

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Kaliszu z działalności od 22 maja 2023 r. do 10 czerwca 2024 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16. września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15. grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej "BUDOWLANI", Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w ww. okresie.

W okresie, który obejmuje sprawozdanie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady – Mirosław Nagórny

Zastępca przewodniczącego – Andrzej Czapliński

Sekretarz – Beata Irzykowska

Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – Józef Buchelt

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – Danuta Szukalska

Członkowie: Karolina Bartoszek, Irena Sawicka, Dariusz Witoń, Maria Zalewska.

W omawianym okresie Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń plenarnych oraz 6 posiedzeń Prezydium Rady. Wszystkie zebrania Rady były prawomocne (przy stwierdzonym quorum) i odbywały się przy niemal 100 % frekwencji. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani przy ul. Asnyka 12. Wszystkie posiedzenia z udziałem zaproszonych gości odbyły się również w pomieszczeniach biurowych Spółdzielni.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej wynikała z realizacji wniosków oraz uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu z dnia 22.05.2023r., bieżących wniosków zgłaszanych przez Zarząd Spółdzielni, aktualnych potrzeb wynikających ze sprawowania nadzoru nad prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni, wniosków członków Spółdzielni oraz konieczności rozpatrzenia istotnych problemów wynikających ze zmian przepisów prawa i podjęcia niezbędnych w tym zakresie uchwał Rady.

Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń omawiała i rozpatrywała przede wszystkim sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni, nowe regulaminy wewnętrzne przygotowane przez Radę oraz Zarząd, wnioski zgłaszane przez komisje stałe Rady oraz członków Rady Nadzorczej, a także przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach czynszowych.

Problematyka zagadnień podejmowanych przez Radę obejmowała przede wszystkim:

- analizę kondycji finansowej Spółdzielni;
- ocenę realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;
- podejmowanie działań dyscyplinujących Zarząd Spółdzielni w zakresie windykacji



- postępowania sądowego;
- rozmowy dyscyplinujące z członkami Spółdzielni zalegających w opłatach czynszowych;
 - weryfikowanie, aktualizowanie, uchwalanie lub zatwierdzanie przygotowanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą wewnętrznych regulaminów Spółdzielni;
 - zatwierdzenie planów ekonomicznych Spółdzielni i wysokości opłaty eksploatacyjnej;
 - zatwierdzenie planu remontów i finansowego Spółdzielni.
 - ocenę realizacji zadań inwestycyjnych, remontowych i eksploatacyjnych w zasobach Spółdzielni;
 - rozpatrywanie spraw zgłaszanych przez członków w zakresie przestrzegania regulaminu porządku domowego, miejsc parkingowych, wysokości opłat eksploatacyjnych, utrzymania porządku i czystości w zasobach Spółdzielni;
 - wspieranie działań Zarządu Spółdzielni w sprawie inwestycji poprawiającej standard i wartość lokali;
 - proponowanie rozwiązań marketingowych zmierzających do minimalizacji ilości pustostanów w Spółdzielczym Domu Kombatanta i Emeryta;
 - wspieranie realizacji programu modernizacji lokali mieszkalnych w celu poprawy bezpieczeństwa lokatorów, poprzez likwidację zagrożenia stwarzanego przez tzw. "junkersy";
 - analizę sytuacji finansowej Spółdzielni w związku ze wzrostem kosztów mediów i wysoką inflacją;
 - ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w związku z rosnącymi kosztami c.o. i c.w.;
 - ustalenie nowej wysokości opłaty za sprzątanie klatek schodowych w związku ze wzrostem kosztów tej usługi spowodowanym skokową podwyżką płacy minimalnej;
 - ustalenie indywidualnych zaliczek na pokrycie kosztów c.o. i c.w. w mieszkaniach, w których nastąpiły znaczne niedopłaty w rozliczeniu kosztów zużycia ciepła;
 - przyjęciem informacji od radcy prawnego spółdzielni o wynikach sporów sądowych Spółdzielni z lokatorami (członkami spółdzielni).
 - przyjęcie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni (Bilansu) za 2023 rok;
 - zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2023;

Zagadnienia omawiane przez Radę Nadzorczą na jej posiedzeniach były wcześniej analizowane i opiniowane przez organy Rady: Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Prezydium Rady Nadzorczej.

Zgodnie z kompetencjami zawartymi w § 51 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza: Zatwierdziła m. innymi :

- nową wysokość opłat za korzystanie z dźwigów w Spółdzielczym DKiE;
- nową wysokość zaliczek na c.o. w mieszkaniach, gdzie wystąpiła znaczna niedopłata w sezonie grzewczym 2022-2023;
- zmiany stawki eksploatacyjnej w 2023 i 2024 roku;
- plan gospodarczo - finansowy Spółdzielni na rok 2024;
- plan zatrudnienia w Spółdzielni na rok 2024 oraz osobowy fundusz płac i bezosobowy

fundusz płac na rok 2024;

