# Sprawozdanie
# Rady Nadzorczej
# Sieradzkiej Spółdzielni
# Mieszkaniowej
# z działalności w 2019r.

Stosownie do art. 35 §1 ustawy „Prawo Spółdzielcze" oraz §57 Statutu Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza SSM pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli i nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Pracami Rady kierowało Prezydium wspierane pracą trzech Komisji stałych, funkcjonujących w ramach struktury Rady. Rolą Prezydium było organizowanie pracy Rady, a Komisji analiza i opiniowanie materiałów będących przedmiotem obrad Rady.

Zgodnie ze statutowym obowiązkiem, Rada Nadzorcza przedkłada członkom Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2019.

*Skład Rady Nadzorczej prezentuje załącznik Nr 1 do sprawozdania.*

W minionym roku Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, na których frekwencja kształtowała się na poziomie 92,73%. Plan pracy Rady na 2019 rok poza uchwaleniem planu gospodarczo – finansowego na 2020 rok został zrealizowany z poszerzeniem o zagadnienia wynikające z bieżących potrzeb, zgłoszone we wnioskach Zarządu.

Organizacyjnie działalność Rady w 2019 roku prezentuje się następująco:

1. Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń plenarnych;
2. Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 11 posiedzeń;
3. Komisje stałe Rady pracowały łącznie na 22 posiedzeniach, w tym:
    a) Komisja Rewizyjna – 6 posiedzeń,
    b) Komisja Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi – 10 posiedzeń,
    c) Komisja Społeczno – Kulturalna – 6 posiedzeń.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu oraz w miarę potrzeb merytorycznie odpowiedzialni kierownicy i pracownicy Pionów i Działów, a także obsługa prawna. W posiedzeniu dotyczącym oceny sprawozdania finansowego – biegły rewident.

Efektem prac Rady w ubiegłym roku było m.in. podjęcie 73 uchwał, wśród których 63 dotyczyły spraw gospodarczo – finansowych, 6 uchwał podjęto w zakresie spraw organizacyjnych, 4 związane były z uprawnieniami Rady do tworzenia unormowań wewnętrznych – regulaminów.

*Wykaz tematycznie pogrupowanych uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w 2019 roku stanowi załącznik Nr 2 do sprawozdania.*

Realizując swą funkcję uchwałodawczą Rada uchwaliła plan gospodarczo – finansowy, plan robót budowlanych oraz plan działalności społecznej i kulturalnej.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym zajmowała się między innymi:

I. w zakresie organizacji pracy:

1. zatwierdzeniem planów pracy Komisji Rady na 2019 r.;
2. przyjęciem sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2018r.
3. przyjęciem planu pracy Rady na 2020 r..

II. w zakresie organizacji i spraw wewnętrznych SSM:

1. uchwaleniem zasad zaliczania członków SSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
2. podsumowaniem obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach w dniach 9 i 10 kwietnia 2019 roku;
3. podsumowaniem obchodów Jubileuszu 60 – lecia Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
4. oceną przygotowań do sezonu grzewczego i akcji zima 2019 – 2020;
4. uchwaleniem zmian Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku i rozliczeń z użytkownikami za c.o. i przygotowanie c.w.u.;
5. zmianą Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
6. uchwaleniem Regulaminu członkostwa w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
7. ustaleniem zasad kształtowania stawki opłat z tytułu używania lokali o innym przeznaczeniu o statusie odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
8. ustaleniem zasad rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SSM.

III. w zakresie nadzoru i kontroli:

1. zapoznała się z wynikami przeprowadzonej lustracji za lata 2017 – 2018 w zakresie budowy budynku na wynajem;
2. oceniła realizację przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu podjętych w 2018r. oraz wcześniejszych uchwał Walnego Zgromadzenia, których realizacja była kontynuowana w 2018 r.;
3. oceniła realizację planu remontów za 2018r.;
4. przyjęła informację Zarządu o kontrolach przeprowadzonych w SSM w 2018 r.;
5. oceniła działalność gospodarczo – finansową oraz społeczno – kulturalną za 2018r. i pierwsze półrocze 2019r.;
6. oceniła prawidłowość wykorzystania Funduszu Samopomocy Członkowskiej w 2018r. i pierwszym półroczu 2019r.;
7. przyjęła informację dotyczącą wyników rozliczeń wody za 2018r. oraz sprawozdania z rozliczenia wody niebilansującej się;

8. zapoznała się z wynikami rozliczenia c.o. i c.w.u. za 2018 r.;
9. przyjęła sprawozdanie finansowe za 2018 rok oraz informację biegłego rewidenta o wynikach jego badania;
10. zapoznała się z wysokością tworzonych rezerw, odpisów aktualizujących i spisanych należności nieściągalnych oraz oceniła efektywność ściągania zobowiązań z tego tytułu od dłużników w 2018 r.;
11. zdecydowała o poddaniu Spółdzielni lustracji całokształtu działalności za lata 2017 – 2019 oraz lustracji inwestycyjnej za 2018 i 2019 rok;
12. zleciła Komisji Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi analizę i na podstawie jej materiałów i ustaleń dokonała kompleksowej oceny prawidłowości planowania kosztów i ustalania stawek opłat w całych zasobach;
13. zapoznała się ze sposobem realizacji wniosków członków złożonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2019 roku;

IV. w zakresie gospodarczo – finansowym Rada Nadzorcza:

1. uchwaliła plan gospodarczo – finansowy na 2019 rok;
2. zdecydowała o uruchomieniu wolnych środków Spółdzielni dla 3 nieruchomości;
3. podjęła 14 uchwał dotyczących zmiany wysokości opłat;
4. dokonała podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu użytkowania 32 lokali o innym przeznaczeniu używanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa;
5. wprowadziła i ustaliła wysokość odpisu na fundusz remontowy dla 8 lokali o innym przeznaczeniu używanych na zasadzie umów najmu lub na potrzeby własne Spółdzielni;
6. wprowadziła opłatę z tytułu zlecenia Spółdzielni dostarczania korespondencji na adres poza zasoby SSM;
7. dokonała wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego SSM za 2019 i 2020 rok;
8. przyjęła założenia do budowy planu gospodarczo – finansowego na 2020 r.;
9. uchwaliła plan robót budowlanych na 2020 r.
10. zaopiniowała wnioski Zarządu dotyczące spisania należności nieściągalnych i utworzenia odpisów aktualizujących;

Ważnym z punktu widzenia ogółu użytkowników lokali elementem działalności Rady były między innymi:

1. analiza kosztów i przychodów UZM oraz podejmowanie w tym zakresie stosownych uchwał. Dokonano oceny trafności ustalenia stawek opłat w oparciu o analizę kosztów i przychodów z tytułu utrzymania zasobów mieszkaniowych za 2018 r., planów na 2019 r. z uwzględnieniem potrzeb remontowych, jak również stanu funduszu remontowego 176 nieruchomości obejmujących lokale mieszkalne. Biorąc pod uwagę realizowaną przez Spółdzielnię politykę dążenia do zapewnienia współmierności

kosztów i przychodów w nieruchomościach, zaistniała konieczność wprowadzenia w 2019 r. zmiany stawek utrzymania zasobów mieszkaniowych w 14 nieruchomościach mieszkaniowych. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte zostały w sprawozdaniu Komisji Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi, która ten temat szczegółowo analizowała;

2. wprowadzenie opłaty z tytułu zlecenia Spółdzielni dostarczania korespondencji na adres poza zasoby SSM. Biorąc pod uwagę szybko rosnącą liczbę takich zleceń oraz wzrost cen przesyłek pocztowych, po dokonaniu analizy kosztów w tym zakresie Rada zdecydowała o wprowadzeniu tego rodzaju opłaty;
3. ustalenie zasad kształtowania stawki opłat z tytułu używania lokali o innym przeznaczeniu o statusie odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i dokonanie podziału na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni;
4. uchwalenie Regulaminu członkostwa w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w którym doprecyzowano zagadnienie nie uregulowane Ustawą i Statutem.

