

Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
Sieradzkiej Spółdzielni
Mieszkańcowej
z działalności w 2023r.

Działając na podstawie art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz zgodnie ze statutowym obowiązkiem, Rada Nadzorcza przedkłada członkom Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej sprawozdanie z działalności w roku 2023. Rada sprawowała funkcję nadzoru i kontroli nad całokształtem działalności Spółdzielni, realizując kompetencje wynikające z zapisów § 62 Statutu SSM, a także biorąc pod uwagę bieżące potrzeby społeczne. Z dniem 1 lipca 2023 r. odwołany został na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan zagrożenia epidemicznego i od tej daty członkowie Rady uczestniczą w obradach jedynie w formie stacjonarnej.

Skład Rady Nadzorczej prezentuje załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

W minionym roku skład Rady był trzykrotnie modyfikowany, i tak:

1. w wyniku wyboru w 2022 roku 14 – osobowego składu Rady, Walne Zgromadzenie dokonało uzupełnienia tego organu o osobę Pana Grzegorza Pipi, reprezentanta osiedli Klonowe II i Za Szpitalem,
2. w sierpniu nastąpił zgon jednego z członków Rady reprezentującego osiedle Polna Północ,
3. z dniem 1 listopada Rada oddelegowała Panią Wandę Gudowicz do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu, do czasu wyboru innego Członka Zarządu,

w efekcie czego na 31.12.2023 r. Rada Nadzorcza SSM liczyła 13 członków.

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

Organizacyjnie działalność Rady w 2023 roku prezentuje się następująco:

1. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych.
2. Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 12 posiedzeń.
3. Komisje stałe Rady pracowały łącznie na 27 posiedzeniach (*uwzględniając jedno wspólne opisane poniżej*), w tym:
 - a) Komisja Rewizyjna – 7 posiedzeń,
 - b) Komisja Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi – 11 posiedzeń,
 - c) Komisja Społeczno – Kulturalna – 8 posiedzeń.

Dodatkowo w marcu odbyło się wspólne posiedzenie Komisji Rewizyjnej i GZM, którego celem było wypracowanie stanowiska w sprawie pisma wniesionego do Rady Nadzorczej.

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

Efektom prac Rady w ubiegłym roku było m.in. podjęcie 33 uchwał, wśród których 13 dotyczyło spraw gospodarczo-finansowych, 15 uchwał podjęto w zakresie spraw organizacyjnych, 5 związanych z uprawnieniami Rady do tworzenia unormowań wewnętrznych – regulaminów.

Wykaz tematycznie pogrupowanych uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w 2023 roku stanowi załącznik Nr 2 do sprawozdania.

Rada Nadzorcza realizując swoją funkcję uchwałodawczą i kontrolną poza zagadnieniami, które zakończyły się podjęciem stosownych uchwał, zajmowała się między innymi sprawami:

I. w zakresie organizacji i spraw wewnętrznych SSM:

1. przyjęła sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2022 r.;
2. zatwierdziła plany pracy Komisji stałych na 2023 r.;
3. dokonała podziału Walnego Zgromadzenia na części i ustaliła zasady zaliczania członków do jego poszczególnych części;
4. upoważniła członków Prezydium i Głównego Księgowego do prowadzenia rozmów z członkiem Spółdzielni w zakresie wypracowanego przez Radę stanowiska dotyczącego podnoszonych przez niego w pismach zagadnień;
5. przyjęła rezygnację Pani Stefanii Gąsiorowskiej z funkcji Prezesa Zarządu;
6. dokonała wyboru Pani Małgorzaty Leśnik na Prezesa Zarządu i Pani Stefanii Gąsiorowskiej na członka Zarządu;
7. w związku ze zmianą składu Rady dokonała modyfikacji składów osobowych Komisji;
8. wyznaczyła Panią Wandę Gudowicz do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu;
9. udzieliła pełnomocnictwa członkowi Rady Nadzorczej do czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu;
10. wyraziła Zarządowi zgodę na udzielenie pracownikom pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni;
11. podjęła decyzję o ustanowieniu służebności;
12. dokonała wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2023 i 2024r.;

