

Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku
01.01.2024 – 31.12.2024

Od czerwca 2022 r. do chwili obecnej Rada Nadzorcza działała nieprzerwalnie w następującym składzie:

1. Krystyna Tańska – Kwiecińska - *Przewodnicząca Rady Nadzorczej*;
2. Piotr Michalski Z – *ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Członek Komisji Rewizyjnej*;
3. Bernarda Gajek *Przewodnicząca - Komisji Rewizyjnej*;
4. Iwona Witkowska – Dąbrowska - *Sekretarz*;
5. Krystyna Sobieszuk – Otto - *Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;
6. Mariusz Witkowski - *Członek Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;
7. Tomasz Leżyński - *Przewodniczący Komisji GZM*;
8. Maria Bator - *Członek Komisji GZM*;
9. Wiesława Frączak - *Członek Komisji GZM*.

Rada Nadzorcza działała w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.;
- Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”;
- Regulamin Obrad Rady Nadzorczej;
- Plany Pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rady na I i II półrocze 2022 r.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o plany pracy, poszerzone o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się

przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W okresie sprawozdawczym zadania Rady Nadzorczej wykonywane były na posiedzeniach prezydialnych i plenarnych, spotkaniach Komisji Rady i poniedziałkowych dyżurach w siedzibie Spółdzielni przy al. Grunwaldzkiej 569.

Plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedzane były zawsze posiedzeniami Prezydium, na których każdorazowo był ustalany i omawiany porządek obrad i sprawy zgłaszane przez mieszkańców na dyżurach RN.

W 2024 r. odbyło się 11 posiedzeń Prezydium i 11 posiedzeń Plenarnych Rady Nadzorczej. Podczas posiedzeń podjęto 14 uchwał w następujących sprawach:

- wynagrodzenia prezesa zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku, Zbigniewa Kopińskiego;
- wynagrodzenia zastępcy prezesa zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani” w Gdańsku, Krzysztofa Mackiewicza;
- przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2023;
- Uchwalenie Regulaminu rozliczania energii elektrycznej w budynkach administrowanych przez RSM „Budowlani” w Gdańsku;
- Regulaminu korzystania z miejsc postojowych w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku;
- Zatwierdzenia planu pracy rady nadzorczej RSM „Budowlani” w Gdańsku na drugie półrocze 2024 r;
- przyznania premii dla członków Zarządu RSM „Budowlani” za IV kwartał 2023 r. za I kwartał 2024r .;
- przyznania premii dla członków Zarządu RSM „Budowlani” za II kwartał 2024 r;
- korekty Planu Rzeczowo – Finansowego Spółdzielni na 2024 r.;

- przyznania premii dla członków Zarządu RSM „Budowlani” za III kwartał 2024 r. ;
- przyjęcia Planu Rzeczowo – Finansowego Spółdzielni na 2025 rok;
- badania sprawozdania finansowego RSM „Budowlani” w Gdańsku za lata 2024 i 2025;
- zatwierdzenia Planu pracy Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” na I półrocze 2025 r.

Od stycznia do marca 2025 r. podjęto 4 uchwały w następujących sprawach:

- poddania działalności Spółdzielni badaniu lustracyjnemu za okres od 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.;
- montażu paneli fotowoltaicznych;
- wynagrodzenia Zarządu RSM „Budowlani”.

Aby mieć stały i bezpośredni kontakt z mieszkańcami członkowie Rady pełnili cotygodniowe dyżury (imienna lista dyżurujących umieszczana jest na zawsze na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i stronie internetowej Spółdzielni).

W okresie sprawozdawczym zgodnie z zatwierdzonym planem pracy działały trzy komisje:

- Komisja Rewizyjna,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Komisja Członkowsko – Mieszkaniowa.

Sprawozdania z prac Komisji stanowią załączniki do tego dokumentu.

