

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie w 2025 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie w składzie :

- 1) P. Ewa Tabisz Przewodnicząca Rady,
- 2) P. Stanisław Pilszak – Zastępca Przewodniczącej Rady,
- 3) P. Elżbieta Nowak – Sekretarz Rady,
- 4) P. Anna Barańska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady,
- 5) P. Anna Sobota – Członek Rady,
- 6) P. Józef Hałka – Członek Rady,
- 7) P. Wojciech Kozubal – Członek Rady

w 2025 r. odbyła 13 posiedzeń w dniach: 14 stycznia, 13 lutego, 20 marca, 24 i 29 kwietnia, 8 maja, 30 czerwca, 17 lipca, 26 sierpnia, 29 września, 28 października, 20 listopada i 18 grudnia.

W trakcie posiedzeń - które odbywały się z udziałem członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej – członkowie Rady dokonywali oceny realizacji przez Zarząd bieżących zadań oraz zapoznawali się z informacjami, których zakres zlecali Zarządowi do opracowania.

Obszarami zainteresowania Rady w ciągu roku były m. in.:

- 1) remont ul. Kopernika wraz z parkingami,
- 2) przebieg postępowania przetargowego na zadanie dotyczące przebudowy instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Kopernika 9 - Rada wytypowała swojego przedstawiciela do składu komisji przetargowej,
- 3) efekty przeprowadzonych przeglądów: budowlanego, kominiarskiego, instalacji elektrycznych i gazowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni,
- 4) poziom zużycia wody, w kontekście funkcjonowania zdalnego odczytu zapisów wodomierzy,
- 5) regulacja należności za wywóz śmieci i kwestia ich segregacji,
- 6) utrzymanie czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie Spółdzielni,
- 7) uciążliwość postępowania i zachowania mieszkańców – członków Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 8) konsekwencje postanowienia Sądu Rejonowego w Brzozowie w sprawie ustanowienia drogi koniecznej,
- 9) koszty funkcjonowania kotłowni i wysokość miesięcznej stawki opłaty zaliczkowej na centralne ogrzewanie,
- 10) monitoring terenu Spółdzielni, z uwzględnieniem budynków mieszkalnych.

Oprócz odbywania formalnych posiedzeń, członkowie Rady Nadzorczej raz na kwartał spotykali się z mieszkańcami Spółdzielni Mieszkaniowej. Miały one miejsce 13 lutego, 8 maja, 26 sierpnia i 20 listopada. Uczestniczący w spotkaniach mieszkańcy (niezbyt liczni) poruszali sprawy dotyczące:

- 1) wycinki drzew i krzewów na terenie Spółdzielni,
- 2) stanu lamp oświetleniowych na terenie Spółdzielni,
- 3) stanu instalacji wodno – kanalizacyjnej i gazowej, a zwłaszcza zaworów przy tych instalacjach,
- 4) jakości sprzątnia,
- 5) sortowania śmieci, „podrzucania” ich do wiat śmietnikowych Spółdzielni, propozycji zamykania wiat,
- 6) częstotliwości odbioru śmieci przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej

w Brzozowie,

- 7) naprawy schodów wejściowych do budynków mieszkalnych i wewnętrznych na osiedlu Kopernika,
 - 8) dopłaty do kosztów centralnego ogrzewania i wysokości zaliczki na kolejny sezon grzewczy,
 - 9) zagospodarowania brzegu przy ul. Bielawskiego 17,
 - 10) zamierzeń remontowych na 2026 r.
 - 11) budowy wiaty śmietnikowej na ul. Kopernika,
 - 12) sprzątanina po wyprowadzanych zwierzętach domowych,
 - 13) zamykania piwnic i drzwi wejściowych do budynków mieszkalnych, zagracania balkonów i piwnic,
 - 14) problemów z uciążliwymi mieszkańcami i najemcami mieszkań w Spółdzielni.
- Wszystkie problemy zgłaszane w trakcie spotkań były na bieżąco omawiane z udziałem Prezesa i członków Zarządu Spółdzielni.

