian, Gajewska-Mikołajewicz Maria, Ligęza Paweł, Mielniczuk Marcin, Podlecka Katarzyna, Poniemirski Albert, Sieradzka Anna, Sławińska Jolanta, Zamiejska Emilia, Zubrzycka Sylwia (od 9.10.2024 r.) |

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Przewodniczący Komisji | Kaczmarek Jerzy |
| 2. Zastępca przewodniczącego | Krystian Farion |
| 3. Członkowie | Antoniewski Leszek (od 28.08.2024 r.), Byra Mateusz, Czępińska Ewa, Gajewska-Mikołajewicz Maria, Gładosz Konrad, Ligęza Paweł, Mielniczuk Marcin, Poniemirski Albert, Sieradzka Anna, Turski Andrzej, Warych Marian, Zmysłowska Małgorzata, Zubrzycka Sylwia (od 9.10.2024 r.) |

Komisja Kulturalno – Oświatowa:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Przewodniczący Komisji | Zamiejska Emilia |
| 2. Członkowie | Boguta Magdalena, Byra Mateusz, Podlecka Katarzyna, Przybyś-Ziemba Danuta, Sławińska Jolanta, Turski |

Komisja Statutowo – Regulaminowa powołana 23.01.2024 jako komisja stała:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Przewodniczący Komisji | Mielniczuk Marcin |
| 2. Członek Komisji | Antoniewski Leszek (od 27.08.2024 r.), Boguta
Magdalena, Farion Krystian, Gładosz Konrad, Ligęza
Paweł, Poniemirski Albert (od 10.09.2024 r.), Turski
Andrzej (do 10.09.2024 r.), Zaręba Piotr, Zubrzycka
Sylwia |

Rada Nadzorcza w dniu 27.08.2024 r. postanowiła nie zawierać kolejnej umowy o pracę (zawartej na czas określony do 7.09.2024 r.) z Prezes Zarządu Martą Brożyną i Zastępcą Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych Tomaszem Budą.

Nie zawiera kolejnej umowy o pracę (zawartej na czas określony do 1.10.2024 r.) z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. finansowych Jarosławem Jagitką.

Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 56 §1 i art. 46 §1 pkt 8 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz § 95a i § 87 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni, wyznaczyła od 11.09.2024 r. trzech członków Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu:

1. Pana Konrada Gładosza do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu
 2. Leszka Antoniewskiego do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych
 3. Sylwię Zubrzycką do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. finansowych
- do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Prezesa i Zastępców Prezesa Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza do końca 2024 r. pracowała w 18-osobowym składzie.

Rada Nadzorcza 22.10.2024 r. dokonała zmian w prezydium rady tj.

- odwołała z funkcji przewodniczącego RN Konrada Gładosza, pełnienie tej funkcji powierzyła Jerzemu Kaczmarowskiemu;
- odwołała z funkcji zastępcy przewodniczącego RN Krystiana Fariona, pełnienie tej funkcji powierzyła Magdalenie Bogucie.
- przewodniczący Komisji Statutowo – Regulaminowej Marcin Mielniczuk złożył rezygnację z funkcji przewodniczącego komisji.

W związku z wyborem na przewodniczącego RN Jerzy Kaczmarowski zrezygnował z funkcji przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji.

W roku 2024 Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o plany pracy wynikające z aktualnego zakresu działania Rady oraz zajmowała się rozwiązywaniem bieżących problemów będących w kompetencjach Rady Nadzorczej.

Rada odbyła 11 protokołowanych posiedzeń plenarnych, 12 posiedzeń prezydium oraz 12 posiedzeń komisji.

Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, organy samorządowe oraz członków.

Zgodnie z kompetencjami zawartymi w § 87 Statutu Rada Nadzorcza w 2024 r. dokonała następujących czynności:

Zatwierdziła:

1. **Strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025.**

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu planu zatrudnienia na 2025 r. zauważyła, że w strukturze znajdują się trzy etaty więcej w porównaniu do tej uchwalonej na 2024 r. Zwiększenie o trzy etaty wynikało z umieszczenia w strukturze Zarządu i Administracji Ogólnej stanowiska kierowcy, w Administracji Osiedla „Widok” stanowiska inspektora ds. technicznych i w Administracji osiedla „Ruta” gospodarza rejonu.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 36/7/2024 z 18.12.2024 r. zatwierdziła strukturę organizacyjną SM „Czuby” w Lublinie na 2025 r. w wysokości 178,5 etatu, zmniejszając do 0,5 etatu angaż dla pracownika ds. bhp, ppoż. i archiwum, zmniejszając zatrudnienie w administracji osiedla „Błonie” o 0,5 etatu tj. do 19,5 etatu oraz likwidując stanowisko kierowcy.

2. Plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na rok 2025.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwałą nr 35/6/2024 r. z dnia 18.12.2024 r. zatwierdziła plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” na 2025 r. składający się z:

- planu działalności eksploatacyjnej na 2025 r.
- planu funduszu remontowego na 2025 r.
- planu działalności kulturalno-oświatowej na 2025 r.
- planu utrzymania mienia Spółdzielni na 2025 r.
- planu kosztów zarządzania na 2025 r.
- planów gospodarczo-financeowych osiedli na 2025 r. określających stawki opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości.

3. Plan pracy Rady Nadzorczej i jej komisji na 2024 r.

4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2023 r.

5. Sprawozdanie finansowe SM „Czuby” w Lublinie za rok 2023 r.

Rada Nadzorcza postanowiła nie rekomendować Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia Sprawozdania finansowego SM „Czuby” w Lublinie za rok 2023 r. w związku z brakiem opinii biegłego rewidenta w sprawie badanego sprawozdania za 2023 r. oraz braku możliwości odniesienia się do sprawozdania.