- plan remontów w Spółdzielni na 2024 rok;
- plan pracy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na 2024 rok;
- plan pracy Komisji Rewizyjnej na 2024 rok;
- podział kosztów ogólnych za 2023 rok na poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni;
- wzrost stawek najmu lokali użytkowych będących w dyspozycji Spółdzielni o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS;

Wyraziła zgodę m. in. na:

- Zwiększenie funduszu płac w Spółdzielni w 2024 roku o 12% w związku z dwukrotną obowiązkową podwyżką wynagrodzenia minimalnego w roku 2024;

Realizując zalecenia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonała w okresie sprawozdawczym zmian w Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni:

- Rada zatwierdziła zmiany i uaktualnienia 4 wewnętrznych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, w tym między innymi:
 - a) Regulamin udzielenia zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu,
 - b) Regulamin oddania w użytkowanie, użytkowania i opłat za lokale użytkowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu,
 - c) Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu,
 - d) Regulamin przetargu na wynajem lokali mieszkalnych w SM "Budowlani w Kaliszu,

Analizowała wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni:

Rada Nadzorcza dokonała okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych na posiedzeniach:

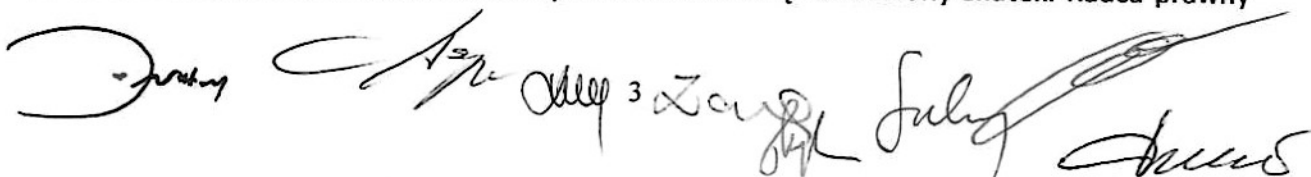
- 12.06. 2023 r. – za I kwartał 2023 r.,
- 28.08. 2023 r. – za I półrocze 2023 r.,
- 21.11. 2023 r. – za III kwartał 2023r.
- 11.03. 2024 r. – za cały rok 2023 r.,

W formie opinii dla Walnego Zgromadzenia zajęła stanowisko w sprawie:

1. Oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni (Bilansu) za 2023 rok;
2. Udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za działalność w 2023 roku;

Rada Nadzorcza ramach swoich uprawnień i kompetencji statutowych podjęta w okresie sprawozdawczym 20 (dwadzieścia) uchwał dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni oraz wprowadzenia nowych regulaminów i zmian wysokości opłat eksploatacyjnych. Ważne miejsce w działaniach Rady Nadzorczej zajmowało też wspieranie Zarządu Spółdzielni w rozwiązywaniu problemów związanych z egzekwowaniem zaległości czynszowych za używanie lokali mieszkalnych oraz użytkowych. W okresie sprawozdawczym na posiedzenia Rady Nadzorczej zaprosiliśmy ponad 60-cioro dłużników w celu zmobilizowania ich do uregulowania zaległości.

Brak reakcji większości zaproszonych, spowodował przygotowanie i wysłanie przez Spółdzielnię pisemnych wezwań do uregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonych terminach. Dopiero te działania władz Spółdzielni odnoszą zamierzony skutek. Radca prawny



Three handwritten signatures in black ink are visible at the bottom of the page. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right. There is also some faint text written below the signatures, including the number '3' and some illegible words.

reprezentujący SM Budowlani prowadził szereg spraw związanych z odzyskiwaniem należności. Z uwagi na znaczenie problemu dla kondycji finansowej Spółdzielni, wspieranie działań windykacyjnych Zarządu i radcy prawnego było dla Rady Nadzorczej priorytetem.

Wiele uwagi w minionym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza poświęciła sprawom rozliczania ciepła. Wprowadzony w końcu 2022 roku "Regulamin rozliczania ciepła" obowiązuje od 01.06.2023 r.

W okresie sprawozdawczym działały dwie stałe Komisje Rady Nadzorczej – Komisja Rewizyjna oraz Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Komisja Rewizyjna

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

- Danuta Szukalska – przewodnicząca,
- Irena Sawicka – zastępca przewodniczącej,
- Karolina Bartoszek – sekretarz.

Zgodnie planem pracy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła cztery posiedzenia, których przedmiotem były analizy bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyły one:

- wyników finansowych Spółdzielni w poszczególnych kwartałach roku 2023
- prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2023
- zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych
- zadłużenia byłych członków Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych
- rezerwy na należności niepokryte wkładami mieszkaniowymi
- wykorzystania (realizacji) zaplanowanego na rok 2023 funduszu płac i planu zatrudnienia oraz weryfikacji i oceny planu funduszu płac i planu zatrudnienia na rok 2024
- wykorzystania funduszu remontowego
- kosztów działalności
- nakładów inwestycyjnych.

Przedstawione Komisji Rewizyjnej sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz postanowieniami statutu Spółdzielni. W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Finansów (poz.81, z dnia 01.12.2015 r.)