9 października przedstawiciele Rady Nadzorczej wspólnie z członkami Zarządu Spółdzielni przeprowadzili przegląd zasobów mieszkaniowych i infrastruktury Spółdzielni. W trakcie obchodu dokonano wizualnej oceny starych instalacji centralnego ogrzewania w blokach przy ul. Kopernika 3 i 5 oraz nowych instalacji centralnego ogrzewania – po remoncie – w blokach przy ul. Kopernika 1, 7 i 9. Dokonując przeglądu zwrócono uwagę na:

- 1) konieczność zobowiązania firmy, do której należą kontenery na odzież, do regularnego opróżniania ich,
- 2) wycięcie suchego drzewka i przycięcie krzewów wzdłuż bloku przy ul. Piastowej 26 i przycięcie brzozy przy bloku na ul. Bielawskiego 17 (I klatka),
- 3) remont schodów wejściowych do bloku przy ul. Piastowej 26 i ul. Bielawskiego 13 (II klatka),
- 4) wykonanie odwodnienia ściany przy bloku na ul. Piastowej 28,
- 5) wyrównanie wyrwy w chodniku pomiędzy blokiem przy ul. Bielawskiego 7 a Bankiem PKO S.A.
- 6) rozważenie potrzeby wyczyszczenia elewacji na blokach mieszkalnych,
- 7) zachowanie regularności koszenia trawy na działkach Spółdzielni.

Do wszystkich uwag odniósł się Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Rady Nadzorczej 28 października.

Najważniejsze decyzje, zabezpieczające właściwe funkcjonowanie Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie Rada Nadzorcza podejmowała w formie uchwał. W trakcie opisanych wyżej 13 posiedzeń podjętych zostało 14 uchwał, które kolejno dotyczyły:

- 1) uchwalenia Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
- 2) odwołania członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
- 3) powołania członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
- 4) ustalenia wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 5) ustalenia wynagrodzenia dla członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 6) wystąpienia w trybie procesu z żądaniem sprzedaży w drodze przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucję z nieruchomości lokalu nr 17, położonego w Brzozowie przy ul. Piastowej 28 wraz z przypisanym udziałem w częściach wspólnych budynku nr 28 oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 3113/2, stanowiących odrębną własność P. J. E. Ł.
- 7) uchwalenia planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na II półrocze 2025 r.
- 8) zmian w Planie finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
- 9) zmian w Planie zamierzeń remontowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2025 r.

- 10) ustalenia wysokości miesięcznej stawki opłaty zaliczkowej na centralne ogrzewanie,
- 11) uchwalenia Planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2026 r.
- 12) uchwalenia Planu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2026 r.
- 13) przyznania nagród pieniężnych Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
- 14) uchwalenia planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na I półrocze 2026 r..

Oprócz uczestnictwa w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Komisja Rewizyjna w składzie:

- 1) P. Anna Barańska – Przewodnicząca Komisji,
- 2) P. Anna Sobota – Członek Komisji,
- 3) P. Józef Hałka – Członek Komisji

realizowała działalność kontrolną, która w 2025 r. dotyczyła następujących zagadnień:

- 1) oceny wykonania planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie za III kwartały 2024 r.
 - 2) opinii dotyczącej projektu „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie”,
 - 3) oceny prawidłowości przeprowadzonej – na koniec 2024 r. – inwentaryzacji majątku Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
 - 4) analizy wykonania i oceny realizacji planu remontów przeprowadzonych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie w 2024 r.
 - 5) kontroli sprawozdania finansowego oraz rachunku wyników Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie za 2024 r.
 - 6) weryfikacji umów cywilno – prawnych z najemcami lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
 - 7) oceny wykonania zadań finansowo – gospodarczych za I półrocze 2025 r. – analizy kosztów na poszczególne nieruchomości,
 - 8) oceny wykonania zadania pod nazwą „Remont parkingu przy ul. Kopernika”,
 - 9) oceny wykonania zadania pod nazwą „Przebudowa instalacji centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym przy ul. Kopernika 9 w Brzozowie”,
 - 10) analizy działalności gospodarczo – finansowej Spółdzielni za III kwartały 2025 r.
- Wszystkie wnioski Komisji Rewizyjnej – będące wynikiem przeprowadzonych kontroli – zyskały akceptację Rady Nadzorczej i w postaci zaleceń zostały skierowane do Zarządu Spółdzielni.

Prezentując niniejsze sprawozdanie z nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 r. Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie o jego przyjęcie.

W imieniu członków Rady Nadzorczej składam podziękowania za współpracę wszystkim pracownikom oraz Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie. Serdeczne słowa podziękowań – za wspólną, zgodną, i owocną pracę - kieruję do wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Ewa Tabisz