Komisja Rewizyjna

Komisja pracowała w następującym składzie:

1. Bernarda Gajek - *Przewodnicząca - Komisji Rewizyjnej*

2. Piotr Michalski - *Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Członek Komisji Rewizyjnej*

Komisja Rewizyjna w minionym roku, podobnie jak w poprzednim, kontrolowała urlopy i absencje pracowników w 2023 r. Wg stanu z 31.12.2023 r. 8 osób miało niewykorzystane urlopy powyżej 20 dni. Rekordziści mieli odpowiednio 30 i 27 dni. Jedna z osób brała na przemian pojedyncze dni z urlopu wypoczynkowego i bezpłatne. Komisja zwróciła uwagę na kwestię zaległych urlopów oraz prośbę o wyjaśnienie udzielania urlopów bezpłatnych, pomimo, że ta osoba ma niewykorzystany urlop wypoczynkowy. Ta sama osoba jednego dnia nie była w pracy, a nie złożyła wniosku urlopowego. W ciągu roku wrywkowo była także sprawdzana obecność pracowników, tu zaobserwowano wychodzenie codzienne „służbowe” pracownika na pocztę, pomimo faktu, że nie zajmował się on wysyłką poczty w RSM.

Kontroli poddano sprawy związane z samochodem służbowym należącym do spółdzielni. Jest nim Renault Traffic z 9 miejscami. Wbrew wcześniejszym zapewnieniom ówczesnej Wiceprezes Joanny Hanus nie były w spółdzielni prowadzone karty drogowe pojazdu. Dokumenty, które porządkują sprawy związane z wykorzystaniem samochodów służbowych. Zawierają informacje kiedy, ile kilometrów i dokąd prowadził wyjazd samochodu. Niestety w RSM Budowlani był tylko w kalendarzu odnotowywany dzienny przebieg – średnio było to ok. 40 km. Komisje pozytywnie oceniła rezygnację z kupna nowego pojazdu (wcześniej były plany kupienia jeszcze większego pojazdu!), a także jego regularne serwisowanie. Komisja zaleciła rozważenie kupna w przyszłości nieco mniejszego pojazdu, tak by mógł wjechać na serwis do każdego warsztatu.

Komisja Rewizyjna analizowała stan zatrudnienia w spółdzielni, a szczególnie sposób podziału obowiązków poszczególnych pracowników. Zwracała uwagę, by nie było zbyt dużych różnic w nakładach pracy poszczególnych pracowników, by

w miejscach gdzie ewidentnie jest dużo spraw było pełne zatrudnienie i porównywalne obłożenie obowiązkami.

Analizowano premiowanie pracowników. Komisja Rewizyjna postulowała, by odejść od premiowania regulaminowego czyli wszystkim po równo (z potrąceniem za nieobecność w pracy) na rzecz uznaniowego. Wówczas można by nagradzać nakład pracy, zaangażowanie itp. Tą sprawę po wielu monitach Rady Nadzorczej udało się wprowadzić do regulaminu wynagradzania pracowników.

Komisja Rewizyjna brała udział w analizowaniu rocznego sprawozdania finansowego RSM Budowlani (obligatoryjny audyt dla spółdzielni). Rewident nie chciał spotkać się wcześniej z Komisją i połączył się jedynie ze wszystkimi na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Zaniepokojenie Komisji wzbudziły wskaźniki płynności Spółdzielni. Biegły nie potrafił tego jasno wytłumaczyć. Zapewniał tylko, że wszystko jest w porządku. Tak samo zapewniał Radę Nadzorczą Prezes Zbigniew Kopiński.

Członkowie Komisji interweniowali w sprawie placów zabaw dla dzieci, by były bezpieczne dla użytkowników. Zależy Komisji, by przeznaczać na ich utrzymanie środki nie z budżetu konkretnego bloku, lecz środki ogólne spółdzielni (bo korzystają z nich osoby z różnych budynków). Szczególną uwagę poświęcono placowi na górnym osiedlu, przy ul. Karpackiej, gdzie w końcu, po wielu monitach, doszło do wymiany gruntu (zalegał tam żużel) i uporządkowania tego miejsca.

