

**Sprawozdanie z działalności**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CZYŻYNY”**  
**za okres VI/ 2023 r. - V /2024 r.**

**Szanowni Państwo !**

Realizując zapisy § 121 Statutu naszej Spółdzielni Rada Nadzorcza przedkłada Sprawozdanie ze swojej działalności **za okres VI/2023 r. –V/2024 r..**

Rada Nadzorcza działa na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” i **zgodnie z § 129 Statutu Spółdzielni sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.**

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w 11-to osobowym składzie, wybranym na Walnym Zgromadzeniu Członków w czerwcu 2023 roku.

**Skład Rady Nadzorczej:**

- |                               |                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Andrzej Kuberski</b>    | <b>-Przewodniczący Rady Nadzorczej</b><br><i>Członek Komisji Rewizyjnej</i>   |
| <b>2. Zbigniew Hortyński</b>  | <b>-Z -ca Przewodniczącego</b><br><i>Członek Komisji Rewizyjnej</i>           |
| <b>3. Kazimierz Kędryna</b>   | <b>-Przewodniczący Komisji Rewizyjnej</b>                                     |
| <b>4. Andrzej Kozłowski</b>   | <b>-Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej</b>                     |
| <b>5. Grzegorz Ziemiański</b> | <b>-Sekretarz Rady</b><br><i>Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i> |
| <b>6. Jerzy Fundalewicz</b>   | <i>-Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i>                          |
| <b>7. Andrzej Gawlik</b>      | <i>-Członek Komisji Rewizyjnej</i>                                            |
| <b>8. Jan Kowalski</b>        | <i>-Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i>                          |
| <b>9. Barbara Ostapiec</b>    | <i>-Członek Komisji Rewizyjnej</i>                                            |
| <b>10. Danuta Przybylska</b>  | <i>-Członek Komisji Rewizyjnej</i>                                            |
| <b>11. Stanisław Sipiora</b>  | <i>-Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i>                          |

Zgodnie z Regulaminem pracy Rady Nadzorczej, każde posiedzenie plenarne poprzedzone było posiedzeniem Prezydium Rady, podczas którego ustalano porządek obrad posiedzenia plenarnego Rady oraz porządek posiedzeń Komisji Rady.

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o Plany pracy, wynikające z aktualnego zakresu działania Rady oraz zajmowała się opiniowaniem bieżących zagadnień przedstawianych przez Zarząd Spółdzielni, a będących w kompetencjach Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza jako organ nadzorczo-kontrolny i opiniujący w okresie sprawozdawczym odbyła **11 posiedzeń i podjęła 11 uchwał.**

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”**  
**17-19 czerwiec 2024 rok**

Każde posiedzenie plenarne Rady poprzedzone było posiedzeniem Komisji Rewizyjnej, Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej oraz Wspólnym posiedzeniem tych Komisji. Komisje podczas swych obrad przygotowywały wnioski i opinie pod obrady plenarne Rady Nadzorczej, jak również rozpatrywały pisma mieszkańców skierowane do Rady. Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym wszystkich członków i mieszkańców spółdzielni.

