

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie

od: 1.01.2023-31.12.2023 oraz za okres kadencji.

W myśl postanowień § 40 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzone poprzez:

- 1) badanie okresowych sprawozdań w tym finansowych z uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
- 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię Mieszkaniową ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
- 3) prowadzenie kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej Członków.

Wyniki przeprowadzonych kontroli oraz oceny analizowanych sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w postaci sprawozdania.

Zgodnie ze statutowym obowiązkiem, informuję Zebranych, że Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie funkcjonowała przez całą kadencję w niezmienionym składzie.

Przypomnę, że był to następujący skład:

Maria śnieżek – Przewodnicząca RN

Stanisław Pilszak – Z-ca Przewodniczącej RN

Emilia Schmidt – Sekretarz RN

Krystyna Pigoń – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Elżbieta Nowak – Członek RN

Lucjan Pietryka – Członek RN

Anna Sobota – Członek RN

W czasie swojej 3 letniej kadencji odbyliśmy 38 posiedzeń plenarnych wynikających z planu pracy Rady Nadzorczej, 4 spotkania zwołane przez Przewodniczącą Rady na wniosek Zarządu celem doprecyzowania stanowisk dotyczących aktualnych spraw.

Oprócz posiedzeń plenarnych odbyliśmy 4 posiedzenia Prezydium Rady.

Liczby odbytych posiedzeń w poszczególnych latach wynoszą:

- 1) w II półroczu 2021 – 8 posiedzeń plenarnych i 2 posiedzenia Prezydium
- 2) w roku 2022 – 14 posiedzeń plenarnych wynikających z planu działalności Rady, 4 spotkania Prezydium Rady
- 3) w 2023 – 16 posiedzeń plenarnych i 3 posiedzenia Prezydium (spotkanie i omówienie protokołu polustracyjnego z lustratorem Spółdzielni P. Pinkas Jarosław)

Wyniki lustracji i wnioski polustracyjne zostały szczegółowo przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni 2023r. przez Prezesa Spółdzielni- ocena ogólnie – dobry. W ramach posiedzeń planowanych Rada Nadzorcza zajmowała się zagadnieniami ustalonymi – zaplanowanymi w planach pracy, uchwalonych na poszczególne półrocza każdego roku kalendarzowego.

Dotyczyły one m.in. analizy i zatwierdzenia planów finansowych i remontowych Spółdzielni na poszczególne lata, wyników finansowych kolejnych sezonów grzewczych, analizy struktury organizacyjnej i kadrowej Spółdzielni, realizacji świadczeń pracowniczych (urlopów wypoczynkowych, świadczeń urlopowych, rozliczania czasu pracy pracowników), realizacji zadań remontowych, zadłużeń „czynszowych” i „śmieciowych” mieszkańców.

Członkowie Rady Nadzorczej wraz z Członkiem Zarządu (w post. powołanych komisji) dokonywali przeglądu zasobów mieszkaniowych i infrastruktury Spółdzielni, wnioski i spostrzeżenia omawiane były na kolejnych najbliższych posiedzeniach Rady i wprowadzane do realizacji przez Spółdzielnię.

W roku 2023 Rada podjęła 15 uchwał, które dotyczyły: planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej na I i II półrocze, przyznania świadczenia urlopowego Prezesowi Zarządu, wynagrodzenia Prezesa zarządu, zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne, uchwalenia planu finansowego Spółdzielni, przyjęcia planu remontów na 2024r. oraz przyznania nagród pieniężnych dla członków Zarządu Spółdzielni.

Szczególnie kłopotliwe w omawianym okresie stało się zagadnienie fotowoltaiki. Wypłynęło ono z sugestii mieszkańców. Spowodowało zmiany w planie remontów na 2024r.

Po bardzo szczegółowych analizach zrezygnowaliśmy z fotowoltaiki, gdyż przy obecnym stanie przepisów prawnych w tym zakresie nie dawało gwarancji ekonomicznych (niepewny odbiór nadmiaru energii itp.), brak magazynów energii, różnice między wytwarzaniem a potrzebami energii.

W 2023 przeprowadzono wymiany wodomierzy na elektroniczne. Było to bardzo ekonomiczne przedsięwzięcie, które uporządkowało w Spółdzielni gospodarkę wody, wyeliminowało różnicę w opłatach między wskazaniem liczników głównych a sumą wskazań odczytów mieszkańców - tym samym wyeliminowało straty rokrocznie o 25 tys. zł na tym odcinku.