Poza przedstawioną tematyką wynikającą z porządku obrad, na posiedzeniach Rady w sprawach różnych podejmowano tematy nurtujące członków Spółdzielni, a sygnalizowane członkom Rady. Dotyczyły one często drobnych, indywidualnych spraw, w tym m.in.:

1. wynajmu pomieszczeń w piwnicach budynków;
2. lokalizacji altan śmietnikowych;
3. oznakowania parkingów;
4. podrzucania śmieci z poza zasobów do altan śmietnikowych należących do Spółdzielni;
5. utwardzania terenu pod budowę trzepaków;
6. zgłaszania faktów niszczenia zieleni przez pracowników opróżniających kontenery;
7. instalowania kamer na budynkach Spółdzielni;
8. remontów chodników;
9. zalewania piwnic przez wody opadowe;
10. zagospodarowania terenu przy ul. Andersa 3;
11. odbioru prac wykonywanych w rejonie ulic Górna 5 i 7 w Warcie;
12. organizacji ruchu w rejonie ulicy Andersa i Strzelców Kaniowskich;
13. remontu przy siedzibie ZHP;
14. remontu parkingów na osiedlu Klonowe I;
15. montażu ławek i stojaków na rowery.

Katalog tych spraw wskazuje, że mimo wielu niepodważalnych osiągnięć, dużo, co jest oczywiste przy tak dynamicznych działaniach w zarządzaniu, jeszcze jest do zrobienia. I nie jest to łatwe. Poza oczywistymi sprawami, oczekujemy często rozwiązań zbieżnych z indywidualnymi oczekiwaniami. Rolą Zarządu jest nie tylko podejmowanie sygnalizowanych problemów, ale wybór decyzji optymalnej, uwzględniającej interesy

społeczności. Niełatwo bowiem wkomponować indywidualny punkt widzenia w prawie 10 tysięcy różnych potrzeb i oczekiwań.

Obecny na posiedzeniach Zarząd Spółdzielni udzielał wyjaśnień i przyjmował zgłaszane problemy do realizacji, podejmując stosowne działania.

Ponadto w czasie posiedzeń, Rada zapoznawała się z informacją Prezesa Zarządu – Dyrektora dotyczącą realizacji bieżących zadań i problemów występujących w działalności Spółdzielni oraz ukazującymi się wykładniami przepisów prawa, a także o prowadzonych przez Spółdzielnię działaniach podejmowanych między posiedzeniami Rady, w tym w szczególności o:

1. organizowanych przez Spółdzielnię zebraniach z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SSM;
2. organizowaniu działań dotyczących odpłatności, segregacji i skuteczności wywozu odpadów;
3. prac remontowych prowadzonych w Spółdzielczym Domu Kultury;
4. skuteczności działań windykacyjnych;
5. zasiedlenia budynku z mieszkaniami przeznaczonymi pod wynajem;
6. działalności Zarządu i służb Spółdzielni;
7. prowadzonych działaniach administracyjnych i remontowych;
8. innowacjach wprowadzanych przez służby Spółdzielni;
9. działalności społecznej oraz działalności Spółdzielczego Domu Kultury.

Rada włączyła się także w zorganizowanie akcji „Szlachetna Paczka" dla wybranej osoby potrzebującej.

W przedkładanym członkom sprawozdaniu z działalności Rady Nadzorczej wskazać należy pracę poszczególnych Komisji Rady, analizujących i opiniujących tematy będące następnie przedmiotem obrad Rady.

*Sprawozdania z działalności Komisji Rady prezentują w załącznikach od 3 ÷ 5 ich Przewodniczący.*

Istotnym elementem nadzoru i kontroli sprawowanej przez Radę, są comiesięczne dyżury Przewodniczącego pełnione w pierwszy wtorek miesiąca, najczęściej wspólnie z Prezesem Zarządu SSM. Taka forma dyżuru daje możliwość uzyskania bezpośredniej wiedzy o problemach użytkowników lokali oraz podejmowanych przez zarządzających działaniach. W minionym roku do Rady Nadzorczej zgłosiło się 5 osób wnosząc sprawy dotyczące: przywrócenia poprzedniego stanu technicznego lokalu, odnowienia elewacji budynku oraz ustalenia właściciela działki wokół bloku, stanu dróg dojazdowych do bloku, najmu lokalu mieszkalnego, problemów międzysąsiedzkich, możliwości zamiany mieszkań między spółdzielniami. Każdorazowo sprawy były wyjaśnione w czasie dyżuru lub przekazywane do dalszych ustaleń.

W sprawozdaniu wspomnieć także należy o sprawach i problemach zgłoszonych w pismach członków Spółdzielni.

W 2019 roku skierowano do Rady Nadzorczej 5 pism w szczególności dotyczących:

1. przywrócenia lokalu do odpowiedniego stanu technicznego;
2. nadmiernej ilości psów trzymanych przez użytkowników lokali;
3. niewłaściwego korzystania z nieruchomości wspólnej;
4. estetyki osiedli w tym stanu zieleni.

Ponadto podmiot badający sprawozdanie finansowe poinformował Radę o zgodności polityki rachunkowości z zakresem i skalą działalności oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Każdorazowo Rada analizowała zgłoszony problem i zajmowała stanowisko w sprawach należących do zakresu jej działalności. W innych przypadkach Rada oczekiwała od Zarządu dokumentów i wyjaśnień. Wszystkie tematy zostały sprawdzone i zakończone stanowiskiem przekazanym zainteresowanym.

Oceniając funkcjonowanie Spółdzielni w minionym roku należy podkreślić, że SSM osiąga wyniki gospodarcze i finansowe gwarantujące jej członkom stabilność i bezpieczeństwo.

W ocenie Rady Nadzorczej, Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa jest sprawnym i kompetentnym zarządcą nieruchomości, otwartym na potrzeby i inicjatywy jej członków, w granicach obowiązującego prawa. Zarząd wraz z kadrą pracowniczą Spółdzielni kontynuował i rozwijał działania szczególnie w zakresie:

1. doskonalenia jakości i sprawności obsługi mieszkańców;
2. estetyki i stosowania rozwiązań poprawiających komfort zamieszkiwania i użytkowania lokali;
3. dbałości o szeroką edukację użytkowników;
4. realizowania działań w zakresie szeroko rozumianej oszczędności mediów, w szczególności wody, energii itp.