Firma wybrana do przeprowadzenia audytu poprosiła o więcej czasu na jego zbadanie, gdyż podpisane Przez Zarząd sprawozdanie finansowe za 2023 r. zawiera błędy tj. nie były w sposób prawidłowy prowadzone uzgodnienia wartości środków trwałych z funduszami, uzgodnienia umorzenia środków trwałych z amortyzacją i funduszami oraz w sposób nieprawidłowy przeprowadzano procedurę tworzenia i rozwiązywania rezerw na zobowiązania z obowiązkami wynikającym z art. 35 d i art. 39 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

6. Zmiany w składach prezydium RN i komisji stałych RN w 2024 r.

Rada Nadzorcza dokonała zmian w składzie prezydium i komisjach rady na podstawie uchwały:

- Nr 12/4/2024 z dnia 9.07.2024 r. uzupełniając Komisję Rewizyjną, Komisję GZM I I, Komisję Statutowo – Regulaminową i Komisję Kulturalno – Oświatową o Magdalenę Bogutę, Sylwję Zubrzycką i Alberta Poniewirskiego;
- Nr 13/5/2024 z dnia 9.07.2024 r. dodając „Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej - „Krystian Farion”;
- Nr 15/6/2024 z dnia 27.08.2024 r. uzupełniając Komisję Rewizyjną, Komisję GZM I I oraz Komisję Statutowo–Regulaminową o osobę Leszka Antoniewskiego;
- Nr 17/17/2024 z dnia 10.09.2024 r. uzupełniając Komisję Rewizyjną, Komisję GZM I I – o osobę Sylwję Zubrzyckiej;
- Nr 19/19/2024z dnia 10.09.2024 r. dodając „Komisja Statutowo - Regulaminowa – Albert Poniewirski”;
- Nr 24/9/2024 z dnia 22.10.2024 r. w sprawie: odwołania Konrada Gładosza z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie;
- Nr 25/10/2024 z dnia 22.10.2024 r. sprawie: odwołania Krystiana Fariona z funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie;
- Nr 26/11/2024 z dnia 22.10.2024 r. w sprawie wyboru Jerzego Kaczmarzkiego na Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie;
- Nr 27/12/2024 z dnia 22.10.2024 r. w sprawie wyboru Magdaleny Boguty na Zastępcę

Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie;
- Nr 29/13/2024 z dnia 22.10.2024 r. w sprawie wyboru Prezydium Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie - kadencja 2023-2026.

7. Zmieniła status Komisji Statutowo-Regulaminowej Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 15 ust 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie podjęła uchwałę nr 2/20/2024 w sprawie zmiany statusu Komisji Statutowo – Regulaminowej na komisję stałą. Przedmiotem działania komisji jest opracowanie projektów zmian Statutu SM „Czuby” w Lublinie i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni oraz udzielenie Radzie Nadzorczej rekomendacji co do ewentualnych zmian.

Na podstawie uchwały nr 28/14/2024 z dnia 22.10.2024 r. zlikwidowała Komisję Statutowo - Regulaminową. Sprawy będące dotychczas przedmiotem działania Komisji Statutowo - Regulaminowej zostały przekazane do zakresu działania pozostałych komisji Rady Nadzorczej.

8. Nowe stawki opłat eksploatacyjnych.

- 1) z dniem 1.03.2024 roku zmieniono wysokość dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na przebudowę instalacji gazowej z 25 zł. miesięcznie za lokal na 50 zł. miesięcznie za lokal w budynkach: ul. Gościńska 3, ul. Sympatyczna 4, ul. Gościńska 5, ul. Gościńska 15 w osiedlu „Skarpa”;
- 2) z dniem 1.07.2024 roku do 30.06.2025 roku wprowadzono dodatkowy odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na montaż instalacji domofonowej w wysokości 48 zł miesięcznie za lokal w budynku przy ulicy Tymiankowej 1 dla lokali od nr 41 do nr 50 w osiedlu „Łęgi”;
- 3) z dniem 1.08.2024 roku, do czasu sfinansowania projektu zmienia się wysokość dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na przebudowę instalacji gazowej z 25 zł. miesięcznie za lokal na 50 zł. miesięcznie za lokal w budynku przy ulicy Gościńskiej 13 w osiedlu „Skarpa”;
- 4) z dniem 1.11.2024 roku wprowadza się dodatkowy odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont dachu w wysokości 0,50 zł za m² p. u. dla lokali mieszkalnych przy ulicy Bursztynowej 37, do końca finansowania przedsięwzięcia;
- 5) z dniem 1.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wprowadza się dodatkowy odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na montaż instalacji domofonowej w wysokości 22,50 zł miesięcznie za lokal, w budynku przy ul. Tymiankowej 3 dla lokali od numeru 21 do 30;
- 6) z dniem 1.11.2024 roku do końca finansowania przedsięwzięcia wprowadza się podział odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW 02 – ul. Szmaragdowa 30, 34 na:
 - odpis na fundusz remontowy nieruchomości - 0,30 zł./m² p.u.m.
 - odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wymianę wind - 0,50 zł/m² p.u.m.
- 7) z dniem 1.01.2025 roku do końca finansowania przedsięwzięcia wprowadza się podział odpisu na fundusz remontowy w wysokości (1,00 zł /m²· lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz 0,80 zł/m² garaże) oraz podziału zgromadzonych środków na funduszu remontowym w nieruchomości EW 22 ul. Topazowa 4 w osiedlu „Widok”:
 1. Lokale mieszkalne i lokale użytkowe
 - odpis na fundusz remontowy nieruchomości – 0,30 zł/m²
 - odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont elewacji od strony klatek schodowych – 0,70 zł/m²
 2. Garaże
 - odpis na fundusz remontowy nieruchomości – 0,20 zł/m².

- odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont elewacji – 0,60 zł/m²

Środki z funduszu remontowego wg. stanu na 31.12.2024 r. na nieruchomości EW 22

ul. Topazowa 4 zostaną podzielone:

- 70% - fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont elewacji od strony klatek schodowych
- 30% - fundusz remontowy nieruchomości

9. Kryteria wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 33/10/2024 z dnia 7.11.2024 r. zatwierdziła kryteria wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie zawarte w treści ogłoszenia o konkursie na stanowiska: Prezesa Zarządu i Zastępców Prezesa Zarządu.

Określono jakie dokumenty poświadczające kompetencje do zajmowania stanowiska Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych lub Zastępcy Prezesa Zarządu ds. finansowych kandydat powinien złożyć w terminie do dnia 16.12.2024 r. w sekretariacie Spółdzielni do godziny 17.00 lub przesać listem poleconym z dopiskiem „Konkurs na Prezesa Zarządu i Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – nie otwierać”. W razie zakwalifikowania kandydata do kolejnego etapu konkursu, w trakcie udzielenia głosu kandydatowi. Rada Nadzorcza może poprosić kandydata o przedstawienie oryginałów dokumentów lub notarialnie poświadczonych kopii do wglądu. W trakcie udzielania głosu kandydat może zostać zapytany o znajomość aktualnych problemów SM „Czuby” i przedstawienie koncepcji ich rozwiązania.