W omawianym okresie odbyły się dwa spotkania z mieszkańcami (niewiele ze względu na pandemię).

Sprawy poruszane przez osoby biorące udział w spotkaniach to: brak miejsc parkingowych – co stało się zjawiskiem masowym, zajeżdżanie trawników. Jest nadzieja na poprawę w tym zakresie po zakończeniu i oddaniu terenu przy przedszkolu nr 2.

Pozostałe sprawy, z którymi zwracali się mieszkańcy do Rady Nadzorczej dotyczyły:

1. kiepskiej jakości sprzątania klatek schodowych,

W 2022r. zawarto umowę z kolejną firmą sprzątającą, która pomimo wyraźnego zakresu robót wykazywała duże zaniedbania, szczególnie w sprzątaniu piwnic, obejść wokół osiedli i kontenerów śmieciowych. Zagadnienia powyższe omawiane były bardzo często na naszych posiedzeniach. Rozpatrywaliśmy alternatywę zatrudnienia 2 pracowników na etatach. Analiza zatrudnienia tychże spowodowałaby wzrost czynszu o 0,19zł/m². Pozostawiamy to do rozstrzygnięcia Zarządowi i przyszłej Radzie Nadzorczej.

2. zamykania wiat na kontenery oraz utrzymania porządku w ich otoczeniu,

Problem trudny do opanowania; występuje często bałagan, podrzucane są pod wiaty odpady wielkogabarytowe oraz gruzu poremontowego. Wyeliminowanie tego zjawiska możliwe jest tylko poprzez zmianę zachowania samych mieszkańców.

Pomimo możliwości bardziej efektywnych sposobów segregacji w pojemnikach kontenerowych widzi się bardzo często papier, plastikowe butelki. Nie przestrzega się w wiatkach wyrzucania odpowiednich śmieci do kontenera z biodegradowalnymi, pomimo że (listy) afisze – co trzeba wyrzucać wywieszane są na wiatkach. Brak i nieodpowiednie segregowanie śmieci może stać się w najbliższym czasie powodem do podniesienia wysokości opłat. Mieszkańcy sami widząc postępujących nagannie sąsiadów powinni zwracać baczną uwagę i upominać źle postępujących (dla wspólnego dobra – jeden za wszystkich-wszyscy za jednego).

3. w dalszym ciągu nie mamy finału ustanowienia prawnego drogi koniecznej do bloku przy ul. Bielawskiego 9,
4. utrzymywanie przez mieszkańców zwierząt domowych, sprawowania nad nimi właściwej opieki i przestrzegania przez właścicieli zasad czystości, bezpieczeństwa i relacji międzyludzkich,
5. zimowego utrzymania zasobów Spółdzielni,
6. (piwnice – czyszczak).
7. Wszystkie zgłaszane problemy były omawiane i wyjaśniane na posiedzeniach Rady Nadzorczej i Zarządu – a uwagi uznane za zasadne były zlecane do realizacji Zarządowi.

Niezależnie od posiedzeń Rady Nadzorczej- zgodnie z zatwierdzonymi planami pracy pracowała Komisja Rewizyjna, która w roku 2023 odbyła 10 posiedzeń (w tym wydano 9 wniosków).

Dokonała w ich trakcie oceny funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej głównie w zakresie gospodarki finansowej oraz prac techniczno-remontowych.

Przedmiotem przeprowadzonych kontroli były m.in. zagadnienia dotyczące :

1. Wykorzystania funduszu remontowego oraz realizacji zadań inwestycyjnych i remontowych.
2. Windykacji zadłużeń czynszowych oraz opłat za wodę i śmieci.
3. Oceny bilansu Spółdzielni za poszczególne lata kalendarzowe.
4. Analizy wyników finansowych oraz kontroli realizacji planu finansowego.
5. Kontroli umów najmu lokali użytkowych Spółdzielni.
6. Analizy zużycia wody wg byłych wodomierzy i po wymianie.
7. Analizy zatrudnienia, wykorzystania urlopów i realizacji funduszu płac.

Analiza zadłużeń mieszkańców w roku 2023 wykazywała tendencję spadkową.

Analiza roku 2023

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej analizowała następujące zagadnienia:

- sposoby rozliczania czasu pracy
- analiza wykorzystania urlopów
- analiza zakresów czynności służbowych pracowników oraz realizacji powierzonych zadań.

Po przeanalizowaniu zagadnień w/w Rada Nadzorcza wysłuchała zaleceń Komisji Rewizyjnej dotyczących w głównej mierze udoskonaleń w organizacji pracy.