Jako Rada obserwujemy i porównujemy też dokonania i miejsce naszej SSM w grupie innych spółdzielni. Wymiana doświadczeń pomaga wzajemnie korzystać z wypracowanych form w zakresie coraz lepszego zarządzania powierzonym majątkiem. Pozycję Sieradzkiej Spółdzielni potwierdzają coroczne wyróżnienia. W 2019r. Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa została wyróżniona:

1. nagrodą „INWESTYCJA ROKU 2019" przyznaną przez kapitułę konkursową w kategoriach:

- ADAPTACJA – I miejsce „Przebudowa i rozbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku „Domku Myśliwskiego" na budynek wielofunkcyjny dla potrzeb SSM",
- OBIEKTY SPORTU, REKREACJI, WYPOCZYNKU ORAZ TERENY ZIELONE – II miejsce „Wykonanie placu zabaw dla dzieci"
- OBIEKTY MIESZKALNE – III miejsce „Budowa budynku wielorodzinnego w Sieradzu przy ul. A. Krajowej 22B";

2. w ramach XI Wojewódzkich Obchodów Dnia Rodziny nagrodą w kategorii „Przedsiębiorca/Organizacja przyjazna rodzinie" III miejsce za inicjatywę pod nazwą „Fundusz Samopomocy Członkowskiej";
3. odznaczeniem Polskiego Towarzystwa Stwardnienia Rozsianego – nagroda „AMBASADOR SM" oraz podziękowaniem „SERCA SERC"
4. nagrodą specjalną PRZEDSIĘBIORSTWA FAIR PLAY 2019";
5. „LIDER SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ 2019" – to nagroda miesięcznika Administrator i Menadżer Nieruchomości.

Ponadto Zarząd jak i Rada Nadzorcza Spółdzielni z okazji 100 – lecia Towarzystwa Przyjaciół Dzieci zostały docenione za wspólne działania na rzecz dzieci.

Prezes Zarządu SSM otrzymała medal im. dr Henryka Jordana, który jest najwyższym odznaczeniem przyznawanym przez Towarzystwo.

Niniejsze sprawozdanie Rada przyjęła na swoim posiedzeniu w dniu 26 lutego b.r.

**W imieniu Rady Nadzorczej**

**Przewodnicząca RN**

Załącznik Nr 1 do sprawozdania
Rady Nadzorczej z działalności w 2019 roku.

# Skład Rady Nadzorczej SSM w kadencji 2018-2021

| Lp | Imię i nazwisko | Funkcje | Reprezentant Osiedla |
|---|---|---|---|
| 1 | **Krystyna Pietryska** | Przewodnicząca Rady Nadzorczej | Jaworowe, Centrum |
| 2 | **Władysław Maciejewski** | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Społeczno – Kulturalnej | Jaworowe, Centrum |
| 3 | **Renata Owczarek** | Z-ca Przewodniczącego Komisji GZM | Jaworowe, Centrum |
| 4 | **Elżbieta Buzun** | Członek Komisji Rewizyjnej | Klonowe I, Kasztanowe |
| 5 | **Artur Lewandowski** | Członek Komisji GZM | Klonowe I, Kasztanowe |
| 6 | **Zdzisław Mosiniak** | Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej | Klonowe I, Kasztanowe |
| 7 | **Bożena Piskorska** | Z-ca Przewodniczącego Komisji Społeczno – Kulturalnej | Klonowe II, Za Szpitalem |
| 8 | **Wiesława Sujecka** | Członek Komisji GZM | Klonowe II, Za Szpitalem |
| 9 | **Wanda Gudowicz** | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji GZM | Polna -Północ |
| 10 | **Małgorzata Jurkowska** | Sekretarz Komisji GZM | Polna -Północ |
| 11 | **Krystyna Komza** | Sekretarz Komisji Społeczno - Kulturalnej | Polna –Północ |
| 12 | **Urszula Rokicka** | Członek Komisji Społeczno – Kulturalnej | Polna –Północ |
| 13 | **Roman Wencławiak** | Sekretarz Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | Polna –Północ |
| 14 | **Józef Joachimiak** | Członek Komisji GZM | Dziewiarz, Błaszki, Szadek, Warta, Członkowie oczekujący |
| 15 | **Urszula Kowalska** | Członek Komisji Rewizyjnej | Dziewiarz, Błaszki, Szadek, Warta, Członkowie oczekujący |

**Tematyka uchwał Rady Nadzorczej podjętych w 2019 roku.**

| Lp. | Gospodarczo – finansowe |
|---|---|
| 1. | Uchwała Nr 1/2019 z dnia 30.01.2019r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo – finansowego na 2019 rok. |
| 2. | Uchwała Nr 2/2019 z dnia 30.01.2019r. w sprawie uruchomienia wolnych środków Spółdzielni dla nieruchomości 6508 przy ul. Przemysłowej 2 w Błaszkach. |
| 3. | Uchwała Nr 3/2019 z dnia 30.01.2019r. w sprawie uruchomienia wolnych środków Spółdzielni dla nieruchomości 6507 przy ul. Przemysłowej 3 w Błaszkach. |
| 4. | Uchwała Nr 4/2019 z dnia 30.01.2019r. w sprawie uruchomienia wolnych środków Spółdzielni dla nieruchomości 6509 przy ul. Przemysłowej 4 w Błaszkach. |
| 5. | Uchwała Nr 9/2019 z dnia 27.02.2019r. w sprawie ustalenia wysokości opłaty za przesyłanie korespondencji dotyczącej lokali mieszkalnych. |
| 6. | Uchwała Nr 10/2019 z dnia 27.03.2019r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego za 2018r. |
| 7. | Uchwała Nr 11/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 0069 przy ul. Jana Pawła II 35A w Sieradzu. |
| 8. | Uchwała Nr 12/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 0089 przy Alei Pokoju 13 w Sieradzu. |
| 9. | Uchwała Nr 13/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 1015 przy ul. Wł.Łokietka 1A w Sieradzu. |
| 10. | Uchwała Nr 14/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 1017 przy ul. Wł.Łokietka 7 i 11 w Sieradzu. |
| 11. | Uchwała Nr 15/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 2004 przy ul. Stacheckiego – Koliba 1 w Sieradzu. |
| 12. | Uchwała Nr 16/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 2016 przy Alei Grunwaldzkiej 17 w Sieradzu. |
| 13. | Uchwała Nr 17/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 3047 przy ul. Wł.Andersa 4 w Sieradzu. |
| 14. | Uchwała Nr 18/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 3054 przy ul. A.Krajowej 12 w Sieradzu. |
| 15. | Uchwała Nr 19/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 4022 przy ul. Ig. Daszyńskiego 3A w Sieradzu. |
| 16. | Uchwała Nr 20/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 4025 przy ul. 11 Listopada 3 w Sieradzu. |
| 17. | Uchwała Nr 21/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.01.2020r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości nr 5505 przy ul. A.Mickiewicza 23 w Sieradzu. |
| 18. | Uchwała Nr 22/2019 z dnia 29.05.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłat za używanie lokali dla nieruchomości położonych w Sieradzu. |
| 19. | Uchwała Nr 23/2019 z dnia 26.06.2019r. w sprawie uchwalenia Aneksu nr 1 do Uchwały nr 15/2017 Rady Nadzorczej SSM z dnia 31 maja 2917r. w sprawie ustalenia odpisu na fundusz remontowy dla lokali o innym przeznaczeniu używanych na warunkach własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności. |