Dzięki inicjatywie m.in. Komisji Rewizyjnej, jej licznym monitom i długim oczekiwaniu (około dwóch lat) Zarząd Spółdzielni przygotował plany remontowe dla poszczególnych budynków. Dzięki temu mieszkańcy będą wiedzieli, co należy zrobić w pierwszej kolejności w danym budynku, by utrzymać go w optymalnym stanie technicznym.

Komisja dokonała przeglądu działalności Agencji Monetia. Przeanalizowano przede wszystkim ilość operacji miesięcznie i dziennie. Na razie nie ma zastrzeżeń do ilości operacji, ale – jak zauważyła Komisja – należy to corocznie

sprawdzać, by wychwycić moment, kiedy działalność agencji stałaby się nieopłacalna (tj. spadałaby znacząco ilość operacji przy dużych, stałych kosztach obsługi).

Analizowano umowę na konserwację i naprawę wind w budynkach z firmą Elszyk sp. z o.o. Wiele spraw przy tej okazji wzbudziło niepokój Komisji. Najpierw okazało się, że brak jest oryginałów umowy w spółdzielni, a sama umowa została sporządzona niechlujnie, bez przejrzenia i zatwierdzenia przez radcę prawnego. Dokument przewidywał stałą opłatę za nadzór nad dźwigami oraz dodatkowe koszty związane z ew. remontami (ustalona stawka tzw. roboczogodziny). Przewidywała również od 1 kwietnia każdego roku „korekty ustalonej ceny usług o wskaźnik inflacji i wynegocjowaną część wskaźnika wzrostu średnich płac wg GUS” — podwyżki opłat.

Zastrzeżenia wzbudziły dwa Aneksy do umowy. Zawierane co roku posiadały sprzeczne z umową postanowienia – w Aneksie nr 2 była zawarta podwyżka opłat ustalona na dzień 01 stycznia (choć powinna być od 1 kwietnia). W Aneksie nr 3, podpisanym w dniu 29 lutego br. przewidziano podwyżkę opłat od 1 lutego, czyli wstecz i do tego nie od 1 kwietnia(!). Po interwencji Komisji firma El-Szyk zdecydowała się zwrócić do Spółdzielni koszty. Sprawa pozostaje w dalszym ciągu przedmiotem kontroli Komisji. Na marginesie tej kontroli należy zaznaczyć, że materiały do kontroli przekazywano Komisji z dużą zwłoką, a później okazało się, że zwrócone przez Komisję dokumenty po kontroli „zaginięły”. Ostatecznie okazało się, że dokumenty były w Spółdzielni (ta bulwersująca sprawa była poruszana na plenum Rady Nadzorczej).

Komisja Rewizyjna brała udział w analizie ofert firm na badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2024 r. (co roku należy przeprowadzać taką kontrolę) i rekomendowała wybór innej niż do tej pory firmy - FEHU Global Audyt Katowice. Za tą zmianą przemawiało doświadczenie firmy oraz dobra oferta cenowa. Liczymy teraz na świeżą, nową opinię tegorocznego sprawozdania.

Przedmiotem zainteresowania Komisji Rewizyjnej były także umowy zlecenia na wydatki poligraficzne i ogłoszenia w prasie, spółdzielniiany fundusz socjalny realizowane w okresie 01.06 – 31.08.2024 r. Wyrывkowo członkowie Komisji sprawdzali działalność klubów osiedlowych w okresie wakacyjnym (są zamykane na część wakacji ze względu na urlopy), a także sprawdzali skuteczność należności zasądzonych za lokale mieszkalne i użytkowe (nie budziło zastrzeżeń).