**W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza, zajmowała się następującymi zagadnieniami:**

- **Na wspólnych posiedzeniach Komisji Rewizyjnej oraz Techniczno – Eksploatacyjnej,** które odbyły się w dniach 19.09.2023r, 17.10.2023r, 21.11.2023r, 12.12.2023r, 23.01.2024r, 20.02.2024r, 16.04.2024r, 21.05.2024r.:
- 1) omówieniem wniosków złożonych przez Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Czyżyny na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2023 .r – analizą treści wniosków, podjęciem stosownych decyzji i ustaleniem zasad ich realizacji w porozumieniu z Wnioskodawcami.
  - 2) omówieniem założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2024 r.
  - 3) omówieniem propozycji planu remontowo-modernizacyjnego na 2024r.
  - 4) prezentacją projektu planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2024 r. wraz z propozycją zmiany opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych na prawach własnościowych z dniem 01.04.2024 r.
  - 5) omówieniem projektu planu remontowo-modernizacyjnego funduszu remontowego na 2024 r. wraz z propozycją ustalenia wysokości wpłat na fundusze remontowe z dniem 01.04.2024r.
  - 6) omówieniem planowanych kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i konserwacji garaży oraz propozycją zmian opłat z dniem 01.04.2024 r.
  - 7) omówieniem propozycji zmian opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie z dniem 01.01.2024r.
  - 8) omówieniem propozycji zmian opłat na rzecz Gminy Kraków z dniem 01.01.2024r.
  - 9) omówieniem na Wniosek Mieszkańców propozycji rozszerzenia funkcjonującego obszaru płatnego parkowania w rejonie budynków od numeru 4C do numeru 11 na osiedlu Dywizjonu 303 w trybie „płatne dla osób z zewnątrz, bez opłat dla mieszkańców” o rejon budynków numer 12A, 14, 17, 18, 19 na terenie osiedla Dywizjonu 303.
  - 10) rozliczeniem kosztów realizacji i finansowania wymiany dźwigów w bud. nr. 9, 11, 16 na osiedlu 2 Pułku Lotniczego i w budynkach nr. 28, 37, oraz platformy w budynku nr. 18 na osiedlu Dywizjonu 303 zrealizowanych w ramach funduszu dostępności.
  - 11) informacją w zakresie prowadzonych spraw dotyczących sąsiedztwa osiedla Avia – Orlińskiego dla zachodniej części osiedla Dywizjonu 303 w szczególności budynków nr. 4C, 5, 6, 7.
  - 12) omówieniem Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Czyżyny w czerwcu 2024r, w tym projektem zmian do Statutu Spółdzielni w sprawie prowadzenia

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”**  
**17-19 czerwiec 2024 rok**

działalności w zakresie Obywatelskich Społeczności Energetycznych w oparciu o nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo Energetyczne oraz projektem Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Czyżyny w latach 2025 – 2030.

- 13) omówieniem informacji o przewidywanych kosztach centralnego ogrzewania w 2024 roku oraz propozycją opłat zaliczkowych w II półroczu 2024 roku.
- 14) omówieniem propozycji zmian do Schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej Czyżyny w zakresie Biura Obsługi Nieruchomości.

➤ **Na posiedzeniach Komisji Rewizyjnej**, które odbyły się w dniach 22.08.2023 r., 19.09.2023r, 17.10.2023r, 21.11.2023r, 12.12.2023r, 23.01.2024r, 20.02.2024r, 19.03.2024 r., 16.04.2024r, 21.05.2024r.:

- 1) comiesięczną analizą zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz windykacją zaległości
- 2) kontrolą gospodarki lokalami użytkowymi, procedurą przeprowadzania przetargów, wielkością wpływów z najmu, kontrolą pustostanów
- 3) wpływami z opłat za centralne ogrzewanie i wysokością zaliczkowych opłat z tytułu centralnego ogrzewania
- 4) zasadami współpracy z firmami świadczącymi usługi w ramach eksploatacji i konserwacji oraz kształtowaniem się kosztów z tego tytułu
- 5) wynikami finansowymi i realizacją zadań rzeczowych w układzie kwartalnym
- 6) pracą i wynikami Spółdzielczego Biura Obrotu Nieruchomościami
- 7) realizacją Uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą
- 8) kosztami i przychodami związanymi z zarządzaniem i administrowaniem wspólnotami mieszkaniowymi
- 9) stanem zatrudnienia w porównaniu z zatwierdzoną strukturą organizacyjną, poziomem płac pracowników oraz wykorzystaniem funduszu płac
- 10) prawidłowością przeprowadzanych przetargów
- 11) zmianami w podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych w rocznych planach rzeczowo-finansowych
- 12) kosztami i wpływami z eksploatacji dźwigów
- 13) ubezpieczeniem majątku spółdzielni
- 14) wynikami z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta za rok 2023
- 15) informacją o wynikach finansowych oraz realizacji zadań rzeczowych za I kwartał 2024 r.
- 16) rozpatrzyła pisma 2 mieszkańców

