

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SZANSA”

NIP 813-10-10-500

35-620 Rzeszów ul. Małopolska 8
KRS 0000206985

Regon 005131824

SMS/110/2024

Rzeszów, 14.05.2024r

ZAPROSZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SZANSA” działając na podstawie §29 ust.1 Statutu Spółdzielni zaprasza na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej, które odbędzie się w lokalu w byłej siedzibie Spółdzielni przy ul. Małopolskiej 8 klatka schodowa nr 1 w Rzeszowie w dniu **12 czerwca 2024r o godzinie 16.30** z następującym porządkiem obrad:

- 1.Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia, wybór Prezydium Zebrania.
- 2.Odczytanie listy pełnomocnictw.
- 3.Przyjęcie porządku obrad.
- 4.Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oraz Komisji Wnioskowej.
- 5.Podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2023r.
- 6.Podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2023r.
- 7.Podjęciem uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2023.
- 8.Podjęcie uchwał o udzieleniu absolutorium Członkom Zarządu z działalności w roku 2023.
- 9.Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat za rok 2023.
- 10.Podjęcie uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań.
- 11.Podjęcie uchwały o przyjęcie kierunków rozwoju gospodarczego Spółdzielni na lata 2024-2025.
- 12.Informacja z realizacji wniosków polustracyjnych.
- 13.Sprawy bieżące.
- 14.Odczytanie wniosków zgłoszonych w toku obrad.
- 15.Zamknięcie obrad.

W siedzibie Spółdzielni w środę godzinach od 16.30- 19.00 na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia wyłożone zostaną sprawozdania i projekty uchwał, umieszczone w porządku obrad Zebrania. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed obradami.

Za zarząd


Z-ca Prezesa Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu


Teresa Łęcznar

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu


Andrzej Chejzdrzał

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SZANSA za 2023 rok

W roku sprawozdawczym 2023 Rada Nadzorcza pracowała w składzie j/n :

1. Urszula Chmiel –przewodnicząca
2. Grażyna Lisek –z-ca przewodniczącej
3. Monika Mazur - sekretarz

W roku 2023 Rada Nadzorcza realizując swoje kompetencje ustawowe oraz statutowe prowadziła nadzór oraz kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni. W 2023r Rada spotkała się 5 razy i podjęła 10 uchwał.

Realizując powyższe Rada Nadzorcza podejmowała decyzje w formie uchwał w zakresie:

- przeprowadzenia kontroli decyzji podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni co do realizacji uchwalonego Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w roku 2023r
- zbycia lokalu w którym mieści się obecne biuro spółdzielni
- rozliczenia planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi za 2022r
- zaopiniowania sprawozdania finansowego za 2022 r i przyjęła go bez uwag, a tym samym rekomendując jego przyjęcie przez Walne Zgromadzenie.
- Zmian dotyczących regulaminu Rady Nadzorczej dostosowanych do obowiązującej ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych
- Zaopiniowania sprawozdania Zarządu i przyjęła go bez uwag a tym samym rekomendując jego przyjęcie przez Walne Zgromadzenie
- uchwalenia Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na rok 2024
- zaopiniowania i zatwierdzenia remontu wind osobowych.
- rozpatrywania skarg i wniosków oraz zapytań członków Spółdzielni,
- prowadzenia działań windykacyjnych należności od członków Spółdzielni Mieszkaniowej SZANSA oraz lokali usługowych,
- zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej
- spraw związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza na swych posiedzeniach podjęła 10 uchwał :

- uchwała nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia rozliczenia czynszowego za 2022r

- uchwała nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia o zbyciu lokalu w którym mieści się obecne biuro spółdzielni.
- uchwała nr 3/2023 w sprawie zatwierdzenia zmiany regulaminu Rady Nadzorczej
- uchwała nr 4/2023 w sprawie zatwierdzenia rozliczenia Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi za 2022r.
- uchwała nr 5/2023 w sprawie zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za 2022r.
- uchwała nr 6/2023 w sprawie zatwierdzenie sprawozdania finansowego Zarządu za 2022r.
- uchwała nr 7/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022r.
- uchwała nr 8/2023 w sprawie zatwierdzenia remontu wind osobowych w zasobach spółdzielni .
- uchwała nr 9/2023 w sprawie zatwierdzenia rozbudowy parkingu na terenie spółdzielni.
- uchwała nr 10/2023 w sprawie zatwierdzenia przyjęcia Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na rok 2024.