Dokonała zmian w regulaminach:

1. Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni, dokonała zmian w Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie. Zmiany dotyczą zakresu obowiązku osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie wykonywania napraw, wymian i odnowień między innymi balkonów, loggii i tarasów określonych w § 7 ust. 2 pkt 6 lit. b – c i § 6, stanowiącego o obowiązkach Administracji Osiedli w kwestii konserwacji, napraw, remontów balkonów nadając im brzmienie:

1) w § 6 dodaje się pkt 12 w brzmieniu:

„naprawa, wymiana lub odnowienie balkonów lub loggii w zakresie izolacji przeciwwodnej, posadzek: cementowych, z płytek ceramicznych itp. wraz z ich uszczelnieniem przeciwwodnym, malowania od strony wewnętrznej sufitów balkonów/loggii oraz malowania balustrad balkonowych i parapetów zewnętrznych, w przypadku stwierdzenia przecieków, awarii lub zagrożenia struktury budynku, potwierdzonych operatem technicznym sporządzonym przez Spółdzielnię “

2) w § 7 ust. 1 pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„naprawy lub wymiany izolacji przeciwwodnej, posadzek: cementowych, z płytek ceramicznych itp. wraz z ich uszczelnieniem przeciwwodnym, z zastrzeżeniem § 6.

2. Regulaminie Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 10/13/2024 z dnia 14.05.2024 r. dokonała zmian w Regulaminie Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania tj.

1) Zmieniono nazwę Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania na „Regulamin Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli”

2) § 18 ust 2 regulaminu otrzymał brzmienie:

„Członkowie Spółdzielni zamieszkujący na terenie określonego Osiedla powinni być zawiadamiani o terminie, miejscu i porządku obrad Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla przez wywieszenie zawiadomienia w Administracji Osiedla, w tablicach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce przeznaczonej dla tego osiedla”.

3. Regulaminie wyboru członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza na podstawie § 8 ust. 1 pkt 26 Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie uchwałą nr 31/9/2024 z dnia 7.11.2024 r. wprowadziła do Regulaminu wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie zmiany w §1 ust.3. § 1 ust.4. § 4, § 5 ust. 3 § 9 ust. 4 § 11 ust. 3 nadając im brzmienie:

1) § 1 ustęp 3

„Posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym odbywają się wybory członków Zarządu jest jawne z wyjątkiem dyskusji, o której mowa w § 5 ust.3 i § 11 ust. 3 i głosowań. Członkowie spółdzielni mogą przysłuchiwać się obradom.”

2) § 1 ustęp 4

„Rada Nadzorcza ma prawo skorzystać z usług firm i portali zewnętrznych celem znalezienia odpowiedniego kandydata na wolne stanowiska członka Zarządu”.

3) § 4

„Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu w liczbie równej wakatom, spośród wszystkich kandydatów, których oferty spełniają wymogi formalne określone w ogłoszeniu o wyborach.”

4) § 5 ust. 3

„Po przesłuchaniu wszystkich kandydatów Przewodniczący Rady zarządza dyskusję. Na czas trwania dyskusji kandydaci i przysłuchujący się obradom członkowie spółdzielni proszeni są o opuszczenie sali obrad”.

5) § 9 ust. 4

„Za wybranego na Prezesa Zarządu w drugiej turze wyborów uznaje się kandydata, który otrzymał więcej niż 50% oddanych ważnych głosów”

6) § 11 ust. 3

„Po przesłuchaniu wszystkich kandydatów Przewodniczący Rady zarządza dyskusję. Na czas dyskusji kandydaci i przysłuchujący się obradom członkowie spółdzielni proszeni są o opuszczenie sali obrad”.

4. Regulaminie wynagradzania członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 32/20/2024 z dnia 7.11.2024 r. na podstawie § 87 ust. 1 pkt 25 Statutu dokonała w Regulaminie wynagradzania członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie zmian w:

1. § 2 ust. 2

„Kolejnej umowy o pracę nie zawiera się z członkiem Zarządu SM „Czuby” w Lublinie, któremu Walne Zgromadzenie SM „Czuby” w Lublinie nie udzieliło absolutorium”.

2. § 3 ust. 2

„Kolejnej umowy cywilnoprawnej nie zawiera się z członkiem Zarządu SM „Czuby” w Lublinie, któremu Walne Zgromadzenie SM „Czuby” w Lublinie nie udzieliło absolutorium”.

3. § 6 ust. 1

„Nagroda za sukces, o której mowa w § 4 ust. 3 Regulaminu może być przyznana członkom Zarządu dwa razy w roku (na styczniowym i lipcowym) posiedzeniu Rady Nadzorczej w wysokości do 30% rocznego wynagrodzenia stałego za okres premiowy.”

4. § 6 ust. 2

Nagroda za sukces ma charakter uznaniowy, a podstawą jej przyznania jest ocena pracy członków Zarządu, uwzględniająca między innymi:

- 1) pozyskanie na działalność inwestycyjną Spółdzielni zewnętrznych środków finansowych (krajowych i zagranicznych) nie będących kredytami,
- 2) zmniejszenie kosztów funkcjonowania Spółdzielni, z tym, że do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni nie wlicza się kosztów zmniejszonych w wyniku sfinansowania ich pozyskanymi środkami zewnętrznymi,
- 3) realizację zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

4. Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 37/21/2024 z dnia 18.12.2024 r. dokonała zmiany zapisów Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody w:

§ 1 ust 3, § 2 ust. 1 pkt 1 i 2, § 2 ust. 2, 4, § 2 ust. 4 pkt 2, § 2 ust. 5 pkt 1, 2, § 2 ust. 6, § 2 ust. 6 skreśla się wyrazy „ust. 6”, § 3 ust. 1 pkt 1 i 2, § 3 ust. 2 pkt 1 i 2, § 15 w których wyrazy „liczników ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierze”, § 16, § 3 ust. 2 dodaje się pkt 3, § 3 ust. 4, § 3 ust. 5, § 3 ust. 7, § 4 ust. 1, § 4 ust. 1 pkt 2 skreśla się wyrazy „ust. 6”, § 4 ust. 2 i 3, § 3 pkt 2 lit. e, § 6 ust. 3, § 7 pkt 1, § 8, § 9 ust. 1, i 2, § 10 ust. 2, 3, 5, § 11 ust. 1 i 6, § 13.

Rozpatrzyła odwołania członków Spółdzielni od uchwał RPNO i Zarządu: (23.01.2024 r).