| | |
|---|---|
| 20. | Uchwała Nr 24/2019 z dnia 26.06.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłaty za używanie lokalu o innym przeznaczeniu dla nieruchomości położonej w Sieradzu przy Alei Pokoju 2A. |
| 21. | Uchwała Nr 25/2019 z dnia 26.06.2019r. w sprawie zmiany od dnia 01.10.2019r. wysokości opłaty za używanie lokalu o innym przeznaczeniu dla nieruchomości położonej w Sieradzu przy ul. Polnej 30A. |
| 22. | Uchwała Nr 30/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 0002 Jana Pawła II 37A. |
| 23. | Uchwała Nr 31/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu nr 1 zlokalizowanego w nieruchomości 0012 Leszka Czarnego 1A. |
| 24. | Uchwała Nr 32/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu nr 2 zlokalizowanego w nieruchomości 0012 Leszka Czarnego 1A. |
| 25. | Uchwała Nr 33/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 0028 Aleja Pokoju 2A. |
| 26. | Uchwała Nr 34/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 0038 Jana Pawła II 51A. |
| 27. | Uchwała Nr 35/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 0095 Polna 30A. |
| 28. | Uchwała Nr 36/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 0097 Broniewskiego 42B. |
| 29. | Uchwała Nr 37/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 2010 Armii Krajowej 1B. |
| 30. | Uchwała Nr 38/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 2011 Armii Krajowej 1B. |
| 31. | Uchwała Nr 39/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 2012 Armii Krajowej 1B. |
| 32. | Uchwała Nr 40/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 2003 Aleja Grunwaldzka 15A. |
| 33. | Uchwała Nr 41/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 2007 Marcina Stacheckiego – Koliba 2A. |
| 34. | Uchwała Nr 42/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 0070 Jana Pawła II 33A. |
| 35. | Uchwała Nr 43/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 4022 Ignacego Daszyńskiego 3A. |

| | |
|---|---|
| 36. | Uchwała Nr 45/2019 z dnia 27.11.2019r. w sprawie uchwalenia zasad rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej |
| 37. | Uchwała Nr 46/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie uchwalenia planu robót budowlanych na 2020 rok i ustalenia kwoty limitu wolnych środków niezbędnych do realizacji zadań w zakresie robót objętych planem. |
| 38. | Uchwała Nr 47/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 2/B o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 39. | Uchwała Nr 48/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 6/F o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 40. | Uchwała Nr 49/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 7/G o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 41. | Uchwała Nr 50/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 8/H o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 42. | Uchwała Nr 51/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 9/I o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 43. | Uchwała Nr 52/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 10/J o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 44. | Uchwała Nr 53/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 11/K o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 45. | Uchwała Nr 54/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 12/L o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 46. | Uchwała Nr 55/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 13/Ł o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 47. | Uchwała Nr 56/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 29 o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 48. | Uchwała Nr 57/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 30 o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 49. | Uchwała Nr 58/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr 49, 50 o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6006 Jana Pawła II 12. |
| 50. | Uchwała Nr 59/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr D/E o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6000 Sarańska 6. |
| 51. | Uchwała Nr 60/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr I/1 o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6000 Sarańska 6. |

| | |
|---|---|
| 52. | Uchwała Nr 61/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr I/2 o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6000 Sarańska 6. |
| 53. | Uchwała Nr 62/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr J, K o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6000 Sarańska 6. |
| 54. | Uchwała Nr 63/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu nr L o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 6000 Sarańska 6. |
| 55. | Uchwała Nr 64/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie podziału opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od SSM oraz obniżenia opłaty z tytułu używania lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanego w nieruchomości 2007 Marcina Stacheckiego – Koliba 2A/1. |
| 56. | Uchwała Nr 65/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy ul. Jana Pawła II 41 – nieruchomość 0045. |
| 57. | Uchwała Nr 66/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy ul. Władysława Łokietka 5 – nieruchomość 1022. |
| 58. | Uchwała Nr 67/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 5B – nieruchomość 0031. |
| 59. | Uchwała Nr 68/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy ul. Władysława Broniewskiego 40 – nieruchomość 0039. |
| 60. | Uchwała Nr 69/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy ul. Władysława Broniewskiego 42 – nieruchomość 0043. |
| 61. | Uchwała Nr 70/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy ul. Spółdzielczej – nieruchomość 0098. |
| 62. | Uchwała Nr 71/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy ul. Jagiellońskiej 13 – nieruchomość 1018. |
| 63. | Uchwała Nr 72/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie wprowadzenia i ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokalu o innym przeznaczeniu położonego przy Alei Pokoju – nieruchomość 0047. |

| **Lp.** | **Organizacyjne** |
|---|---|
| 1. | Uchwała Nr 6/2019 z dnia 30.01.2019r. w sprawie przeprowadzenia lustracji za 2018 rok. |
| 2. | Uchwała Nr 7/2019 z dnia 30.01.2019r. w sprawie zatwierdzenia planów pracy Komisji Rady Nadzorczej na 2019 rok. |
| 3. | Uchwała Nr 8/2019 z dnia 27.02.2019r. w sprawie podjęcia decyzji w przedmiocie odbycia w 2019 roku Walnego Zgromadzenia w częściach i ustalenia zasad zaliczania członków do jego poszczególnych części. |
| 4. | Uchwała Nr 27/2019 z dnia 25.09.2019r. w sprawie przeprowadzenia lustracji za lata 2017 – 2019.. |

| | |
|---|---|
| 5. | Uchwała Nr 44/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2019 i 2020 rok. |
| 6. | Uchwała Nr 73/2019 z dnia 18.12.2019r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na 2020 rok. |

| **Lp.** | **Regulaminy** |
|---|---|
| 1. | Uchwała Nr 5/2019 z dnia 30.01.2019r. w sprawie uchwalenia zmian Regulaminu rozliczania kosztów ciepła. |
| 2. | Uchwała Nr 26/2019 z dnia 26.06.2019r. w sprawie uchwalenia Regulaminu członkostwa w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. |
| 3. | Uchwała Nr 28/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie wprowadzenia zmian w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego SSM. |
| 4. | Uchwała Nr 29/2019 z dnia 23.10.2019r. w sprawie ustalenia zasad kształtowania stawki opłat z tytułu używania lokali o innym przeznaczeniu o statusie odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. |

Załącznik Nr 3 do sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2019 roku.

**Sprawozdanie z działalności**
**Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SSM za rok 2019.**

Komisja w roku 2019 odbyła 6 posiedzeń, a frekwencja ukształtowała się na poziomie 95,83%.

W posiedzeniach Komisji brali udział członkowie Zarządu.

W zakresie organizacji pracy Komisja opracowała i przyjęła:

1. plan pracy Komisji na 2019 r.;
2. sprawozdanie z działalności Komisji w 2018 roku.