W wyniku kontroli dotyczącej umów (11) wszystkich zawartych przez Spółdzielnię na wynajem lokali użytkowych pomieszczeń piwnic i dzierżawę gruntów Komisja stwierdziła, że prowadzone są prawidłowo w odpowiednim czasie waloryzowane – zgodnie z zapisami umownymi.

Po przeanalizowaniu dokumentacji dotyczącej zużycia wody Komisja stwierdza, że sytuacja po zainstalowaniu nowych wodomierzy uległa radykalnej poprawie – odczyty są prawidłowe, odzwierciedlają faktyczne zużycie. Dzięki tym działaniom kredytowanie zużycia wody uległo zasadniczemu spłaszczeniu.

Dokumentacja księgową prowadzona jest prawidłowo, księgowanie środków odbywa się w rozbiu na poszczególne konta na bieżąco.

W roku 2023 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła 10 kontroli tematycznych zgodnie z planem i wydała 9 wniosków pokontrolnych, które Rada Nadzorcza zleciła Zarządowi do wykonania.

Dokonano oceny funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej głównie w zakresie gospodarki finansowej oraz prac techniczno-remontowych, analizy wykonanych corocznych przeglądów technicznych. Spółdzielnia prowadzi 13 ksiąg obiektu budowlanego, gdzie dokonywane są aktualne wpisy z dokonywanych pomiarów instalacji gazowych, kominiarskich i elektrycznych. Nie stwierdzono żadnych uchybień w tym zakresie.

W okresie sprawozdawczym 2021-2024 dokonaliśmy:

2022 – remont sieci C.O. w bloku Kopernika 1

2023 - wymiana wodomierzy

2023 – remont dachu Bielawskiego 7

2024 – remont dachu Bielawskiego 13

Na przełomie IV i V Komisja Rewizyjna przeprowadziła w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej analizę i ocenę sprawozdań finansowych, w tym bilansu za 2023. Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym i bilansem członkowie Komisji Rewizyjnej wykazali w protokole tabelarycznie ujęte najważniejsze składniki bilansu, nie stwierdzając nieprawidłowości. Do protokołu dołączono informację nt. sytuacji finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2023. Komisja Rewizyjna oceniła pozytywnie pracę Zarządu w 2023r. i postawiła 3 wnioski dotyczące:

- 1) przyjęcia bilansu za 2023r. przez Radę Nadzorczą
- 2) przedłożenia bilansu do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków
- 3) udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Rada Nadzorcza, uznając za zasadny wniosek Komisji Rewizyjnej przyjęła bilans Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 na posiedzeniu w dniu 14.05.

Mając na uwadze zewnętrzną sytuację gospodarczą zmuszeni byliśmy podwyższyć stawki czynszu

1 podwyżka 22r. podwyżka czynszu 01.04.23

opt. ekspl. 1,90

f.konserwac. 0,35

f.remont. 1,63

Analizując sytuację związaną z wzrostem cen na paliwo gazowe zmuszeni byliśmy podjąć decyzję o wzroście czynszu na pokrycie tychże.

Pod koniec 2023 roku podjęliśmy drugą konieczną uchwałę (uchw. 15/23) o kolejnej podwyżce na pokrycie kosztów eksploatacji funduszu konserwacyjnego oraz remontowego a to:

opł.ekspl. – 2,17zł/m²

f.konserwacyjny – 0,40zł/m²

f.remont. – 1,83zł/m².

Prezentując niniejsze sprawozdanie z nadzoru i kontroli Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 oraz przez cały okres mijającej kadencji wnoszę do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej o jego przyjęcie.

W imieniu Rady Nadzorczej dziękuję wszystkim pracownikom oraz Zarządowi za współpracę w minionych 3 latach.

Słowa podziękowania za wspólną, bardzo zgodną i owocną pracę kieruję do członków Rady Nadzorczej. Szczególne podziękowania kieruję do: p. Emilii Schmidt – Sekretarza RN, p. Anny Soboty – członka Komisji rewizyjnej, p. Stanisława Pilszaka – Z-cy Przewodniczącej RN za wysiłek i zaangażowanie w trakcie 3 letniej działalności na rzecz Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dzisiaj dokonamy wyboru Rady Nadzorczej na kolejną kadencje w nowej obsadzie. Mam nadzieję, że osoby, które wejdą w jej skład będą równie mocno i zgodnie współpracować na rzecz naszego wspólnego dobra.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Emilia Schmidt

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Maria Śnieżek