- 1) Członka Spółdzielni od uchwały nr 57/2023 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” z dnia 20.11.2023 r. wraz w uzupełnieniu wniesionym 18.01.2024 r. dot. stawki opłat eksploatacyjnych nieruchomości. Rada Nadzorcza działając na podstawie § 87 ust 1 pkt 36, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie postanowiła utrzymać zaskarżoną uchwałę w mocy, gdyż powołany w zaskarżeniu przepis nie zobowiązuje Spółdzielni, do uwzględnienia wyniku za trzy kwartały 2023 r. w kalkulacji opłat na 2024 r. Dopiero zamknięcie całego roku rozliczeniowego 2023 r. i ewentualne powstanie różnicy między kosztami i przychodami pozwoli na jej uwzględnienie przy ustalaniu w 2024 r. opłat eksploatacyjnych na rok następny, tj. 2025.
- 2) Członka Spółdzielni od uchwały nr 16/2024 RPNO „Skarpa” z dnia 1.07.2024 r. w sprawie braku zgody na remont balkonów przynależnych do dwóch mieszkań w budynku przy ul. Fantastycznej 9 ze środków funduszu remontowego nieruchomości ES 13.
Rada Nadzorcza uchyliła uchwałę Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Skarpa”, gdyż mając za podstawę treść § 87 ust. 1 pkt 36 Statutu Spółdzielni, stwierdzić należy, że uchwała nr 16/2024 powinna być uchylona z uwagi na jej sprzeczność z uchwałą Rady Nadzorczej § 6 pkt 12 Regulaminu porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie, a także z uwagi na zagrożenie interesu materialnego Spółdzielni.
Zgodnie z § 6 pkt 12 Regulaminu porządku domowego: „Na Administracji Osiedla ciążyą następujące obowiązki: (...) naprawa, wymiana lub odnowienie balkonów lub loggii w zakresie izolacji przeciwwodnej, posadzek: cementowych, z płytek ceramicznych itp. wraz z ich uszczelnieniem przeciwwodnym, malowania od strony wewnętrznej sufitów balkonów/loggii oraz malowania balustrad balkonowych i parapetów zewnętrznych, w przypadku stwierdzenia przecieków, awarii lub zagrożenia struktury budynku, potwierdzonych operatem technicznym, sporządzonym przez Spółdzielnię.”

W formie opinii dla Walnego Zgromadzenia zajęła stanowisko w sprawie:

1) Oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 2 lit a i pkt 9 Statutu Spółdzielni, pozytywnie ocenia roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r. składające się z dodatkowej informacji i objaśnień do bilansu za 2022 r., bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 207 666 595,44 zł, rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2022 wykazujący zysk netto w wysokości 1 775 971,80 zł, rachunku przepływów pieniężnych wykazującym zwiększenie środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2022 o kwotę 6 009 529,24 zł, zestawienia zmian w funduszach własnych za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujące zmniejszenie o kwotę 3 975 397,23 zł.

2) Oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym za 2023 r., pismem firmy POL- TAX z dnia 26.04.2024 r. badającej sprawozdanie finansowe j spółdzielni za 2023 r., informującym, że w związku z zaistniałą nadzwyczajną sytuacją dot. braku zatwierdzenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy sprawozdawcze 2019-2022 niezbędny jest firmie dodatkowy czas na przeanalizowanie tej sytuacji, postanowiła, w związku z brakiem opinii biegłego rewidenta, nie rekomendować Walnemu Zgromadzeniu

zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Czuby” za 2023 r.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 2 lit a i pkt 9 Statutu Spółdzielni po zapoznaniu 22.10.2024 r. się z projektem uchwały w sprawie oceny rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r, podjęła uchwałę nr 23/2/2024, w której pozytywnie ocenia roczne sprawozdanie finansowe za 2023 r. składające się z dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”), bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 209 339 949,17 zł, rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. zysk netto w wysokości 1 772 389,85 zł, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 6 662 717,66 zł, rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 7 768 270,05 zł.)

3) **Zmian statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej.**

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu 14.05.2024 r. proponowanych zmian zawartych w §103a ust. 5,6, §103a¹ ust.2, 103a² ust.4, § 103b ust.1, § 103d - wnosi o umieszczenie przedstawionych zmian w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wnosi do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie uchwały zgodnie z przedłożonym projektem.

4) **Podziału zysku netto za 2022 r.**

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła podział zysku netto za 2022 r. w wysokości 1 775 971,80 zł określony w projekcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia i jego przeznaczeniem:

- 1) Kwotę (+) 152 914,37 zł stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności operacyjno - finansowej wypracowanej bezpośrednio w osiedlach Spółdzielni przeznaczyć na dofinansowanie funduszu remontowego danego osiedla.
- 2) Kwotę (+) 893 595,02 zł stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami obejmującą pozostałą działalność operacyjną i finansową, której nie można bezpośrednio zakwalifikować do danego osiedla przeznaczyć na dofinansowanie funduszu zasobowego z przeznaczeniem finansowania inwestycji mienia Spółdzielni.
- 3) Kwotę (+) 729 462,40 zł stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami na działalności gospodarczej rozliczyć w roku następnym.

Rada Nadzorcza wniosła o podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 79 pkt 5 i § 109 Statutu Spółdzielni.

5) **Podziału zysku netto za 2023 r.**

Rada Nadzorcza odstąpiła od rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu podjęcia uchwały w sprawie podziału zysku netto za 2023 r. w związku z brakiem rekomendacji rady dla Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały w sprawie oceny sprawozdania finansowego za 2023 r.

6) **Absolutorium dla członków Zarządu za działalność w 2023 r.**

Rada Nadzorcza po dokonaniu oceny pracy Członków Zarządu za 2023 r. (w składzie od września 2023 r). pozytywnie opiniuje wniosek o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za działalność w 2023 roku.

Stanowisko Rady Nadzorczej wynika z podjęcia i realizacji przez Zarząd następujących działań, wynikających z obowiązujących przepisów ustawowych i statutowych:

- zmniejszenie struktury organizacyjnej na 2024 r. oraz likwidacja kasy w celu obniżenia kosztów związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni oraz utrzymania kosztów eksploatacji w 2024 r. na poziomie roku 2023,
- rozpoczęcie procesu ujednolicenia systemu informatycznego obsługującego wszystkie działy Zarządu i docelowo administracji,
- uporządkowanie i ujednolicenie systemu pracy we wszystkich administracjach,

- analizy umów zawartych przez Spółdzielnię w celu negocjacji korzystniejszych warunków finansowych,
- bieżącej obsługi prowadzonych przez Spółdzielnię postępowań sądowych w związku z prowadzeniem działań windykacyjnych oraz mając na celu uregulowanie stanu prawnego lokali,
- prowadzenia i udziału w postępowaniach sądowych z powództwa mieszkańców nieruchomości przy ul. Watykańskiej 6, 8, 10,
- kontynuowania działań związanych z wymianą instalacji gazowej w osiedlach „Skarpa” i „Łęgi”,
- realizowania prac remontowych we wszystkich osiedlach zgodnie planem finansowo-gospodarczym,
- prowadzenia sprawnej i profesjonalnej obsługi interesantów osobiście przez każdego członka Zarządu,
- podejmowania innych czynności zmierzających do zapewnienia sprawnej, spełniającej oczekiwania mieszkańców obsługi, przy jednoczesnym zachowaniu standardów nowoczesnego zarządzania.