25 i 26 września 2024 r. członkowie Komisji brali udział w spotkaniach z mieszkańcami niskich budynków z dolnego osiedla. Spotkania dotyczyły likwidacji piecyków gazowych do podgrzewania wody i związanej z nimi modernizacji węzłów cieplowniczych.

Przedstawiciele Komisji brali udział w spotkaniach dotyczących remontu pawilonu na górnym osiedlu, a także konsultowali umowę na wynajem sklepu Merkus.

Ze smutkiem należy odnotować fakt, że w ubiegłym roku nieuprawnieni pracownicy Spółdzielni mieli dostęp do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej. Dochodziło do kserowania dokumentów. Po stanowczej interwencji Przewodniczącej Rady Nadzorczej i członków Prezydium przypomniano i ustalono zasady przechowywania dokumentów. Dostęp do tych protokołów mają wyłącznie członkowie RSM Budowlani, a nie wszyscy pracownicy Spółdzielni.

Komisja Członkowsko – Mieszkaniowa

Komisja pracowała w następującym składzie:

1. Krystyna Sobieszuk – Otto - *Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;
2. Mariusz Witkowski - *Członek Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej*;

Działalność Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej polegała na ścisłej współpracy z Działem Windykacji, Działem Administracji oraz Zarządem i Radcą Prawnym Spółdzielni.

I. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali mieszkalnych i garaży.

Zaległości na dzień 31.12.2024 r.

- na lokalach mieszkalnych wynosiły: **490, 308, 94 zł** (bez rozliczenia wody za II półrocze) i w stosunku do roku 2023 **zmaląły o kwotę 62,549,09 zł**

- na garażach wynosiły 14.034,82zł i w stosunku do roku 2023 wzrosły o kwotę 5.982,49 zł

Do 30 XII 2024 dział windykacji Spółdzielni wysłał:

- 299 szt. wezwań dotyczących lokali mieszkalnych
- 1155 szt. przypomnień o zaległościach dla właścicieli lokali mieszkalnych
- 29 szt. wezwań dotyczących garaży
- 177 szt. przypomnień o zaległościach dla właścicieli garaży
- 17 szt. wezwań przedsądowych (na kwotę 103 273,24 zł)

W ciągu całego roku 2024 skierowano następujące sprawy:

1) Do Radcy Prawnego	11 spraw	na kwotę 68.036,97 zł
2) Do sądu	7 spraw	na kwotę 34.453,56 zł
3) Do komornika	1 sprawę	na kwotę 4.628,00 zł

W ramach spotkań i podejmowanych rozmów **podpisano 24 ugody na kwotę: 96.657,88zł.**

W roku 2024 nie odbyła się żadna licytacja mieszkania. Współpraca działu windykacji i Komisji Mieszkaniowej z pośrednikiem nieruchomości, pozwoliła uchronić największego dłużnika Spółdzielni z ul. Pawła Gdańca 6B, przed licytacją komorniczą. Lokatorka sprzedała mieszkanie na wolnym rynku przy pomocy pośrednika, którego sama znalazła, co pozwoliła jej na uregulowania zadłużenia zarówno u komornika, jak i w Spółdzielni oraz zakup mniejszego mieszkania.

II. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali użytkowych.

Ogólna powierzchnia lokali użytkowych na dzień 31.12.2024 r. wynosi – 5 752,51 m²

w tym : wynajęto - 5 544,93 m² (66 szt.)

do wynajęcia - 207,58 m² (4 szt.) co stanowi 3,74% lokali niewynajętych.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że na 66 wynajętych lokali użytkowych na dzień 31.12.2024, 18 najemców posiada zaległości czynszowe.

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali wynoszą - 105 341,46 zł w tym :

zaległości do 1-go miesiąca na łączną kwotę	- 59 077,00 zł (6 szt.)
zaległości do 3 miesięcy na łączną kwotę	- 30 738,91 zł (9 szt.)
zaległości od 3 miesięcy do 6 miesięcy na kwotę	- 4711,00 zł (2 szt.)
zaległości do 12 miesięcy	- 10 814,55 zł (1 szt.)
zaległości powyżej 12 miesięcy	- 0,00 zł (0 szt.)