W 2019 r. Komisja zajmowała się bieżącą analizą materiałów o charakterze ekonomiczno – finansowym, wypracowując opinie w zakresie m.in.:

1. planu gospodarczo – finansowego na 2019 r.. Komisja oceniła, że przedstawiony przez Zarząd plan jest zgodny z założeniami przyjętymi do jego budowy. Gwarantuje on pełną realizację bieżącej działalności Spółdzielni i wykonanie zadań wynikających z uchwał jej organów, a zaangażowanie na realizację niektórych zadań wolnych środków Spółdzielni jest w pełni uzasadnione.
2. wyników działalności gospodarczo – finansowej za 2018r. i pierwsze półrocze 2019r. z uwzględnieniem rozliczeń z tytułu użytkowania lokali każdorazowo stwierdzając, że we wszystkich płaszczyznach działalności Spółdzielni wykonanie kosztów do przychodów nastąpiło na poziomie zbliżonym do planowanego, co świadczy o prawidłowym gospodarowaniu przez Zarząd posiadanymi środkami oraz precyzyjnie skonstruowanej metodologii planowania. Komisja zwróciła uwagę na:
   a) zrealizowane w 2018r. koszty UZM w wysokości 154.763,83 zł, które nie były ujęte w planie, obejmujące wydatki związane z małą architekturą oraz wymianą oświetlenia na oświetlenie z czujnikiem ruchu. Realizacja tych kosztów wynikała z wniosków składanych przez mieszkańców, co w ocenie Komisji jest prawidłowe i świadczy o reagowaniu Spółdzielni na ich potrzeby,
   b) wysokie wykonanie w 2018r. w zakresie działalności opodatkowanej pozostałych przychodów (674,05%) i kosztów (452,30%) finansowych i operacyjnych – na co bezpośredni wpływ miała sprzedaż inwestycji długoterminowych,
   c) znaczące zmniejszenie w 2018r. kwoty zadłużenia ze wszystkich tytułów opłat, bo o 15,50% w porównaniu z 2017r. przy wzroście naliczeń o 0,48% i tendencja ta została utrzymana w I połowie 2019r. Na szczególne podkreślenie zasługuje zmniejszenie w 2018r. o 30 osób liczby dłużników i kwoty zadłużenia o 33.858,38 zł w grupie odrębnych właścicieli. W 2018r. zwindykowano ogółem kwotę

1.557.170,13 zł. W celu utrzymania tendencji ograniczania poziomu zadłużeń, należy kontynuować dotychczasową politykę windykacyjną Spółdzielni;

3. prawidłowości wykorzystania Funduszu Samopomocy Członkowskiej w 2018r. i w I półroczu 2019r. Komisja pozytywnie oceniła wykorzystanie środków z tego Funduszu oraz fakt udzielania pożyczek pomimo przekroczenia limitu dochodowego lub limitu wysokości przysługującej pożyczki. Jest to konkretna i znacząca forma pomocy udzielanej osobom, które przejściowo znalazły się w trudnej sytuacji ekonomicznej;
4. utworzonych w 2018r. rezerw, odpisów aktualizujących i spisanych należności nieściągalnych oraz oceny efektywności ściągania w 2018r. od dłużników zobowiązań z tego tytułu, a także utworzenia odpisów aktualizujących i spisania należności w 2019r. Według bilansu otwarcia stan odpisów aktualizujących na początek 2018 r. wynosił 1.772.858,06 zł. Na wartość tą składa się należność główna, odsetki, koszty sądowe oraz odsetki z not odsetkowych. W ciągu roku zostały utworzone odpisy na kwotę 270.165,02 zł, rozwiązano natomiast odpisy na kwotę 625.897,43 zł. Stan odpisów aktualizujących na koniec 2018r. wynosił 1.417.125,65 zł, co wskazuje na skuteczność działań windykacyjnych Spółdzielni i zmniejszenie stanu odpisów o kwotę 355.732,41 zł, czyli trzykrotnie większe niż w 2017r. W 2018r. kwota spisanych należności wynosiła 5.871,13 zł i dotyczyła jednego lokalu. Z kolei w 2019 r. Komisja uznała, że proponowana do spisania należność w kwocie 64.416,77 zł dotycząca 5 lokali mieszkalnych spełnia przesłanki nieściągalnej, a utworzenie odpisów aktualizujących dla 30 lokali na łączną kwotę 137.714,37 zł zostało przez Zarząd uzasadnione w sposób świadczący o ich celowości;
5. przeprowadzonych przez podmioty zewnętrzne kontroli. 7 podmiotów zewnętrznych, przeprowadziło w 2018r. 20 kontroli dotyczących zarówno sfery finansowej działalności Spółdzielni jak i bezpieczeństwa technicznego budynków i ich otoczenia oraz rekontroli w zakresie realizacji wydanych zaleceń. Ponadto przeprowadzona została lustracja za 2017 r. w zakresie budowy budynku wielorodzinnego. Kontrolujący nie wnieśli uwag pod adresem Spółdzielni natomiast w jednym przypadku Spółdzielnia wniosła uwagi do prezentowanego przez kontrolujących stanowiska. Na tle wyników ww. kontroli, Komisja pozytywnie oceniła działania Zarządu zmierzające do zachowania bezpieczeństwa finansowego oraz utrzymania odpowiedniego stanu zasobów Spółdzielni;
6. wprowadzenia opłat z tytułu zlecenia Spółdzielni dostarczania korespondencji na adres poza zasoby SSM. Po dokonaniu analizy wzrostu cen przesyłek oraz wzrostu na przestrzeni kilku lat liczby adresów, jakie wskazali do korespondencji użytkownicy lokali, Komisja uznała za zasadne wprowadzenie jako nowego składnika opłat w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych opłaty za wysyłanie korespondencji oraz przychyliła się do proponowanej przez Zarząd jej wysokości jak i różnicowania w zakresie wskazanych do korespondencji adresów dotyczących jednego lokalu. Przedstawiła Radzie swoją rekomendację w sprawie wprowadzenia takiej opłaty;
7. sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018r. Komisja po zapoznaniu się z danymi zawartymi w bilansie oraz rachunku zysków i strat, a także ze sprawozdaniem biegłego rewidenta stwierdziła, że sprawozdanie finansowe przekazuje rzetelny i jasny

obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz że wyniki charakteryzujące działalność gospodarczą ujęte w sprawozdaniu z badania potwierdzają prawidłową gospodarkę i stabilną sytuację finansową Spółdzielni. Postanowiła sprawozdanie rekomendować Radzie do akceptacji i przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu celem jego przyjęcia;

8. realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu podjętych w 2018 roku oraz uchwał Walnego Zgromadzenia podjętych w latach wcześniejszych, których realizacja odbywała się w 2018 roku. Po dokonaniu analizy Komisja nie zgłosiła uwag do sposobu ich realizacji, uznając podejmowane działania Zarządu za prawidłowe, a realizację za zgodną z ich treścią;
9. wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2019 i 2020 rok. Komisja dokonała analizy zestawienia złożonych ofert i rekomendowała Radzie Nadzorczej wybrany podmiot, uzasadniając swoje wskazanie ceną badania, rzetelnie i fachowo przeprowadzonym przez niego badaniem sprawozdania finansowego SSM za lata poprzednie oraz zapewnieniem podmiotu o skierowaniu do przeprowadzenia badania osoby dobrze zapoznanej ze specyfiką działalności spółdzielni mieszkaniowych;
10. założeń do budowy planu gospodarczo – finansowego na 2020 r.. Po przeanalizowaniu uwarunkowań formalnych, zakładanego poziomu inflacji, strony kosztowej i przychodowej oraz stwierdzeniu Zarządu, że założenia opracowane zostały w oparciu o sumę planowanych kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości, Komisja uznała, że przedłożone przez Zarząd założenia gwarantują skonstruowanie bezpiecznego planu gospodarczo – finansowego na 2020 rok.