**Na posiedzeniach Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej**, które odbyły się w dniach 22.08.2023 r., 19.09.2023r, 17.10.2023r, 21.11.2023r, 12.12.2023r, 23.01.2024r, 20.02.2024r, 19.03.2024 r., 16.04.2024r, 21.05.2024r.:

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”**  
**17-19 czerwiec 2024 rok**

- 1) opiniowaniem działalności spółdzielni w zakresie technicznym i eksploatacyjnym.
- 2) analizie planów remontowych i modernizacyjnych na rok bieżący, w szczególności realizacji projektów działań długofalowych
- 3) kontynuacją realizacji programu Odnawialnych Źródeł Energii w szczególności dokończeniem projektu montażu instalacji fotowoltaicznych na budynkach niskich
- 4) analizą wdrażanego, pilotażowego projektu podgrzewania centralnej ciepłej wody użytkowej poprzez instalację pomp ciepła zasilanych z energii słonecznej za pośrednictwem instalacji fotowoltaicznych, realizowanego na budynku nr 5 os. 2 Pułku Lotniczego
- 5) kontynuacją programu „SM Czyżyny Bez Barrier” tj. wymiany dźwigów oraz montażem platform przyschodowych, dofinansowanego ze środków Funduszu Dostępności w ramach programu rządowego „Dostępność Plus 2018-2025”.
- 6) analizą oraz opiniowaniem planowanego na lata 2024 – 2027 projektu dotyczącego wymiany przyłączy kanalizacyjnych od ścian zewnętrznych budynków do kolektora odprowadzającego ścieki
- 7) analizą i opiniowaniem modernizacji instalacji elektrycznej w oparciu o wymianę rozdzielni głównych oraz wewnętrznych linii zasilania w zasobach spółdzielni dając docelowo lokatorom możliwość montażu płyt i kuchenek elektrycznych oraz eliminując całkowicie przyłącza gazowe w zasobach lokali mieszkalnych Spółdzielni. Projekt przewidziany jest na lata 2024-2030
- 8) ochroną miejsc parkingowych oraz organizacją ruchu drogowego na drogach należących do zasobów Spółdzielni. Szczególną uwagę komisja poświęcała analizie dróg i miejsc postojowych po zachodniej stronie os. Dywizjonu 303 ze względu na dalszą rozbudowę sąsiadujących osiedli Avii i Orlińskiego
- 9) prowadzeniem wizji terenów osiedli w celu oceny stanu technicznego i porządkowego oraz sprawdzenia sytuacji terenowej odnośnie możliwości utworzenia kolejnych miejsc postojowych dla mieszkańców naszych zasobów. W wyniku tych działań wytypowano piętnaście kolejnych miejsc postojowych.
- 10) rozpatrzyła pisma 5 mieszkańców

**Informacja o badaniu sprawozdania finansowego spółdzielni za 2023 rok.**

Sprawozdanie z badania rocznego Sprawozdania Finansowego spółdzielni przez Biegłego Rewidenta było przedmiotem posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 23 kwietnia 2024r. Wybrana w 2022 r. firma audytorska, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 1460 - Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie wykonała badanie sprawozdania finansowego SM Czyżyny za 2023 rok.

Pani Jolanta Piskorz biegły rewident badający sprawozdanie finansowe spółdzielni w imieniu firmy audytorskiej (wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod nr 10195), zapoznała Radę Nadzorczą z oceną sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

Biegła Rewident przedstawiła i omówiła podstawowe wielkości charakteryzujące sprawozdanie finansowe, jak:

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”**  
**17-19 czerwiec 2024 rok**

- sumy bilansowe zamykają się na dzień 31.12.2023r. kwotą :109 753 087,66 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy wykazuje zysk netto w kwocie: 2 612 821,05 zł,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12. 2023 roku wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 4 035 178,55 zł związanego głównie z przenoszeniem własności lokali na rzecz odrębnych własności lokali oraz rocznych umorzeń majątku trwałego,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1 683 672,67 zł,
- Oceniając wyniki badania poszczególnych pozycji bilansowych oraz kształtowania się podstawowych wskaźników charakteryzujących Spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2023 roku stwierdziła, że rok 2023 pomimo rosnącej inflacji zamknął się wynikami dodatnimi w zakresie bieżącej działalności.