Na dzień 31.12.2023 zaległości wynosiły **230 940,02 zł** zaległości na dzień 31.12.2024 **105 341, 46 zł** zmniejszyły się w stosunku rocznym o **124 646,61 zł.**

Do Najemców którzy posiadali zaległości czynszowe wysyłane były wezwania do zapłaty w ilość 56 sztuk a drogą mailową wysyłane przypomnienia o nieuregulowanych fakturach w ilości 60 sztuk.

Należy wspomnieć że na obu osiedlach zainstalowano pierwsze automaty paczkowe w ilości 10 szt. na podstawie umowy z firmą DPD POLSKA SP. Z O.O.

Na bieżąco są również udzielane informacje na temat wolnych lokali, dba się o ich płynność w wynajmie.

Przeprowadzono kontrolę lokali użytkowych pod względem prawidłowości zawierania umów i aneksów do umów lokali użytkowych, skontrolowano 5 umów: FIZJOTOM Tomasz Rudnik, DG STUDIO Dariusz Grabuś, COCO SPOKO THARIKA MARIMUTHU, PERUKMANIA Protasiewicz Ewa, MARWID Wojciech Bochaj.

Nie stwierdza nieprawidłowości w zawartych umowach i aneksach.

Wszystkie umowy przed podpisaniem przez Zarząd są akceptowane przez Radcę Prawnego. Do dokumentacji wynajmowanych lokali nie zgłaszano uwag.

W przypadku podwyżek opłat eksploatacyjnych obowiązujących od stycznia każdego roku zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej zatwierdzającą plan rzeczowo finansowy dotyczący zmian podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów - sporządzane i wysyłane są aneksy dla wszystkich najemców. Ponadto Aneksy sporządza się na bieżąco i indywidualnie dla każdego najemcy w zależności od rodzaju sprawy.

III. Nadzór nad działalnością kulturalnych klubów osiedlowych „Ad-Rem” i „Oko”.

Jak wynika z obserwacji i analizy dokumentacji sprawozdawczej, kluby osiedlowe w 2024 r. prowadziły działalność na rzecz dzieci, młodzieży i dorosłych poprzez realizację imprez kulturalno - rekreacyjnych o charakterze świetlicowym, gry planszowe, piłkarzyki, różnego typu warsztatów oraz zajęć plenerowych i zawodów sportowych.

Powyższą działalność klubów należy ocenić pozytywnie.

Jednak pozostaje kwesta, nazwijmy to działalności komercyjnej klubów, którą to wcześniej zasugerowali członkowie komisji mieszkaniowej w oparciu o analizę działalności takich klubów w innych spółdzielniach mieszkaniowych Gdańska. W całym 2024r. klub OKO w związku z wynajmem lokalu uzyskał kwotę 3810 zł. a klub ADREM za wynajem lokalu uzyskał kwotę 6557,08 zł. natomiast wpływy ze wspomagania działalności klubu to kwota 4394,20 zł.

W opinii Rady Nadzorczej należy zintensyfikować kreatywne działania polegające na odpłatnym wynajmowaniu pomieszczeń klubowych na działalność zewnętrznych podmiotów kulturalno - oświatowych. Działalność taka jeszcze bardziej zwiększyła by repertuar, atrakcyjność klubów i przyciągnęła by większą liczbę mieszkańców, dała by także większe jak do tej pory wymierne korzyści finansowe dla spółdzielni. Temat ten był wielokrotnie omawiany na zebraniach Rady Nadzorczej z Prezesem RSM „Budowlani”.