Rada Nadzorcza uczestniczyła w spotkaniach z Zarządem na których Zarząd składał informację z bieżącej działalności a dotyczyły one m.in.:

- podpisania umowy za wynajem powierzchni na montaż banerów reklamowych
- rozbudowy pergoli śmietnikowej
- zatrudnienia nowego konserwatora
- przyjęcia pozwu w sprawie egzekucji opłat czynszowych dla Pizzeria Amore jak również dla lokalu mieszkalnego
- przeprowadzenia aktualizacji listy członków SM w celu naliczenia nowych opłat czynszowych na 2024r
- planowanego zakupu nowego programu księgowego

W roku 2023 RN zapoznała się z pracami komisji statutowej w sprawie zmian w statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej, oba dokumenty zostały przyjęte uchwałami na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.06.2023.


Przewodnicząca Rady Nadzorczej została wezwana na policję w charakterze świadka, gdzie została przesłuchana w sprawie zbycia lokalu który był przedmiotem przetargu, sprawa została umorzona. Rada Nadzorcza służyła swoją pomocą członkom spółdzielni w wyznaczonych godzinach urzędowania w biurze Spółdzielni, a także poza jej godzinami pracy. Była otwarta na wszelkie propozycje i uwagi ze strony mieszkańców. Rada Nadzorcza uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni za rok 2023, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzające

prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni oraz dobrą i stabilną sytuację finansową uważa, że wykonanie założeń przebiegało zgodnie z przyjętą strategią i wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Zarządowi za rok 2023.

Rada Nadzorcza Spółdzielni bardzo serdecznie dziękuje wszystkim członkom Spółdzielni za obdarzone zaufanie, Panu Prezesowi i Pani Prezes za miłą współpracę jak również pozostałym pracownikom Spółdzielni.

Podpisy:

1. 

2. 

3. 

Rzeszów, 27.03.2024 r.

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SZANSA” za okres działalności 01.01.2023-31.12.2023 r.

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd SM „Szansa” pracował w następującym składzie osobowym:

1. Andrzej Chejzdrał - Prezes zarządu
2. Teresa Łęcznar - Z-ca Prezesa zarządu

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym na swych posiedzeniach obradował 12 razy podejmując 34 uchwały o następującej tematyce:

- bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- windykacji zaległości opłat czynszowych,
- niepogorszeniem stanu funduszy celowych Spółdzielni,
- przygotowania opinii prawnych dla potrzeb Spółdzielni,
- opracowanie regulaminów Spółdzielni,
- ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- przeprowadzenie remontu 3 wind przed przeglądem Urzędu Dozoru Technicznego
- przeprowadzenie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni za rok 2022,
- rejestracja zmiany zapisów w statucie Spółdzielni,
- realizacja wniosków polustracyjnych,
- wymiany części pionu wody ciepłej,
- udzielanie wyjaśnień w czasie kontroli Prokuratury oraz Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Inspekcji Handlowej w Rzeszowie w zakresie legalności i rzetelności działania przedsiębiorców znajdujących się rzeczoznawstwem majątkowym, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami oraz zarządzaniem. W obydwu kontrolach nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zostało zwołane z uwagi na bardzo dużą ilość spraw pilnych wymaganych do rozpatrzenia przez Członków Spółdzielni tj. obowiązek przedstawienia wniosków polustracyjnych przez Radę Nadzorczą, rozpoczęciem prac nad zmianą statutu, zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej, zbyciu lokalu, wyboru Delegata na Zjazd Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie. Rezultatem prac komisji nad zmianą statutu oraz uchwały Walnego Zgromadzenia było zarejestrowanie zmian statutowych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W roku sprawozdawczym Zarząd zajmował się bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych oraz ich bieżącymi remontami części wspólnych budynku. Rok 2023 w działalności Spółdzielni oraz życiu codziennym był bardzo trudnym z uwagi na bezustannie rosnące ceny usług co znalazło odzwierciedlenie w kosztach eksploatacji, taryfach Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej na dostawę ciepła i ciepłej wody oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wody i Kanalizacji na dostawę

AKP

wody zimnej, zrzutu ścieków i odbioru nieczystości stałych.