7) Odwołań członka Spółdzielni od uchwał nr 10/11/2023, 11/12/2023, 12/13/2023 Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie z dn. 21 czerwca 2023 r. oraz od uchwał nr 15/1/2023 i 16/16/2023 z dnia 18.07. 2023 r.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z odwołaniami członka Spółdzielni od uchwały:

- 1) nr 10/11/2023 Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie z dnia 21.06.2023 r. w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą SM „Czuby” w Lublinie Zastępcy Prezesa ds. finansowych SM „Czuby” w Lublinie.
- 2) nr 11/12/2023 Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie z dnia 21.06.2023 r. w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu SM „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą SM „Czuby” w Lublinie Prezesa Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.
- 3) nr 12/13/2023 Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie z dnia 21.06.2023 r. w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych SM „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą SM „Czuby” w Lublinie Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych SM „Czuby” w Lublinie.
- 4) nr 15/1/2023 Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie z dnia 18.07.2023 r. w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie do zawarcia w imieniu Spółdzielni umów cywilnoprawnych z członkami Rady Nadzorczej wyznaczonymi do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.
- 5) nr 16/16/2023 Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie z dnia 18.07.2023 r. w sprawie zatwierdzenia kryteriów wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie oraz przyjęcia treści ogłoszenia o konkursie na stanowiska Prezesa Zarządu i Zastępców Prezesa Zarządu.

postanowiła nie rekomendować Walnemu Zgromadzeniu sposobu ich rozpatrzenia.

Rozpatrzyła wnioski Zarządu w sprawie:

1. Dofinansowania studiów podyplomowych przez Pracodawcę (SM „Czuby”) dla członków Zarządu.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu z wnioskami w sprawie dofinansowania studiów podyplomowych przez SM „Czuby” dla: Prezesa Zarządu Marty Brożyny na studia pod tytułem „Zarządzanie nieruchomościami Lubelskiej Akademii WSEI w Lublinie, dla Zastępcy Prezesa ds. Finansowych Jarosława Jagitki pod tytułem „Menadżer biznesu – MBA” organizowanych przez Akademię Nauk Społecznych i Medycznych w Lublinie, nie wyraziła zgody na dofinansowanie studiów podyplomowych przez SM „Czuby” dla: Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych.

2. Zawarcia umów o pracę z członkami Zarządu.

Rada Nadzorcza 27.08.2024 r. postanowiła nie zawierać nowej umowy o pracę z:

- 1) zatrudnioną do 7.09.2024 r. na stanowisku Prezesa Zarządu Martą Brożyną,
- 2) zatrudnionym do 7.09.2024 r. na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. eksploatacji Tomaszem Budą,
- 3) zatrudnionym do 1.10.2024 r. na stanowisku Zastępcą Prezesa ds. Finansowych Jarosławem Jagitą

Walne Zgromadzenie obradujące w dn. od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r. nie udzieliło absolutorium Członkom Zarządu za okres od 6.09.2023 r. do 31.12.2024 r.

Prezes Marta Brożyna oraz Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych Tomasz Buda złożyli z dniem 7.09.2024 r. rezygnację z zajmowanych stanowisk w Zarządzie SM „Czuby” w Lublinie.

Zastępca Prezesa ds. finansowych Jarosław Jagitka złożył na posiedzeniu RN oświadczenie ustne, że rezygnuje z pełnionej funkcji w Zarządzie SM „Czuby” w Lublinie ze skutkiem na dzień ustania stosunku pracy tj. 30 września 2024 r.

3. Premii dla członków Zarządu.

Rada Nadzorcza, po dokonaniu oceny działalności gospodarczo-finansowej za poprzedni kwartał i bieżącej działalności Prezesa Zarządu Marty Brożyny oraz Zastępców Prezesa: Tomasza Budy i Jarosława Jagitki postanowiła:

- 1) przyznać członkom Zarządu premię za I kwartał 2024 r. w wysokości 10% wynagrodzenia zasadniczego wypłacanego kwartalnie,
- 2) nie przyznać premii członkom Zarządu za II kwartał 2024 r.

4. Wyznaczenia członków RN do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.

Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 56 § 1 i art. 46 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 16.09. 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593) oraz § 95a i § 87 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni 10.09.2024 r. podjęła uchwały:

- 1) nr 20/14/2024 w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej Konrada Gładosza do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 11.09.2024 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz upoważnienia Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy cywilnoprawnej z wyznaczonymi członkami Rady Nadzorczej.
- 2) nr 21/16/2024 r. w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej Leszka Antoniewskiego do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 11.09.2024 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie Zastępcy Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz upoważnienia Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy cywilnoprawnej z wyznaczonymi członkami Rady Nadzorczej.
- 3) nr 22/16/2024 w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej Sylwii Zubrzycką do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 02.10.2024 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie Zastępcy Prezesa Zarządu ds. finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz upoważnienia Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy cywilnoprawnej z wyznaczonymi członkami Rady Nadzorczej.

5. Ustalenia wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu.

Rada Nadzorcza postanowiła, że członkowie Rady Nadzorczej wyznaczeni do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu; prezesa Zarządu i zastępców prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 11.09.2024 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie nowych członków Zarządu, z tytułu wykonywania umowy otrzymywać będą miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z § 4 Zasad wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Rozpatrzyła wnioski członków RN:

1. Przewodniczącej Komisji Kulturalno – Oświatowej w sprawie działalności Domu Kultury „Ruta”

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z opinią z dn. 08.01.2024 r. dotyczącą kwestii członkostwa pracowników SM Czuby w Radzie Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla oraz zadłużenia placówki, postanowiła skierować do RPNO „Ruta” pisma o przedstawienie informacji nt. czy członkowie RPNO „Ruta” zostali poinformowani o zadłużeniu Domu Kultury „Ruta” wynoszącego na 31.12.2022 rok 112 726,34 zł i pogłębiającym się od roku 2019, przedstawienia harmonogramu poprawy sytuacji ekonomicznej prowadzących do likwidacji zadłużenia.

Rada zobowiązała Zarząd Spółdzielni do przedstawienia informacji na temat przychodów i kosztów Domu Kultury „Ruta” od 2019 r. do 2022 r. lub 2023 r. a komisje Statutowo – Regulaminową do wprowadzenia do Statutu SM „Czuby” zapisów zakazujących pracownikom spółdzielni zasiadania w Radzie Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.