II. w zakresie nadzoru i kontroli:

1. oceniła realizację przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu, podjętych w 2022 r. oraz wcześniejszych uchwał Walnego Zgromadzenia, których realizacja była kontynuowana w 2022 r.;
2. oceniła realizację planu robót budowlanych za 2022 r.;
3. przyjęła informację Zarządu o kontrolach przeprowadzonych w SSM w 2022 r.;
4. oceniła działalność gospodarczo-finansową oraz społeczno-kulturalną za 2022 r. i pierwsze półrocze 2023 r.;
5. przyjęła informację dotyczącą rozliczeń SSM z tytułu użytkowania lokali za 2022 r. i I półrocze 2023 r.;
6. oceniła prawidłowość wykorzystania Funduszu Samopomocy Członkowskiej w 2022 roku i I półroczu 2023 r.;
7. zapoznała się z wysokością tworzonych rezerw, odpisów i spisanych należności nieściągalnych oraz oceniła efektywność ściągania od dłużników w 2022 r. zobowiązań z tego tytułu;
8. zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r.;
9. przyjęła informację dotyczącą wyników rozliczeń wody za 2022 r. oraz sprawozdanie z rozliczenia wody niebilansującej się;
10. zapoznała się z wynikami rozliczenia c.o. i c.w.u. za 2022 r.;
11. przyjęła informację biegłego rewidenta o wynikach badania sprawozdania finansowego za 2022 rok;
12. przyjęła informację o przeprowadzonej lustracji całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2020–2022 oraz lustracji inwestycyjnej za 2022 rok w zakresie budowy przez SSM budynków na wynajem.
13. przyjęła informację o sposobie realizacji wniosków członków złożonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2023 roku;
14. oceniła przygotowania do sezonu grzewczego i akcji zima 2023–2024;

III. w zakresie gospodarczo – finansowym Rada Nadzorcza:

1. uchwaliła plan gospodarczo – finansowy i plan robót budowlanych na 2023 rok;
2. przyjęła założenia do budowy planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.;
3. zaopiniowała wnioski Zarządu dotyczące spisania należności nieściągalnych i utworzenia odpisów aktualizujących;
4. przeprowadziła analizę kosztów i przychodów w zakresie utrzymania lokali zarówno mieszkalnych jak i o innym przeznaczeniu dokonując koniecznych zmian dotychczas obowiązujących stawek opłat (pełna informacja w sprawozdaniu Komisji GZM).

Rada Nadzorcza korzystając z kompetencji wynikających ze Statutu, a dotyczących spraw ważnych z punktu widzenia użytkowników uchwałała bądź zmieniała unormowania wewnętrzne, dostosowując je do aktualnie obowiązujących uregulowań prawnych. Wykaz tych dokumentów znajduje się w Załączniku Nr 2 do sprawozdania, w części „Regulaminy”.

Rada co kwartał informowana była o działaniach służb Spółdzielni podejmowanych w zakresie standardowej obsługi mieszkańców. Ponadto Zarząd przekazał informacje o:

1. zakończeniu budowy i etapie działań związanych z zasiedlaniem budynku przy ul. Armii Krajowej 22C;
2. powołaniu pracownika do spraw społecznych i zgłaszanych do niego przez mieszkańców sprawach;
3. zakończeniu współpracy z jedną z dotychczas obsługujących Spółdzielnię Kancelarii prawnych i nawiązaniu współpracy z nowym podmiotem;
4. możliwości obniżenia opłaty stałej i zmiennej z tytułu dostawy ciepła w związku z zakończeniem prac uniezależniających dostawy ciepła od wykorzystania kotłów węglowych, co przekłada się na zmniejszenie opłat obciążających PEC z tytułu emisji gazów;
5. próbach oszustw starszych mieszkańców zasobów przez osoby podające się za pracowników Spółdzielni;
6. pustostanów w lokalach o innym przeznaczeniu i sposobach poszukiwania najemców;
7. problemie związanym z wystawianiem przez mieszkańców pod altany śmietnikowe odpadów, które nie mogą być wywiezione przez Przedsiębiorstwo Komunalne.

Poza przedstawioną tematyką wynikającą z porządku obrad, na posiedzeniach Rady w sprawach różnych wyjaśniano tematy nurtujące członków Spółdzielni, sygnalizowane przez członków Rady. Dotyczyły one m.in.:

1. zabezpieczenia przed ptakami otworów wentylacyjnych pawilonów handlowych przy Alei Pokoju;
2. ubezpieczenia zasobów Spółdzielni i zakresie odpowiedzialności cywilnej z niego wynikających;
3. zagospodarowaniem placu w pobliżu byłego baru „Aster” po usunięciu uschniętych drzew;
4. przekazywania informacji o możliwościach korzystania z pożyczek z Funduszu Samopomocy Członkowskiej tak, aby docierała do wszystkich użytkowników;
5. sposobu parkowania samochodów na parkingu przy ul. Łokietka 37;
6. remontu chodników przy ul. 11 Listopada 9 i 11;
7. krat zamontowanych w piwnicach oddzielających przejścia pomiędzy klatkami schodowymi;
8. wymiany drzwi do piwnic;
9. przyczyn występowania wody niezbilansowanej;
10. budek dla kotów usytuowanych w różnych lokalizacjach w zasobach Spółdzielni;
11. pojawiania się w piwnicach budynków gryzoni;

12. zwiększenia estetyki lub likwidacji ogrodu obok budynku przy ul. J. Piłsudskiego 7;
13. możliwości wywozu odpadów wielkogabarytowych do uruchomionej stacji przeładunkowej w okolicach Błazek;
14. podrzucania pod altany śmietnikowe odpadów przez osoby zamieszkujące poza zasobami;
15. ciepłoty grzejników w zależności od nastawy głowic termostatycznych.