W roku objętym sprawozdaniem działania zarządu dotyczyły również:

- rozliczenia kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi za rok 2022,
- zmiany opłat dla firmy internetowej Skaywere oraz Nasz Sklep
- windykacji wierzytelności Spółdzielni,
- zatrudnienia konserwatora,
- zawarcia umowy na dzierżawę terenu pod paczkomat z Firmą Orlen

W roku sprawozdawczym zarząd na podstawie zawartych ugód z Bankiem PKO oddział w Warszawie na restrukturyzację zadłużenia przeterminowanego oraz kolejnych spłat kredytu przez członków Spółdzielni przekształcił kolejne tytuły prawa spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu w odrębną własność. Po tych czynnościach lokale dla których ustanowiona została odrębna własność wyłączone zostały do indywidualnych ksiąg wieczystych. W roku sprawozdawczym w zakresie spłaty kredytu mieszkaniowego i prawidłowości rozliczeń kontrole przeprowadził bank PKO potwierdzając prawidłowość działań Spółdzielni.

Dla zabezpieczenia zasobów Spółdzielni od zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej zarząd wykupił polisę w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA za kwotę 8 567,00 zł.

W roku 2023 zarząd przygotował na rok 2024 Plan Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym i przedstawił do akceptacji Rady Nadzorczej,

Przeprowadzony przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym i estetycznym.

Rozliczenia z członkami z tytułu eksploatacji lokali prowadzone były prawidłowo i spełniają postanowienia przyjętych regulaminów w tym względzie. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalonych na poprawnie sporządzonych kalkulacji, była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni była dobra.

Największym wydatkiem w roku 2023 był remont wind który stanowił kwotę 38 232,00 zł

Poszczególne rozliczenia finansowe w roku 2023 przedstawiały się następująco:

- stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31.12.2023r wynosił 54 733,83 zł i został zapłacony do końca stycznia 2024 r.
- stan zadłużenia czynszowego na dzień 01.01.2023 r. wynosił 38 479,58 zł, a na 31.12.2023r wyniósł 40 370,92 zł.

Ogółem w roku 2023 koszty Spółdzielni zamknęły się kwotą 843 524,32 zł, a wpływy wyniosły 851 863,73 zł. Wynik łączny z działalności GZM i poza GZM zamknął się kwotą 8 339,41 zł. Zarząd wnioskuje do Walnego Zgromadzenia, aby zysk netto z działalności poza statutowej w kwocie 15 613,54 przeznaczyć na pokrycie start z lat ubiegłych w kwocie 5 008,52 oraz na działalność GZM w kwocie 10 605,02.

W wyniku działań Zarządu stan środków na koncie funduszu remontowego wyniósł na dzień 31.12.2023 - 102 225,52 zł.

Spłata kredytu zaciągniętego na remont i modernizację budynku w roku 2023 r. wyniosła 38 316,76 pozostało do spłaty kredytu 638 379,90 zł.

AP

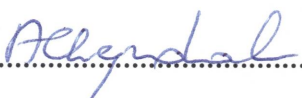
Stan zadłużenia kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na budowę bloku na dzień 31.12.2023 r. stanowił wartość 3 958 394,36 zł
Na dzień 31 grudnia 2023 stan środków finansowych Spółdzielni stanowił kwotę 162 514,57 zł
Sprawozdanie finansowe stanowi integralną część sprawozdania Zarządu.
Najważniejszymi sprawami, którymi obecnie Zarząd się zajmuje są:

1. Zbycie lokalu użytkowego oraz pomieszczeń zgodnie z uchwałą nadzwyczajnego walnego zgromadzenia.
2. Utrzymanie bezpiecznego (gwarantującego wypłacalność) wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni.
3. Przeprowadzenie obowiązkowych przeglądów budowlanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz częściach wspólnych.
4. Przeprowadzeniem konserwacji zieleni.
5. Przeprowadzenie modernizacji urządzeń monitoringu.
6. Rozbudową parkingu.
7. Uzupelnienie ubytków asfaltu przy wjeździe na posesję.
8. Mycie elewacji budynku.

Mając na względzie należyte wydatkowanie środków finansowych prowadził eksploatację, remonty zasobów Spółdzielni na poziomie niezbędnym. Sytuacja jest wciąż trudna z uwagi na obciążenia kredytowe, wzrost opłat czynszowych, ale stabilna. W związku z tym wydatkowanie pieniędzy prowadzone jest z wielką rozważą, w określonych terminach oraz w sytuacjach niezbędnych.

Na zakończenie dziękuję za współpracę Zarządowi, Głównej Księgowej, Radzie Nadzorczej Pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej "SZANSA".

Podpisy:

1. 

2.