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej**

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej
mgr inż. Roman Wencławiak

Załącznik Nr 4 do sprawozdania Rady
Nadzorczej z działalności w 2019 roku.

**Sprawozdanie z działalności**
**Komisji Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi**
**Rady Nadzorczej SSM w 2019 roku.**

Komisja w roku 2019 odbyła 10 posiedzeń, a frekwencja kształtowała się na poziomie 93,33%.

W posiedzeniach Komisji brali udział członkowie Zarządu i kierownicy określonych Pionów i Działów.

W zakresie organizacji pracy Komisja opracowała i przyjęła:

1. plan pracy Komisji na 2019 r.;
2. sprawozdanie z działalności Komisji w 2018 roku.

W 2019r. Komisja GZM dokonała analizy i zajęła stanowiska w sprawach:

1. realizacji planu remontów na 2018r., podkreślając zadowalający stopień jego wykonania. Komisja zwróciła uwagę i przeanalizowała przyczyny niewykonania poszczególnych grup robót oraz sposób i wysokość wydatkowanych środków, a także uzyskane w wyniku przeprowadzonych przetargów oszczędności;
2. rozliczenia wody za 2018r. oraz sprawozdania z rozliczenia wody niebilansującej się, pozytywnie oceniając ich wyniki. Biorąc pod uwagę liczbę nadpłat i dopłat, Komisja wskazuje na prawidłowość podejmowanych działań w zakresie właściwego ustalania zaliczek. Podkreślenia wymaga występujące od kilku lat zmniejszenie zużycia wody potwierdzone odczytami wskazań zarówno wodomierzy głównych jak i wodomierzy indywidualnych, które ulega jednak powolnemu wyhamowaniu. Do głównych przyczyn takiego stanu rzeczy zaliczyć można skłonność do oszczędzania z przyczyn ekonomicznych, migrację mieszkańców, wyższą świadomość ekologiczną czy dbałość o sprawność urządzeń odbiorczych. Na pozytywną ocenę zasługują również zmiany w strukturze przedziałów obrazujących rozkład wyników wody niezbilansowanej, ewoluujące w pożądanym kierunku. Na przestrzeni ostatnich lat systematycznie maleje liczba budynków zaliczanych do grupy wymagającej stałego monitoringu i dodatkowych działań, osiągających poziom wody niezbilansowanej powyżej 10%, co potwierdza skuteczne działania służb Spółdzielni w celu ograniczania rozmiarów tego zjawiska. Żaden z budynków nie przekroczył poziomu 15% wody niezbilansowanej. Jednocześnie wzrasta liczba budynków w preferowanej grupie docelowej, w której poziom wody niezbilansowanej kształtuje się w przedziale od 0,00 % – 7,50 %. Biorąc pod uwagę klasyfikacje progów procentowych wody niezbilansowanej, osiągnięty w 2018 r. wynik 2,54% jest najniższy od 2006 r. tj. pierwszego rozliczenia

i zaewidencjonowania poziomu wody niezbilansowanej. Osiągnięty poziom jest na granicy możliwości stosowanych urządzeń pomiarowych. Komisja zwróciła uwagę na szereg działań podejmowanych przez Zarząd w celu zmniejszenia rozmiarów zjawiska występowania wody niebilansującej się. W celu zapewnienia precyzyjnych i prawidłowych pomiarów zużycia wody i ograniczenia rozmiarów wody niezbilansowanej Spółdzielnia prowadzi stały monitoring odczytów oraz sprawności urządzeń pomiarowych. Kontynuowane są działania w zakresie legalizacji i wymiany wodomierzy. Służby SSM prowadzą obserwację zużyć wody w lokalach i każde zużycie odbiegające od przeciętnego jest traktowane jako możliwość wystąpienia usterki. W takiej sytuacji lokator jest niezwłocznie informowany i podejmowane są działania w celu wyeliminowania nieprawidłowości. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek lokatorów lub w celu weryfikacji podejrzenia zaistnienia błędów pomiarowych dokonywane są również przez pracowników Spółdzielni indywidualne kontrole wodomierzy, spłuczek, kranów i instalacji;

3. wyników rozliczenia c.o. i c.w.u. za 2018r. Oceniając działania Zarządu. Komisja stwierdziła, że w roku 2018, w porównaniu do roku 2017 przychody uległy zwiększeniu o 6,12%, koszty natomiast zmalały o 2,09%, a wygenerowana nadwyżka podlegająca zwrotowi była wyższa o 54,58 % niż w roku 2017. Bezpośredni wpływ na niższe koszty miało niższe zużycie GJ wynikające z warunków pogodowych oraz stosunkowo krótki sezon grzewczy wynoszący bowiem 200 dni. Rozliczenia za rok ubiegły wykonane zostały na podstawie nowego Regulaminu, do którego wprowadzony został zapis wyznaczający minimalny poziom zużycia jednostek rozliczeniowych w lokalu, tj. 15% średniego zużycia w danej jednostce rozliczeniowej w odniesieniu do powierzchni. Różnica pomiędzy kosztem minimalnym, a niższym kosztem zużycia w lokalu jest odszkodowaniem ponoszonym na rzecz pozostałych mieszkańców budynku poprzez obniżenie kosztów wspólnych budynku. Wprowadzenie natomiast współczynnika korygującego w wysokości 1,15 podnoszącego podstawę wyliczenia dla nowych zaliczek jedynie o 15 % miało na celu kontynuację przyjętej wcześniej zasady dostosowywania indywidualnych opłat do wysokości rzeczywiście ponoszonych kosztów przy zachowaniu bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Komisja opiniowała wnioski Zarządu w sprawach:

1. stawek opłat w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych. Komisja dokonała oceny trafności ustalenia stawek opłat w oparciu o analizę kosztów i przychodów z tytułu utrzymania zasobów mieszkaniowych za 2018 r., planów na 2019 r., stanu odpisów aktualizujących należności na dzień 31.12.2018r. i utworzenie oraz rozwiązanie odpisów w 2019r., potrzeb remontowych, jak również stanu funduszu remontowego 176 nieruchomości obejmujących lokale mieszkalne. Wyniki analizy wykazały między innymi:

1) w 143 nieruchomościach prognozowane wyniki 2019r. wynosiły będą od (+) 0,02 do (-) 0,56 zł/m$^2$p.u./m-c. Stawki ustalone zatem zostały w sposób prawidłowy, są współmierne z kosztami i zasadne jest ich utrzymanie w dotychczasowej wysokości,
2) w 11 nieruchomościach Komisja zaleciła podwyższenie wysokości opłat z tytułu utrzymania zasobów mieszkaniowych. Proponowana wysokość podwyżki wyniosła od 0,30 ÷ 0,40 zł/m$^2$/pu/m – c,
3) w 2 nieruchomościach Komisja zaleciła zwiększenie stawki opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy o kwotę 0,60 zł/m$^2$/pu/m – c,
4) w 20 nieruchomościach zalecono zmianę stawki utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2020 roku po dokonaniu kolejnej analizy wyników na koniec 2019 roku.