IV. Dodatkowe działania Komisji wynikające z potrzeb bieżących.

Komisja na bieżąco współpracowała z dzielnicowym Komendy Policji w Gdańsku – Oliwie oraz MOPR w sprawach zgłaszanych przez mieszkańców dot. zakłócania porządku i ciszy nocnej, przemocy w rodzinie, sporów sąsiedzkich, komisyjnych wejść do lokalu mieszkalnego w wyniku podejrzenia lub zgłoszenia zgonu mieszkańca.

Przy współpracy z działem Administracji w reakcji na zgłoszenia mieszkańców podjęto interwencję w sprawie osób starszych samotnych, lub osób zgłaszanych jako zakłócające spokój pozostałych mieszkańców. Wyłoniono

cztery takie adresy w budynkach: jeden przy al. Grunwaldzkiej 609c, oraz trzy w budynku przy al. Grunwaldzka 593. Dzięki tym interwencjom dział Administracji współpracując z MOPR (Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie), objął pomocą osobę samotną, starszą z zaburzeniami pamięci.

Komisja członkowsko- mieszkaniowa monitorując zaległości na jednym z lokali mieszkalnych w budynku Grunwaldzka 573, skierowała sprawę do Urzędu Miasta celem uzyskania aktu zgonu właścicielki i skierowania sprawy do Sądu o ustanowienie prawa własności na rzecz gminy, z uwagi na brak spadkobierców. Należy podkreślić, że w przypadku, gdy nie ma spadkobierców, Spółdzielnia **nie ma możliwości sprzedaży mieszkania**, ale musi sądownie przekazać je na rzecz gminy na podstawie art. 935 KC

W roku 2024 odbyła się jedna licytacja komornicza:

- 1) Grunwaldzka 595 – suma w wys. 305 210,00zł uzyskana z licytacji komorniczej została przez Sąd podzielona proporcjonalnie na wierzycieli **(Postanowienie sądu o egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wg stanu na dzień 22.01.2025r.)**

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Komisja pracowała w następującym składzie:

1. Tomasz Leżyński - Przewodniczący Komisji GZM
2. Wiesława Frączak - Członek Komisji GZM
3. Maria Bator – Członek Komisji GZM

Komisja GZM w okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku, realizowała zadania wynikające z planu pracy i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców.

Komisja GZM wraz z prezesem Krzysztofem Mackiewiczem brała udział w przetargach na remonty dachów, wymianę pionów, likwidację piecyków gazowych oraz remont balkonów.

W pierwszym półroczu odbyły się przetargi na:

- wykonanie remontów dachów w budynkach ul. Grunwaldzka 553, 559, 575, 577, 579, 581 oraz 609 A i B.
- wykonanie wymiany pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynkach: ul. Bobrowa 7, ul. Karpacka 4 A, ul. Bitwy Oliwskiej 15, ul. Grunwaldzka 607 C i D, ul. Grunwaldzka 609 C i D i ul. Pawła Gdańca 10 A oraz likwidacji gazowych

podgrzewaczy wody (Junkersów) w budynkach przy ul. Mściwoja 61/63 i ul. Beniowskiego 66 i wykonaniu nowych instalacji ciepłej wody, cyrkulacji oraz dodatkowo wymianie istniejącej instalacji wody zimnej.

- remont balkonów oraz malowanie elewacji w budynku Pawła Gdańca 4.

W 2024 roku wykonano i odebrano następujące roboty:

- wymiany pionów zimnej wody użytkowej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji w sześciu budynkach - 8 klatek schodowych,

- wykonaniu likwidacji junkersów - dwa budynki (67 mieszkań),

- roboty awaryjne instalacji sanitarnych wod-kan. według potrzeb (19 awarii)

- roboty awaryjne na instalacji gazowej - 7

- remonty dachów budynków ul. Grunwaldzka 553, 559, 575, 577, 579, 581 oraz 609 A i B.

