

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
OSTROWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
za 2023 rok

Rada Nadzorcza Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 648),
2. ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DZ.U. 2021 poz. 1208),
3. Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej

i jest organem sprawującym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku. W tym okresie Rada Nadzorcza pracowała w niżej podanej strukturze funkcyjnej oraz w następującym składzie osobowym:

Prezydium Rady Nadzorczej

- Elżbieta Jenczak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Henryk Zieliński – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
- Teresa Krzyżańska – Sekretarz Rady Nadzorczej

Komisja Rewizyjna

- Małgorzata Sikora – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Iwona Frąszczak – Sekretarz
- Genowefa Marcinkowska – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

- Andrzej Tomczak – Przewodniczący Komisji GZM
- Ryszard Matysiak – Sekretarz
- Krzysztof Sadowski – Członek

Powyższy skład Rady Nadzorczej jest aktualny również na moment sporządzania niniejszego sprawozdania.

Prezydium Rady Nadzorczej organizowało pracę organu, w szczególności opracowywało projekty planu pracy Rady, analizowało materiały przygotowywane na posiedzenia, ustalało terminy i porządek obrad posiedzeń plenarnych Rady. Prezydium nie podejmowało uchwał i nie wydawało decyzji wiążących inne organy Spółdzielni, co jest zgodne z art. 46 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

Funkcje kontrolno-nadzorcze wynikające z art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Rada Nadzorcza sprawowała głównie poprzez działania powołanych Komisji stałych.

Komisje stałe wykonywały czynności kontrolno–nadzorcze na podstawie planów pracy poszczególnych Komisji, zatwierdzanych uchwałami Rady Nadzorczej.

Efektami pracy Komisji stałych są protokoły zawierające ustalenia, oceny, wnioski lub rekomendacje dla przyjęcia spraw przez Radę.

W okresie objętym sprawozdaniem, cykl pracy Rady Nadzorczej podporządkowany był sprawom bieżącym Spółdzielni. Sprawowano nadzór nad ogólną działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę pracy Zarządu oraz ocenę realizacji przez Spółdzielnię zadań statutowych. Przedmiotem działania Rady była stała troska o sprawy członków Spółdzielni i nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Rada Nadzorcza na bieżąco oceniała działania Zarządu ukierunkowane na optymalizację kosztów, poprawę stanu technicznego i estetyki budynków oraz ich otoczenia. Rada analizowała również zmiany przepisów regulujących działalność Spółdzielni a także występujące zdarzenia ekonomiczne i finansowe mające wpływ na jej funkcjonowanie.

Nadto Rada prowadziła również szereg czynności kontrolno-sprawdających dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni – przede wszystkim pod kątem legalności, rzetelności i gospodarności – dokonując tego poprzez analizę dokumentacji źródłowej.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o ramowe kwartalne plany pracy z uwzględnieniem podziału zadań na poszczególne miesiące. Przyjęty plan pracy aktualizowany był każdorazowo o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu, stosownie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw lub podjęciem stosownych uchwał. Uchwały Rady Nadzorczej poprzedzane były szczegółowymi analizami sporządzanymi przez pracowników merytorycznych komórek Spółdzielni, referowane przez Zarząd i oceniane przez obsługę prawną. Zagadnienia objęte uchwałami Rady poprzedzała również analiza, ocena i rekomendacja dokonywana przez Komisję Rewizyjną oraz Komisję GZM odpowiednio wg właściwości zadań i stosownie do tematyki podejmowanych spraw.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła łącznie 12 posiedzeń plenarnych, na których rozpatrywano zagadnienia wynikające z okresowych planów pracy Rady z uwzględnieniem spraw bieżących. W 2023 roku Rada Nadzorcza podjęła 30 uchwał.

Frekwencja na posiedzeniach Rady Nadzorczej była zawsze bliska 100%.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali udział członkowie Zarządu, w razie potrzeb także inni pracownicy Spółdzielni, a z głosem doradczym również obsługa prawna.

Stałe komisje Rady pracowały w oparciu o plany pracy komisji oraz doraźnie ustalone tematy pracy, przygotowywane przez poszczególne komisje i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Komisja Rewizyjna odbyła łącznie 11 posiedzeń w 2023 roku i Komisja GZM odbyła łącznie również 11 posiedzeń. Komisje utrzymywały stały kontakt z Prezydium Rady Nadzorczej, Zarządem Spółdzielni oraz kierownikami właściwych komórek funkcjonalnych Spółdzielni.

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem układała się pozytywnie mimo różnic w ocenie niektórych aspektów i sposobów działania, a także wynikających z tego merytorycznych dyskusji. Przy różnicy zdań osiągany był jednak zawsze konsensus w imię nadrzędnego dobra jakim jest interes Spółdzielni i ich członków.

Głównymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie sprawozdawczym były m.in.:

- bieżąca i okresowa informacja z działalności i funkcjonowania Spółdzielni,
- analiza i monitorowanie zadłużenia z tytułu opłat za lokale,
- działalność remontowa i eksploatacyjna w zakresie planu i wykonania,
- roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2022 rok,
- plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na 2023 rok,
- ocena bieżącej realizacji planu remontów, napraw i konserwacji,
- rozpatrywanie wniosków i pism kierowanych do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- przeprowadzenie postępowania i dokonanie wyboru członka Zarządu Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej zajmowała się m.in.:

- oceną działalności finansowej Spółdzielni, w tym planów i rzeczywistego wykonania w zakresie kosztów, przychodów i wyników finansowych w 2023 roku,
- analizą danych dotyczących zaległości w opłatach i działań windykacyjnych podejmowanych w tym zakresie.

Wnioski z prac Komisja Rewizyjna przedstawiała na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zajmowała się m.in.:

- wnioskami członków Spółdzielni dotyczącymi spraw techniczno-remontowych,
- stanem przygotowań do sezonu zimowego na podstawie przeprowadzenia kontroli w zasobach mieszkaniowych i osiedlach Spółdzielni,
- analizą potrzeb remontowych przedkładanych do planu remontów.

Opinie i wnioski Komisji GZM przekazywano Radzie Nadzorczej do dyskusji na posiedzeniach i do podjęcia decyzji w przedmiotowych sprawach.

Oprócz powyżej wymienionych tematów, Rada Nadzorcza zajmowała się także aktywnie problematyką windykacyjną Spółdzielni.

W 2023 roku – po okresie przerwy Covid-owej i związanymi z tym ograniczeniami – Rada Nadzorcza przywróciła proces wezwań dłużników Spółdzielni zalegających z wnoszeniem opłat za lokale, na rozmowy dyscyplinujące.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wezwała na rozmowy 70 dłużników Spółdzielni zalegających z wnoszeniem opłat za lokale. Rozmowy Członków Rady (wsparte udziałem Zarządu i obsługi prawnej Spółdzielni) przeprowadzane z dłużnikami, ustalające powody zalegania z opłatami, pomagające znaleźć rozwiązanie problemu i motywujące do podjęcia spłaty zadłużenia czynszowego, odbywały się raz w miesiącu, każdorazowo przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.

Przypadki dłużników, którzy nie zjawiali się na takie rozmowy, Rada Nadzorcza każdorazowo szczegółowo analizowała, na podstawie dokumentacji windykacyjnej.

Rada Nadzorcza uznaje za priorytetowe utrzymanie intensywności wszelkich działań Spółdzielni mających na celu umniejszanie kwot zaległości ciążących na dłużnikach, aby w efekcie tych działań zachować tendencję zmniejszania się kwoty zadłużenia.

Rada Nadzorcza akceptuje i wspiera wielowariantowe działania Zarządu Spółdzielni oraz współpracujących Kancelarii prawnych w zakresie windykowania należności z tytułu zaległych opłat za lokale, które na dzień 31.12.2023 roku stanowią wierzytelność w kwocie 3.987.799,46 zł.

Wszelkie te działania podejmowane są w imieniu i w najlepiej pojętym interesie wszystkich członków oraz pozostałych osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

Potwierdzeniem słuszności podjętych wspólnie z Zarządem Spółdzielni działań windykacyjnych jest efekt pozostającego na stabilnym poziomie salda zadłużeń opłat.

Rada Nadzorcza podsumowuje miniony rok jako okres intensywnej pracy na rzecz społeczności Spółdzielców Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza dziękuje za dobrą współpracę wszystkim pracownikom Spółdzielni w szczególności bezpośrednio współpracującym i przygotowującym na jej potrzeby materiały, analizy oraz informacje.

Wnioski do Walnego Zgromadzenia Członków:

1. Przedstawiając niniejsze sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej tj. sprawozdanie z nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w 2023 roku Rada Nadzorcza Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o jego przyjęcie i zatwierdzenie.
2. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 28.05.2024 roku dokonała analizy rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego za 2023 rok, które przy uwzględnieniu opinii biegłego rewidenta z jego badania oraz za rekomendacją Komisji Rewizyjnej, ocenia pozytywnie i wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie tego sprawozdania jako prawidłowo

sporządzonego i rzetelnie przedstawiającego sytuację majątkową i finansową Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza oceniając pozytywnie wyniki finansowe Spółdzielni na podstawie zbadanego przez siebie i przez biegłego rewidenta oraz przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28.05.2024 roku rocznego sprawozdania finansowego, wnosi również do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok.
4. Rada Nadzorcza Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ocenia pozytywnie aktualną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni, która świadczy o efektywnej oraz racjonalnej pracy Zarządu i wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie Członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za 2023 rok.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Teresa Krzyżańska
/ - /

.....

Z-CA PRZEWODNICZĄCEJ
RADY NADZORCZEJ

Henryk Zieliński
/ - /

.....

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Elżbieta Jenczak
/ - /

.....

Ostrów Wielkopolski, dnia 28.05.2024 roku