Reasumując, Komisja biorąc pod uwagę realizowaną przez Spółdzielnię politykę dążenia do zapewnienia współmierności kosztów i przychodów w nieruchomościach, uznała za zasadne wprowadzenie w 2019 r. zmiany stawek w 13 nieruchomościach mieszkaniowych;

2. stawek opłat na pokrycie kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w lokalach o innym przeznaczeniu. Komisja po dokonaniu analizy uznała za zasadne:
   1) ustanowienie dla 9 lokali używanych na zasadzie własnościowego prawa odpisu na fundusz na fundusz remontowy na poziomie 0,01 zł/m$^2$/pu/m – c netto z uwagi na fakt, że zostały one wybudowane ze środków własnych ich użytkowników, a Spółdzielnia nie planuje wykonywać w nich remontów,
   2) podniesienie wysokości opłaty na pokrycie kosztów gzm dla 2 własnościowych lokali w kwotach odpowiednio 0,69 zł/m$^2$/pu/m – c i 3,49 zł/m$^2$/pu/m – c netto,
   3) obniżenie opłaty na pokrycie kosztów gzm dla 2 własnościowych lokali z uwagi na planowany wysoki wynik,
   4) zmianę wysokości odpisu na fundusz remontowy dla 11 lokali używanych na podstawie własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności położonych w 1 nieruchomości z kwoty 1,12 zł/m$^2$/pu/m – c na kwotę 2,55 zł/m$^2$/pu/m – c, z uwagi na wykonywany szeroki zakres prac remontowych oraz zwiększenie stawki opłaty gzm dla tych lokali o kwoty od 1,64 zł/m$^2$/pu/m – c do 4,32 zł/m$^2$/pu/m – c,
   5) wprowadzenie i ustalenie wysokości funduszu remontowego dla 8 lokali o innym przeznaczeniu w najmie i używanych na potrzeby własne Spółdzielni w kwotach 2,00 zł/m$^2$/pu/m – c dla 2 lokali i 1,12 zł/m$^2$/pu/m – c dla 6 lokali;
3. realizując uchwalone przez Radę Zasady kształtowania stawki opłat z tytułu użytkowania lokali o innym przeznaczeniu o statusie odrębnej własności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Komisja oceniła dokonanie takiego podziału dla 32 lokali;

4. planu robót budowlanych na 2020r. obejmującego wszystkie nieruchomości mieszkaniowe i o innym przeznaczeniu. Komisja brała pod uwagę stan funduszu remontowego poszczególnych jednostek rozliczeniowych, zakres koniecznych do wykonania robót wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, potrzeby użytkowników nieruchomości. Komisja uznała za uzasadnione zaangażowanie wolnych środków Spółdzielni na realizację robót objętych planem w zakresie nie pokrytym zakumulowanymi środkami i bieżącym odpisem. Ponadto uznała, że celowe jest upoważnienie Zarządu do:
   1) przenoszenia środków między tytułami wymienionymi w planie,
   2) wprowadzania w planie zmian w zakresie rzeczowym dotyczącym szczegółowych lokalizacji,
   3) przekroczenia nakładów ogółem do 10 % limitu wolnych środków w przypadkach:
      a) finansowania robót nie ujętych w planie, o które występują użytkownicy danej nieruchomości,
      b) potrzeby wykonania robót w wartości wyższej niż było przyjęte w planie;
   4) realizacji robót budowlanych z planu remontów na 2019 r., które nie zostały zrealizowane do 31.12.2019 r.,

   W ocenie Komisji jest to działanie bezpieczne, a decyzyjność Zarządu gwarantuje większą mobilność w zakresie realizacji planu.
5. zasad rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SSM na 2020r.. Zwrócono szczególną uwagę na: rodzaje kosztów i ich podział, zasady ich przyporządkowania, planowania i rozliczania, zasady wnoszenia opłat przez użytkowników, rodzaje posiadanych przez użytkowników praw oraz zachowanie prawidłowości przyporządkowania mienia Spółdzielni. Komisja poza zmianami porządkującymi za pozytywne uznała min. uwzględnienie w rozdziale dotyczącym rodzajów kosztów gzm kosztów paliwa, akcesoriów, materiałów i środków dotyczących transportu, dodanie punktu mówiącego o sposobie rozliczania kosztów związanych z wysyłaniem korespondencji poza zasoby SSM, wprowadzenie zasad związanych z wyliczaniem zryczałtowanych kosztów za korzystanie z nieruchomości sąsiedniej oraz dodanie nowego pojęcia „powierzchni efektywnej" dotyczącej lokali o innym przeznaczeniu.
6. Regulaminów:
   1) wprowadzenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku i rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za przygotowanie ciepłej wody użytkowej. W związku z zakończeniem budowy budynku przy ul. A.Krajowej 22B zaszła konieczność włączenia go do zbioru budynków rozliczanych zgodnie z ww Regulaminem. Komisja rekomendowała Radzie Nadzorczej powyższe oraz upoważnienie Zarządu do dokonania zmian w przywołanym zbiorze w przypadku zaistnienia błędu

rachunkowego w określeniu wskaźnika % kosztów zmiennych zakupu ciepła rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, okoliczności zmieniających stan faktyczny budynku, wybudowania, nabycia, zbycia budynków lub wyodrębnienia wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielni itp., które mogą mieć wpływ na przyjętą moc cieplną;

2) Regulaminu członkostwa w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Po zapoznaniu się z projektem Komisja stwierdziła, że w sposób szczegółowy określa on zagadnienia nieuregulowane ustawą i Statutem dotyczące zasad i trybu przyjmowania członków oraz zostania członkiem z mocy prawa oraz precyzuje także zagadnienia w zakresie ustania członkostwa. Jego uchwalenie pozwoli na szybsze i transparentne załatwianie spraw w zakresie członkostwa w Spółdzielni. Komisja rekomendowała Radzie jego przyjęcie;
3) nowelizacji Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Po dokonaniu oceny proponowanych zmian Komisja uznała, że ich wprowadzenie pozwoli na racjonalne korzystanie z funduszu remontowego w sytuacji zmieniających się oczekiwań użytkowników lokali.
4) zasad kształtowania stawki opłat z tytułu używania lokali o innym przeznaczeniu o statusie odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa. Komisja oceniła, że zasady te precyzują w sposób jednoznaczny, które ze składników stawki są zaliczone do grupy opłat zależnych, a które do niezależnych od Spółdzielni. Podział taki da możliwość przeniesienia do Zarządu SSM kompetencji dotyczących zmiany wysokości opłat niezależnych, co jest niezwykle istotne w bieżącym reagowaniu na zmiany kosztów należących do tej grupy opłat;

Komisja zbadała także stopień przygotowania Spółdzielni do sezonu grzewczego i akcji zima 2019 – 2020 stwierdzając, że pełny stan gotowości do rozpoczęcia sezonu grzewczego na dzień 30 września jest optymalny, natomiast wyznaczone przez Spółdzielnię priorytety działania dotyczące zimowej obsługi zasobów uznała za zasadne. Komisja pozytywnie oceniła przygotowanie Spółdzielni do sezonu zimowego.