Rada przyjęła informację Komisji Społeczno – Kulturalnej dotyczącą dokonanego przez Komisję przeglądu placów zabaw (szczegółowa informacja w sprawozdaniu tejże Komisji).

Szczególną uwagę Zarządu i Rady w minionym roku zwróciły:

1. trudności związane z koniecznością osuszenia lokalu o innym przeznaczeniu przy ul. Warckiej 4 i brakiem możliwości wynajmowania go;
2. działania związane z wprowadzanymi przez rząd rozwiązaniami prawnymi w zakresie zaopatrzenia w ciepło;
3. działalność Spółdzielczego Domu Kultury.

Oceniając funkcjonowanie Spółdzielni w minionym roku należy podkreślić, że wyniki lustracji przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych za okres 01.01.2020 – 31.12.2022 potwierdzają transparentność i doskonalenie obsługi mieszkańców przez organy Spółdzielni. Związek szczególnie podkreślił realizację przez SSM robót skutkujących oszczędnością energii cieplnej i energii elektrycznej.

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

Sprawozdania z działalności Komisje Rady prezentują w załącznikach od 3 ÷ 5.

Jednym z elementów nadzoru i kontroli sprawowanej przez Radę oraz możliwością kontaktu z użytkownikami lokali, są comiesięczne dyżury Przewodniczącej pełnione w pierwszy wtorek miesiąca. W minionym roku jeden z członków Spółdzielni spotkał się dwukrotnie z Przewodniczącą Rady, zgłaszając uwagi dotyczące: gromadzenia nadmiernych środków w papierach wartościowych i na lokatach bankowych; braku wspierania wolnymi środkami prowadzonych w nieruchomościach remontów; niewłaściwej kalkulacji robót remontowych.

Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa kontrolowana była w minionym roku przez różne instytucje, co znajduje swoje odzwierciedlenie w odrębnej informacji składanej przez Radę Walnemu Zgromadzeniu. Podmiot badający sprawozdanie finansowe – Biuro Biegłych Rewidentów „EKO – BILANS” w pisemnym wystąpieniu poinformował Radę o zgodności polityki rachunkowości z zakresem i skalą działalności oraz obowiązującymi przepisami prawa i nie wniósł żadnych zastrzeżeń do działalności finansowej Spółdzielni.

Wspomnieć także należy o sprawach i problemach zgłoszonych w pismach członków Spółdzielni. W 2023 roku skierowano do Rady Nadzorczej 6 pism dotyczących między innymi:

1. nieprawidłowego rozpatrzenia skargi na złożoną reklamację dotyczącą rozliczenia c.o. oraz wadliwego ustalenia wysokości zaliczek na podgrzew wody;
2. nieprawidłowych w ocenie wnoszącego zapisów Regulaminu rozliczenia kosztów ciepła;
3. nadmiernego gromadzenia środków finansowych na funduszu remontowym;
4. żądania okresowego obniżenia opłat obciążających spółdzielców;
5. „zagospodarowania” wolnych środków finansowych Spółdzielni.

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

Członkowie Rady Nadzorczej spotkali się w roku sprawozdawczym z przedstawicielami organizacji społecznych współpracujących z Sieradzką Spółdzielnią Mieszkaniową. Celem spotkania było umożliwienie wzajemnego poznania się, wyartykułowanie oczekiwań, zacieśnienie współpracy.

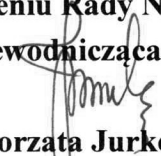
Przedkładając sprawozdanie za 2023r. należy również wspomnieć o szkoleniu odbytym przez członków Rady w styczniu, dotyczącym roli i miejsca Rady Nadzorczej w strukturze i działalności Spółdzielni oraz wynikających z tego tytułu obowiązków i odpowiedzialności. Uczestnikom zaprezentowano również nowe rozwiązania technologiczne stosowane w SSM oraz omówiono rolę ubezpieczeń majątkowych i odpowiedzialności cywilnej osób i Spółdzielni za powstałe zdarzenia, jako gwarancję racjonalizacji kosztów i bezpieczeństwa osób i Spółdzielni.

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 w 2023 roku kontynuował i rozwijał działania wynikające z przyjętych wcześniej przez Walne Zgromadzenie kierunków działania SSM, szczególnie w zakresie:

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

Rozliczając się przed Państwem z działań minionego roku podkreślamy, że Rada Nadzorcza kompleksowo wypełniała funkcję nadzorczą, kontrolną i normotwórczą. Zarówno ona jak i Prezydium oraz organy pomocnicze – Komisje problemowe, działały zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu.

Dziękujemy Państwu za udzielone zaufanie z nadzieją, że nie zawiedliśmy oczekiwań. Przedkładając niniejsze sprawozdanie Rada prosi członków SSM o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

W imieniu Rady Nadzorczej
Przewodnicząca RN

Małgorzata Jurkowska