Podstawowe wskaźniki kształtowały się następująco:

| Nazwa wskaźnika                                                                                      | 2022 rok | 2023 rok |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| - szybkość obrotu należnościami w dniach                                                             | 13,4     | 12,5     |
| - spływ zobowiązań w dniach (bez kredytu)                                                            | 78       | 67       |
| - wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych ogółem (do opłat rocznych)                                   | 1,9%     | 1,8%     |
| - wskaźnik zadłużeń lokali użytkowych ogółem (do opłat rocznych)                                     | 1,5%     | 0,8%     |
| - wskaźnik płynności finansowej III (natychmiastowej zdolności płatniczej bez kredytu i inwestycji ) | 1,70     | 1,5      |
| - wskaźnik trwałości struktury finansowania majątku trwałego                                         | 104,6%   | 104,6%   |

**Według opinii niezależnego Biegłego Rewidenta przeprowadzone badanie rocznego sprawozdania finansowym za 2023 rok pozwala na wydanie opinii bez zastrzeżeń.**

**Sytuacja majątkowa, finansowa i płatnicza Spółdzielni, jest korzystna. Kontynuacja działalności Spółdzielni nie jest zagrożona.**

Na podstawie treści Sprawozdania, zawierającego klauzulę, że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje potrzebne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12.2023 rok oraz sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie, Rada Nadzorcza przyjęła Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok i **podjęła Uchwałę w sprawie przyjęcia Sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok.**

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”  
17-19 czerwiec 2024 rok**

**Równocześnie Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego za 2023 rok oraz przeznaczenie wypracowanego zysku na:**

- ✓ pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków za 2023 rok kwotą **1 902 899,40zł**
  - ✓ zasilenie funduszu remontowego garaży wolnostojących kwotą **38 959,64 zł**
  - ✓ zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni kwotą **670 962,01 zł**
- z przeznaczeniem na realizację programów realizowanych przez SM Czyżyny.

**Uważamy, że dzięki zaangażowaniu i kompetentnej pracy Zarządu, pracy Rady Nadzorczej jako organu nadzorczego – kontrolnego, nasza Spółdzielnia posiada stabilizację finansową, a zasoby mieszkaniowe znajdują się w dobrym stanie technicznym.**

**Zakreślone przez Zarząd do 2030 roku Kierunki rozwoju naszej spółdzielni stanowią mocny fundament dla przyszłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” i jej Mieszkańców.**

**Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę:**

- 1) uzyskane wyniki finansowe za 2023 rok,
- 2) wykonanie prac remontowo-modernizacyjnych,
- 3) realizację Programów SM Czyżyny Słoneczna - Energia oraz SM Czyżyny- Bez Barrier,
- 4) prowadzone działania w zakresie uzyskanych dofinansowań na realizację tych programów, mających na celu nie tylko obniżenie kosztów energii, ale również podniesienie standardu i bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach spółdzielni.

**wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Czyżyny” za rok 2023”**

- |                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. Prezesowi Zarządu        | Panu Markowi Lorencowi |
| 2. Zastępcy Prezesa Zarządu | Pani Ewie Walkiewicz   |
| 3. Członkowi Zarządu        | Panu Andrzejowi Sobków |

*Sprawozdanie zostało podpisane przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej:*

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”**  
**17-19 czerwiec 2024 rok**

1. Fundalewicz Jerzy ..... Fundalewicz Jerzy
2. Gawlik Andrzej ..... Andrzej Gawlik
3. Hortyński Zbigniew ..... Zbigniew Horyński
4. Kędryna Kazimierz ..... Kazimierz Kędryna
5. Kowalski Jan ..... Jan Kowalski
6. Kozłowski Andrzej ..... Andrzej Kozłowski
7. Kuberski Andrzej ..... Andrzej Kuberski
8. Ostapiec Barbara ..... Ostapiec Barbara
9. Przybylska Danuta ..... Danuta Przybylska
10. Sipiora Stanisław ..... Stanisław Sipiora
11. Ziemiański Grzegorz ..... Grzegorz Ziemiański