- roboty awaryjne dekarские wg potrzeb

- wymiany kratki wentylacyjnych stropodachów na budynkach ul. Grunwaldzka 607 AB i Bitwy Oliwskiej 15.

- remonty klatek schodowych na budynkach ul. Pomorska 2 B i ul. Droszyńskiego 5 A,

- ułożenie wykładziny na klatce schodowej ul. Pawła Gdańca 6A,

- remont zespołu napędowego dźwigu i sterowników – ul. Pawła Gdańca 4 B i 10 B, Czyżewskiego 25;

- remont balkonów i elewacji – Pawła Gdańca 4;

- wymiana nawierzchni placu zabaw przy Karpackiej 4.

Komisja analizowała wykonanie planu remontów za 2023 rok. Wspólnie z Działem technicznym dokonała dwukrotnie przeglądu stanów terenów Spółdzielni z szczególnym uwzględnieniem placów zabaw. Uczestniczyliśmy przy wyborze uzupełniającym urządzeń zabawowych. Dokonując przeglądu terenu zwracała uwagę na estetykę i jakość przejść (chodników), jezdni, płotków okalających ogródki przydomowe oraz tereny zielone. Zapoznano się z estetyką pawilonów użytkowych pod kontem wykonania koniecznych remontów.

Ponadto członkowie komisji uczestniczyli w spotkaniach z mieszkańcami wybranych budynków dotyczących remontów, realizacji i koniecznością ponoszenia dodatkowych nakładów dotyczy budynków: ul Grunwaldzka 575, 577, 581, 585 i 591 – likwidacja junkersów ; ul. Czyżewskiego 25 – remontu dźwigów.

Komisja GZM kładła duży nacisk na remont balkonów w bloku Pawła Gdańca 4. Podczas każdego przeglądu technicznego zasobów RSM „Budowlani” widać było coraz gorszy stan techniczny balkonów, a odpadające elementy betonowe zagrażały zdrowiu i życiu osób które podążały chodnikiem wzdłuż budynku. W 2024 roku po uprzednich spotkaniach z mieszkańcami i decyzji o podniesieniu funduszu remontowego, komisja GZM wraz z prezesem Krzysztofem Mackiewiczem wybrała wykonawcę robót. Betonowe balustrady zastąpiono lekką pleksi, odnowiono elementy metalowe, wykonano nową izolację przeciwwodną oraz nową konstrukcję balkonów wraz z terakotą. W związku z remontem balkonów odmalowano elewację od strony ulicy Czyżewskiego. Od początku kadencji remont balkonów był priorytetem dla nowo powołanej komisji GZM. Podkreślamy, że remont balkonów nie był zasługą jednego z mieszkańców lecz w wyniku prężnego działania komisji GZM oraz zarządu RSM Budowlani.

Spółdzielnia wraz z komisją GZM dba o utrzymanie obiektów i urządzeń w należytym stanie technicznym oraz o utrzymanie należytego porządku na osiedlach i w budynkach.

Rozliczenie funduszu remontowego według wstępnych wyliczeń wynosi około ok 85% planu rocznego.

Podsumowując:

Praca Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” przebiegała prawidłowo, zgodnie z planami pracy. Nieustannie Rada stara się, w miarę możliwości

kontrolować i nadzorować działalność Spółdzielni, funkcjonowanie Zarządu. Zaplanowane do wykonania działania zostały w pełni przez Radę zrealizowane. Współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a mieszkańcami, członkami Spółdzielni przebiegała dobrze.

Rada Nadzorcza mając na uwadze:

- pozytywny wynik działalności gospodarczej;
- w miarę dobrą kondycję finansową Spółdzielni

Wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024,
- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2024.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Rady za rok 2024.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym 12.05.2025 r.,

7 - głosami „za”,

0 - „przeciw”,

0 - wstrzymujących się.


Krystyna Tańska-Kwiecińska
Przewodnicząca Rady Nadzorczej