2. Członka RN Piotra Zaręby z dnia 6.03.2024 r. w sprawie odwołania Anny Nieśpiał z pełnionej przez nią funkcji Przewodniczącej Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza odstąpiła od rozpatrzenia wniosku z uwagi, gdyż przewodnicząca RN Anna Nieśpiał 14.03.2024 na podstawie § 86 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni utraciła mandat członka RN.

3. Członka RN Krystiana Fariona z dn. 15.02.2024 r. dot. udzielenia informacji o dokonanej sprzedaży lub przeniesienia własności któregośkolwiek lokalu zlokalizowanego przy ul. Sasankowej, ul. Różanej oraz czy przychody z wynajmu tych lokal są księgowane na konto mienia Spółdzielni czy też na wydzielone konto os. „Ruta”.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu odroczyła termin przygotowania żądanej informacji i jej Rozpatrzenia na pierwsze posiedzenie RN przypadającego po Walnym Zgromadzeniu, gdyż Zarząd zajęty jest przygotowaniem sprawozdań, w tym finansowym oraz innych dokumentów do Walnego Zgromadzenia.

Rozpatrzyła wnioski Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli:

1. Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Skarpa” z dnia 29.01.2023 r. w sprawie rozwiązania umowy o pracę z Prezes Zarządu Martą Brożyną

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem dot. rozwiązania umowy o pracę z Panią Prezes SM „Czuby” Martą Brożyną z uwagi na brak kompetencji do wykonywania ww. funkcji, błędną polityką kadrową, nepotyzmem, nieprzestrzeganiem procedur w relacji RPNO, nieprofesjonalne działania, które mogą doprowadzić do likwidacji Domów Kultury SM „Czuby”, niedotrzymaniem obietnic złożonych mieszkańcom w czasie wyborów, wysłuchaniu odpowiedzi Marty Brożyny na przedstawione zarzuty, zapoznaniu się z opinią prawną nt. czy Rada Nadzorcza pełni rolę nadrzędną nad Radą Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla, „że wniosek złożony przez RPNO „Skarpa” nie ma podstaw, aby poddawać go pod głosowanie”, jak również braku w czasie obrad RN autorów pisma, braku przedstawienia stanowiska przez innych członków RPNO „Skarpa” obecnych na sali – odstąpiła od podjęcia działań w sprawie skierowanego wniosku.

2. Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” z dnia z 28.10.2024 r.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem RPNO „Błonie” w sprawie ujęcia w planie remontów mienia spółdzielni na 2025 r.:

- 1) Wymiany ogrodzenia placów zabaw przy ul. Hetmańskiej,
- 2) Wykonania bezpiecznej nawierzchni pod zjazdem linowym na placu zabaw przy ul. Hetmańskiej,
- 3) Wykonania kompleksowego remontu parkingu przy ul. Kawaleryjskiej wraz z założeniem przesuwnej bramy wjazdowej lub szlabanu,

4) Założenia szlabanu lub ustawienie parkomatu na parkingu przy ul. Dragonów, zobowiązała Zarząd Spółdzielni do udzielenia odpowiedzi dot. umieszczenia w „Planie gospodarczo – finansowym na 2025 r” – w załączniku do „Planu remontów mienia spółdzielni na 2025 r”. wymienionych we wniosku pozycji tj. „Wykonanie studni z kratką burzową na parkingu przy ul. Kawalerskiej” oraz „Wymianę ogrodzenia placu zabaw ul. Hetmańskiej”.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej (§ 87 pkt 1 Statutu) należy uchwalanie planów gospodarczo – finansowych, a do Zarządu Spółdzielni (§ 93 pkt 2 Statutu) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni

Analizowała:

1. Wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni:

Rada Nadzorcza dokonała okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych na posiedzeniach:

11.04.2024 r. - za 2023 r.

10.09.2024 r. - za I kwartał 2024 r.

7.11.2024 r. - za I półrocze 2024 r.

2. Informację dot. uczestnictwa w „impresach” kulturalnych członków z osiedla „Widok”.

Rada Nadzorcza po wnikliwej analizie wydatków z funduszu kulturalno-oświatowego osiedla „Widok” w latach 2021-2023, zasad wydatkowania środków zgromadzonych na funduszu kulturalno – oświatowym osiedla stwierdziła, że niedopuszczalne jest dofinansowanie kosztów wyjazdów zorganizowanych przez administrację osiedla „Widok” osobom niezamieszkałym w zasobach Spółdzielni. Tacy uczestnicy zobowiązani są do pokrywania kosztów transportu, biletów wstępu, ubezpieczenia lub innych wydatków w 100%. Należy stworzyć przez RPNO w terminie 2 miesięcy przejrzystego regulaminu uczestnictwa w wydarzeniach organizowanych z funduszu kulturalno - oświatowego, określić warunki dofinansowania kosztów wyjazdów członkom Spółdzielni zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, ale poza osiedlem „Widok”. Zobowiązała Zarząd do umieszczania na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, tablicach osiedlowych, na stronie internetowej spółdzielni, Facebook informacji o organizowanych przez Spółdzielnię wydarzeniach kulturalnych (wycieczkach, imprezach okolicznościowych itp.).

3. Plan pracy i planowane działania Zarządu na 2024 r.

Rada Nadzorcza analizowała planowane działania Zarządu na 2024 r., które będzie podstawą do „rozliczania” Zarządu z przyjętych zadań, oceny zakresu realizacji zadań zawartych w planie pracy, łącznie z przedstawianą co kwartał informacją na temat ich realizacji. Plan będzie pomocnym załącznikiem przy rozpatrywaniu wniosków w sprawie oceny pracy Zarządu za poszczególne kwartały oraz wniosków w sprawie przyznania premii.

4. Wydatki związane z zakupem dodatkowego modułu programu firmy UNISOFT oraz działań podjętych przez Zarząd w związku z ujawnieniem informacji – zestawień wydruków kont księgowych kontrahenta firmy UNISOFT.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z informacją Zarządu SM „Czuby” w Lublinie dotyczącą zawarcia umowy z UNISOFT Sp. z o. o., umowy na rozszerzenie licencji Zintegrowanego Systemu Informatycznego (ZSI) Wspomagającego Zarządzanie autorstwa UNISOFT Sp. z o. o., kosztami świadczenia usług informatycznych, powodami, którymi kierował się Zarząd przy podejmowaniu decyzji (jeden z modułów oprogramowania Unisoft był już zainstalowany w systemie), pozytywnymi opiniami pracowników na temat jego funkcjonowania i obsługi, a także informacją Zarządu, że mógł, ale nie musiał organizować takiego przetargu, uznała, że działania Zarządu w związku ze sposobem zakupu oprogramowania nie budzą zastrzeżeń.