Dokonała także analizy sposobu realizacji wniosków członków złożonych podczas Walnego Zgromadzenia obradującego w 2019r. oceniając zastosowane wobec nich rozwiązania jako prawidłowe.

**Przewodnicząca Komisji GZM**

**Wanda Gudowicz**

**Sprawozdanie z działalności**
**Komisji Społeczno – Kulturalnej Rady Nadzorczej SSM za rok 2019.**

Komisja w roku 2019 odbyła 6 posiedzeń, a frekwencja ukształtowała się na poziomie 87,50%.

W posiedzeniach Komisji brali udział członkowie Zarządu SSM oraz upoważnieni przez Zarząd Kierownicy.

W zakresie organizacji pracy Komisja opracowała i przyjęła:

1. plan pracy Komisji na 2019 rok,
2. sprawozdanie z działalności Komisji w 2018 r.

W 2019 r. Komisja dokonała analizy, kontroli i zajęła stanowiska w sprawach:

1. prowadzonej działalności społeczno – kulturalno - oświatowej w 2018 roku i I półroczu 2019 roku; stwierdziła, że realizacja zadań o omawianym charakterze wynikała z zapisów statutowych i regulaminu SDK, a także była bezpośrednio związana z realizacją zadań nakreślonych Uchwałami Walnego Zgromadzenia SSM o nr 9/WZ/2018 i 8/WZ/2019 w sprawie kierunków działania Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na lata 2018 – 2020. Po analizie dokumentów Komisja stwierdziła, że podejmowane w powyższym zakresie działania sprzyjają integracji środowiska spółdzielczego oraz upowszechnianiu działalności społeczno – kulturalno – oświatowej w środowisku we wszystkich grupach wiekowych. Zakres merytoryczny podejmowanych zadań nie budzi zastrzeżeń, a odnośnie sprawozdania finansowego z analizowanej działalności Komisja stwierdziła, że przychody wykonane zostały w sposób prawidłowy, a koszty stosownie do możliwości lokalowych warunkowanych prowadzonym remontem. Członkowie Komisji zalecili kontynuowanie przyjętego kierunku działania zgodnie z wcześniejszymi założeniami, a także pracę nad systematyczną poprawą jakości podejmowanych przedsięwzięć oraz kolejnymi ofertami programowymi skierowanymi do różnych grup wiekowych.
2. zajęć organizowanych przez SDK w okresie ferii zimowych; zostały zorganizowane dwa jednotygodniowe turnusy półkolonii w terminach 11.02. – 22.02.2019r., w których uczestniczyły dzieci w wieku od 8 do 12 lat. Organizowane były w tym okresie zajęcia edukacyjno – zabawowe, warsztaty artystyczne (plastyczne, wokalne, kulinarne), różnorakie wyjścia i wycieczki oraz spotkania ze służbami ratunkowymi, które wizytowała Komisja. Nie wniosła ona uwag do przedstawionej informacji.

3. remontów w Spółdzielczym Domu Kultury; członkowie Komisji przyjęli szczegółową informację o trwających pracach remontowych oraz planowanym terminie ich zakończenia oraz występujących w trakcie ich trwania utrudnieniach.
4. przygotowania Spółdzielczego Domu Kultury do okresu wakacji; Komisji przedstawione zostały zadania do realizacji w okresie wakacji, które z uwagi na trwające roboty remontowe w SDK zaplanowane zostały do prowadzenia na zewnątrz, i tak: zajęcia w sieradzkim skansenie prowadzone przez etnografa połączone z pokazem wyrabiania masła i sera, a także w kolejnym terminie lekcja regionalizmu połączona z warsztatami tkackimi, wycieczka do parku jurajsko – botanicznego „Dinopark" w Kołacinku, piknik artystyczny plastyczno – muzyczny w ośrodku Sieradz – Męka, wycieczka do parku rozrywki „Ceramilandia" w Lutomiersku połączona z warsztatami ceramicznymi oraz na zakończenie wakacji zaplanowany w Parku Broniewskiego festyn rodzinny. Komisja pozytywnie ustosunkowała się do przedstawionego planu. W ramach realizacji planu członkom Komisji przedstawiona została informacja z podaniem liczby imprez i uczestników oraz interesujących zajęć zorganizowanych w ramach prowadzonych imprez. Nie wnieśli oni żadnych zastrzeżeń do przedstawionego podsumowania.
5. planowanych form stałych w Spółdzielczym Domu Kultury w roku 2019/2020 i były to: koła wokalne, nauki gry na instrumentach, nauki tańca, koło plastyczne, koło szachowe, nauki języka angielskiego, gimnastyka dla kobiet, klub kolekcjonera i hobbysty, kluby seniora a także zespoły wokalne seniorów. Komisja została poinformowana o funkcjonowaniu stałych form pracy (sposobie realizacji powyższego planu), działalności kół i klubów oraz wzięła udział w zajęciach organizowanych przez Spółdzielczy Dom Kultury. Komisja pozytywne ustosunkowała się do przedstawionych informacji.
6. prowadzonej w okresie I – VI 2019r. działalności społecznej na rzecz seniorów zamieszkujących zasoby spółdzielcze. W ramach swojej działalności Spółdzielczy Dom Kultury zrzesza 3 kluby seniora: „Radość Życia" (40 osób), „Przy Samowarze" (23 osoby), „Dziewiarz" (7 osób), a także dwa zespoły wokalne „Akord" (8 osób) i Apasjonata (9 osób). Kluby prowadzą własną działalność jak również biorą udział w imprezach organizowanych zarówno przez SDK jak i inne instytucje. Natomiast wspomniane wcześniej zespoły wokalne uczestniczą z sukcesami w różnorakich konkursach. Ponadto członkowie Komisji zostali zapoznani w sposób szczegółowy z podejmowanymi przez pracownika ds. społecznych działaniami prowadzonymi przez niego na rzecz organizacji społecznych współpracujących ze Spółdzielnią oraz sposobem realizacji przez SSM zadań wynikających ze „Strategii rozwiązywania problemów społecznych dla miasta Sieradza". Komisja Społeczno – Kulturalna pozytywnie odniosła się do zaprezentowanego tematu.

7. Komisja otrzymała także informację na temat działań SSM organizowanych wspólnie z Urzędem Miasta Sieradz i Towarzystwem Przyjaciół Dzieci.

Ponadto członkowie Komisji uczestniczyli w imprezach kulturalno – oświatowych organizowanych przez Spółdzielnię.

Komisja w 2019 roku wspierała działalność społeczno – kulturalno – oświatową SSM poprzez sugerowanie rozwiązań sprzyjających uruchamianiu nowych form działalności SDK, a tym samym zaspokajanie potrzeb kulturalno – oświatowych i społecznych mieszkańców zasobów Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Przewodniczący Komisji Społeczno – Kulturalnej**

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Społeczno-Kulturalnej
Rady Nadzorczej SSM
*Władysław Maciejewski*