Komisja Rewizyjna przeanalizowała stan zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych w poszczególnych przedziałach czasowych na dzień 31 grudnia 2023 roku, który przedstawiał się następująco:

Przedział czasowy	Kwota	Udział procentowy
zaległości do 3 miesięcy	241 029,05	69 %
zaległości od 4 do 8 miesięcy	46 506,61	13 %
zaległości od 9 do 19 miesięcy	36 051,25	10 %
zaległości od 20 wzwyż	28 232,91	8%

Bożo Alły⁴ Zarząd

Powyższa sytuacja potwierdza konieczności bieżącego analizowania zaległości występujących zarówno na lokalach mieszkalnych jak i użytkowych oraz zasadność kontynuacji dotychczasowych działań windykacyjnych. Należy podkreślić, że na należności trudno ściągalne została utworzona rezerwa finansowa.

Wyniki przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną analiz i kontroli były każdorazowo przedstawiane na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, a wypływające z nich wnioski wykorzystywane były przez Radę i Zarząd w bieżącej działalności Spółdzielni.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym Komisja pracowała w składzie:

- Józef Buchelt – przewodniczący Komisji,
- Dariusz Witoń – z-ca przewodniczącego Komisji,
- Maria Zalewska – sekretarz Komisji.

Komisja pracowała zgodnie z planem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. W omawianym okresie Komisja odbyła 8 posiedzeń.

Przy współudziale Zarządu SM „Budowlani” zapoznała się i przeanalizowała:

- realizację robót remontowych w 2023 roku;
- propozycje do planów remontów na rok 2024 rok;
- przygotowanie Spółdzielni do okresu zimowego, w tym do możliwości zapewnienia mieszkańcom dostaw ciepła w sezonie grzewczym;
- wyniki przeglądów:
 - a) rocznego wynikającego z przepisów Prawa Budowlanego,
 - b) przeglądu wykonanego przez SM „Budowlani” przed sezonem zimowym.

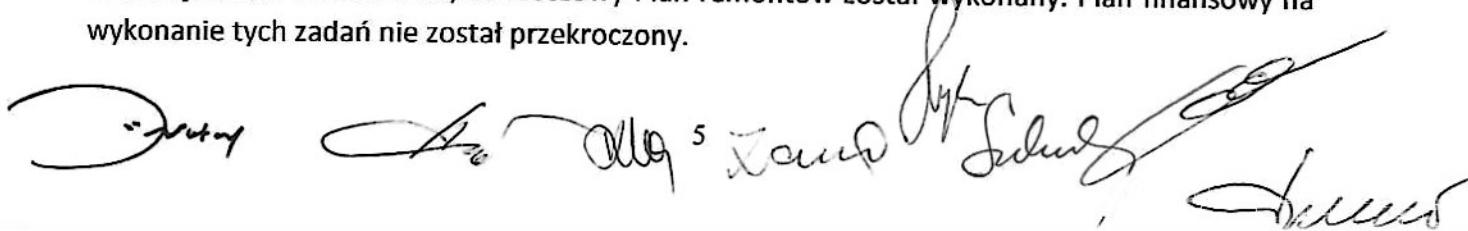
Komisja GZM brała czynny udział w propozycji ustawienia wiat śmietnikowych na posesji Asnyka 44 oraz Ostrowska 39.

Komisja GZM dokonała sprawdzenia i rozliczenia zadania inwestycyjnego związanego z likwidacją tzw. JUNKERSÓW. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Inwestycja ta w zakresie sieci zewnętrznych (dokumentacja, wykonawstwo i koszty robót) realizowana była przez ENERGA – Ciepło Kaliskie i Spółdzielnia nie partycypowała w kosztach.

Komisja GZM zapoznała się z możliwościami zagospodarowania działki przy ul. Kruczej oraz działki 102/3 przy ul. Ułańskiej - pod kątem budowy parkingów. Decyzje w tej sprawie podjęte zostaną w 2024 r. po opracowaniu przez preliminarzu kosztów.

Na pierwszym posiedzeniu w 2024 roku Komisja zapoznała się z informacją Zarządu Spółdzielni na temat wykonania Planu Remontów w 2023 roku. Komisja skontrolowała informację Zarządu Spółdzielni z rzeczywistym wykonaniem planu remontów na 2023 rok oraz stanem faktycznym realizacji zadań i stwierdziła, że rzeczowy Plan remontów został wykonany. Plan finansowy na wykonanie tych zadań nie został przekroczony.



ostatecznych stanowisk w sprawach dotyczących mieszkańców i prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odpowiedziała na pisma i wnioski członków Spółdzielni oraz najemców lokali użytkowych.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu o:

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za rok 2023,
- udzielenie absolutorium Markowi Stempniowi – Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za działalność w okresie od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
- udzielenie absolutorium Tomaszowi Kasprzakowi – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za działalność w okresie od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

Mirosław Nagórny

Andrzej Czapliński

Beata Irzykowska

Danuta Szukalska

Józef Buchelt

Dariusz Witoń

Irena Sawicka

Maria Zalewska

Karolina Bartoszek