Chociaż konieczność poprawy informatyzacji Spółdzielni nie wzbudza sprzeciwu, to jednak fakt braku udzielenia informacji przez Zarząd do Rady Nadzorczej co do kosztów zakupu oprogramowania oraz

brak sprawdzenia możliwości wykorzystania innych programów wzbudza niezadowolenie niektórych członków RN. Rada postanowiła, że komunikacja na linii Zarząd – Rada zdecydowanie musi ulec poprawie. Zobowiązała Zarząd do udziału w każdym posiedzeniu RN i informowaniu o bieżącej sytuacji Spółdzielni, problemach i planowanych inwestycjach itp.

5. Działania podjęte przez Zarząd w związku z ujawnieniem informacji – zestawień wydruków kont księgowych kontrahenta firmy UNISOFT.

W związku z ujawnionym przez członka Rady Nadzorczej anonimem, do którego dołączone były wydruki z informacjami dotyczącymi kontrahenta Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” pochodzące z programu informatycznego używanego przez Spółdzielnię, Zarząd złożył zawiadomienie do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa na szkodę Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie. W zawiadomieniu sformułowane zostały wnioski dowodowe mające na celu wykrycie sprawców udostępniania informacji.

6. Działania Zarządu w I kwartale 2024 r.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z informacją Zarządu nt. podjętych działań w I kwartale 2024 r., po uzyskaniu wyjaśnienia na zgłoszone pytania oraz wysłuchaniu wyjaśnień Andrzeja Turskiego dot. uczestniczenia w charakterze przedstawiciela RN w sprawach sądowych z powództwa mieszkańców budynków przy ulicy Watykańskiej, pozytywnie oceniła działania Zarządu zawarte w przedstawionej informacji.

7. Organizację Walnego Zgromadzenia SM „Czuby” w Lublinie w 2024 r.

Z przedłożonej członkom rady informacji wynika, że Walne Zgromadzenie obradujące w dniach od 31.05.2024 do 28.06.2024 r. podjęło łącznie 21 uchwał w sprawie:

- 1) wyboru członków Rady Nadzorczej - Sylwii Zubrzyckiej i Alberta Poniemirskiego z os. „Ruta”, Magdaleny Boguty z os. „Widok”, Leszka Antoniewskiego z os. „Skarpa”,
- 2) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019, 2020, 2021, 2022 r.
- 3) zasad podziału zysku (netto) za 2019, 2020, 2021, 2022 r.
- 4) zmian statutu – uchwalono 4 pierwsze propozycje zmian zawarte we wniosku RN (bez podwyższenia diet dla członków Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli),
- 5) 11 uchwał utrzymujących w mocy uchwały Rady Nadzorczej; nr 10, 11, 12, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25 z 2023 r. dot. wyboru Zarządu,
- 6) nieudzielenia absolutorium za działalność od 6.09.2023 r. do 31.12.2023 r. Zarządowi w składzie; Marta Brożyna, Tomasz Buda i Jarosław Jagitka,
- 7) nieudzielenia absolutorium za działalność od 1.01.2023 r. do 14.06.2023 r. Zarządowi w składzie: Ryszard Burski, Adam Ziółek i Bożena Zielińska,

Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwał w sprawach:

- odwołania członka Rady Nadzorczej na XV części Walnego Zgromadzenia,
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za 2023 r.,
- odwołania Marty Brożyny, Jarosława Jagitki, Tomasza Budy z pełnionych funkcji w związku z nieuzyskaniem wymaganej w statucie liczby głosów,
- likwidacji funduszu kulturalno-oświatowego w osiedlu „Widok”, w związku z nieuzyskaniem wymaganej liczby głosów – większość uczestników wstrzymywała się argumentując, iż jest to kompetencja Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla.

Na niektórych zebraniach nie było żadnej dyskusji, a na innych omawiano sprawozdania finansowe z lat 2019, 2020, 2021, 2022 oraz przebiegu prac biegłego rewidenta nad badaniem sprawozdania finansowego za 2023 r.

8. Możliwości wykupu gruntów Spółdzielni będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu.

Rada Nadzorcza po uzyskaniu informacji, że istnieje możliwość wykupu niektórych nieruchomości będących aktualnie w użytkowaniu wieczystym po dokonaniu jednorazowej wpłaty w wysokości 20-krotnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów, która w roku 2023 wyniosłaby ponad

321 tys. zł, a wartość jednorazowej opłaty to koszt około 6,5 mln zł, po rozłożeniu na raty opłata wyniosłaby 25-krotność opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz niezależnie od tego, czy nieruchomości zostaną wykupione czy dalej będzie użytkowanie wieczyste, miasto będzie pobierać podatek od nieruchomości - nie wyraziła zgody na rozpoczęcie procedury wykupu gruntów przez Spółdzielnię.

9. Zadłużenia członków SM „Czuby” – wykaz za lata 2021 - 2023 w rozbiciu na osiedla

Rada Nadzorcza zapoznała się z informacją, że zadłużenia członków są coraz większe, jednak wzrost zadłużenia w 2023 r. jest mniejszy niż np. w 2022 r. Wzrost zadłużenia w 2022 r. nastąpił po wzroście opłat za media, np. c.o., aktualnie zadłużenie mieszkańców wszystkich osiedli wynosi ok. 8 mln zł. Zarząd w celu zmniejszenia wysokości zadłużenia, prowadzi rozmowy z mieszkańcami, którzy wykazują chęć spłaty długu, zawiera ugody na spłatę zadłużenia w ratach, wysyła przedsądowe wezwania do zapłaty, szczególnie w stosunku do tych mieszkańców, którzy krótkotrwale zalegają z opłatami. Jeżeli nie ma odzewu ze strony dłużnika, sprawy trafiają na drogę sądową. Wizyty tym członkom składa komornik, który dokonuje oględzin mieszkania, na podstawie których tworzy operat oceniający wartość mieszkania. Często po takich wizytach zaległości są regulowane w krótkim czasie. Zadłużony lokal z mieszkańcami z pomocą komornika jest sprzedawany i to nowy właściciel zajmuje się eksmisją poprzednich lokatorów. Procedura ta zostaje wdrożona, gdy zadłużenie sięga 20 tys. zł., wtedy następuje wyznaczenie terminu licytacji przez sąd. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła prowadzone przez Zarząd działania windykacyjne.

10. Informację Zarządu nt. przychodów i kosztów Domu Kultury „Ruta” SM „Czuby” w Lublinie za lata 2019 - 2023.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z uchwałą nr 6/2024 z dnia 29.04.2024 r. sprawie: zadłużenia Domu Kultury „Ruta” za lata 2019 - 2022 w której § 1 otrzymał brzmienie:
„§ 1 Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta” wnioskuje do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie o całkowite pokrycie zadłużenia Domu Kultury „Ruta” za lata 2019 - 2022 w kwocie 112.726,34 zł z nadwyżki bilansowej całej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” jeszcze przed podziałem środków finansowych na osiedla wraz z załączoną historią zwiększania się zadłużenia”, zobowiązała Zarząd do przygotowania oraz zawarcia umowy współpracy ze Stowarzyszeniem „Kultura Czubów” określającej rodzaj i warunki współpracy oraz zasady przepływu pieniędzy. Zobowiązała kierownictwo DK „Ruta” oraz RPNO „Ruta” do przedstawienia konkretnych działań dążących do samodzielnej redukcji długu powstałego w latach 2019 - 2023r w DK „Ruta”.

11. Informację o warunkach współpracy z firmą rekrutacyjną .

Na wniosek zastępcy przewodniczącego (KF) Rada rozważyła możliwość zaangażowania firmy rekrutacyjnej Trenkwalder & Partner sp. z o.o. w celu uzyskania szerszego grona kandydatów w wyborach na członków Zarządu. Po dokonaniu przez przedstawiciela Trenkwalder & Partner sp. z o.o. krótkiej prezentacji firmy, po braku wyraźnej akceptacji członków Rady Nadzorczej na korzystanie z usług firmy rekrutującej, zastępca przewodniczącego rady wycofał wniosek o przyjęcie usług tej firmy.

12. Informację na temat faktycznego stanu funduszu remontowego nieruchomości Watykańska 4, 6, 8, 10 na dzień 31.12.2023 r. oraz 30.09.2024 r. oraz kosztów poniesionych przez spółdzielnię w związku ze sporem sądowym z mieszkańcami ul. Watykańskiej.

Zarząd 22.10.2024 r. poinformował, że na funduszu remontowym nieruchomości Watykańska 4, 6, 8, 10 na dzień 31.12.2023 r. widniała kwota 711 889 zł, a na 30.06.2024 r. kwota 780 796 zł. Są to kwoty naliczeniowe, tzn. takie, jakie powinny wpłynąć na fundusz remontowy, gdyby nie było zaległości w opłatach za czynsz. Nie ma możliwości ustalenia jaka kwota realnie wpływa na fundusz remontowy, ponieważ nie ma osobnego konta przeznaczonego do wpłat na fundusz remontowy. Zespół radców prawnych Spółdzielni wykonuje czynności związane ze sprawami sądowymi z powodztw mieszkańców przy ul. Watykańskiej w ramach stosunku pracy. Poinformował, że Pełniący obowiązki Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych Leszek Antoniewski z przedstawioną odpowiedzią zapoznał

członków RN na posiedzeniu 22.10.2024 r.

13. Informację dot. zadłużenia Domu Kultury „Łęgi” w I kwartale 2024 r. na kwotę 19.000 zł.

Z informacji przewodniczącego Komisji Rewizyjnej RPNO „Łęgi” dot. wyników kontroli działalności Domu Kultury Osiedla „Łęgi” za I kwartał 2024 r., zawartych w protokole z dnia 14.10.2024 r. stwierdzono między innymi: przedstawiony bilans jest niekompletny, gdyż nie zawiera wyników w poszczególnych pozycjach, takich, jak: brak wyniku za rok 2023 (bilans otwarcia), brak przychodu z tytułu lokali użytkowych, umów najmu, brak pozostałych wpływów, brak amortyzacji, brak rozliczenia działalności merytorycznej, ujęcie dofinansowania z Urzędu Miasta jako koszt, a nie przychód. Wynik za rok 2023 DK „Łęgi” to zysk 10 796,00 zł, a przychód od lokali użytkowych to 6 750 zł, przedstawioną stratę należy pomniejszyć o 17 546,00 zł co redukuje kwoty niedoboru do 1 628,00 zł. Przekroczenie osobowego funduszu o 6,6% tj. 12 360,00 zł to odprawa dla kierownika klubu. Nie można obiektywnie ocenić wyniku za I kwartał 2024 dokonując końcowej oceny bilansu DK „Łęgi” za I kwartał. Należy stwierdzić, że strata za ten okres wyniosła nie 19 tysięcy, a tylko 1 628,00 zł., a uzyskany po I półroczu zysk ok 8 000 zł prognozuje zysk na koniec 2024 r.

14. Spełnienia kryteriów przez kandydatów w konkursie na członków Zarządu.

Rada Nadzorcza stwierdza, że po otwarciu złożonych ofert w związku z ogłoszeniem konkursu o wyborze Prezesa Zarządu i Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie w określonym w ogłoszeniu terminie wpłynęło do Spółdzielni 15 ofert.

Po weryfikacji oraz dyskusji członkowie RN zdecydowali, że oferty 3 kandydatów nie spełniają wymogów podanych w treści ogłoszenia o konkursie na stanowiska członków Zarządu. Do drugiego etapu konkursu zakwalifikowała 8 kandydatów, którzy złożyli ofertę na: Prezesa Zarządu, 2 kandydatów, którzy złożyli ofertę na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych, 3 kandydatów, którzy złożyli ofertę na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Finansowych.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła wszystkie pisma skierowane do niej przez członków Spółdzielni. W ramach specjalnie organizowanych przyjęć rozwiązywała różne problemy zgłaszane przez członków Spółdzielni.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej udział brali członkowie Spółdzielni, którzy w swoich wystąpieniach mieli możliwość zgłaszania uwag dotyczących funkcjonowania Spółdzielni.

Przedkładając powyższe sprawozdanie informujemy, iż członkowie Rady Nadzorczej, będący w większości członkami Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli - szczegółowo i na bieżąco informowali te oba gremia o podejmowanych decyzjach dot. danego osiedla.

Członkowie Spółdzielni powiadamiani byli:

- o terminach posiedzeń Rady Nadzorczej poprzez wywieszenie najpóźniej na 7 dni przed posiedzeniem zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu i tablicach osiedlowych;
- o uchwałach podjętych przez Radę Nadzorczą – uchwały wywieszane były na tablicach ogłoszeń w budynku Zarządu Spółdzielni, a dotyczące osiedli doręczane były Radom Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli;
- o przebiegu obrad posiedzeń Rady Nadzorczej, podjętych decyzjach i uchwałach na stronie internetowej Spółdzielni – www.smczuby.pl

Rada Nadzorcza dziękuje za pomoc wszystkim, którym leży na sercu dobro członków Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Katarzyna Podlecka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Jerzy Kaczmarski