

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
za okres do 1 STYCZNIA 2018 roku do 31 GRUDNIA 2018 roku**

1. WPROWADZENIE

Rada Nadzorcza działa na zasadach określonych przepisami ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej SYMPATYCZNA i Regulaminu Rady Nadzorczej. Sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni – § 110 Statutu.

Okres sprawozdawczy objęty niniejszym sprawozdaniem dotyczy okresu obrachunkowego Spółdzielni za 2018 r. Wynika z ustawy i przepisów o rachunkowości z zakresu sprawozdań i zamknięcia ksiąg rachunkowych.

2. SKŁAD RADY NADZORCZEJ

W okresie od 1 stycznia do dnia 8 czerwca 2018r tj do dnia Walnego Zgromadzenia Rada działała w następującym składzie (powołane były również stałe regulaminowe komisje):

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Zygmunt Bednarski
Z-ca Przewodniczącego Rady - Robert Stempień
Sekretarz Rady - Grzegorz Marajda

Komisja Rewizyjna:

Przewodnicząca - Gabriela Dróbkowska
Członkowie - Ewa Lipert, Aneta Paś-Pasińska

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Przewodniczący - Włodzimierz Baran-Rzewuski
Członkowie - Krzysztof Andryszek, Wiesław Jastrząbek, Grażyna Łysiak i
Krystyna Mruk

Komisja ds. Organizacyjno-Prawnych:

Przewodniczący - Wioletta Lubaszko
Członkowie - Krzysztof Andryszek Grzegorz Marajda i Robert Stempień

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący - Halina Malińska
Członkowie - Marek Hyży, Maria Kamińska i Wiesław Jastrząbek

W dniu Walnego Zgromadzenia z upływem 3 letniej kadencji wygasły mandaty 5 członkom Rady i był 1 wakat po członku, który w trakcie kadencji zrezygnował z udziału w pracach Rady z powodów proceduralnych. Zgodnie z § 113 Statutu Walne Zgromadzenie dokonało wyborów by skład Rady Nadzorczej był zgodny z § 111 Statutu. Na pierwszym posiedzeniu Rada w nowym składzie powołała Prezydium, uzupełniono komisje statutowe.

Prace rozpoczęliśmy w następującym składzie osobowym:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej - Ewa Lipert
Z-ca Przewodniczącego Rady - Robert Stempień
Sekretarz Rady - Grzegorz Marajda

Komisja Rewizyjna:

Przewodnicząca - Gabriela Dróbkowska
Członkowie - Aneta Paś-Pasińska, Aleksandra Kryszczuk

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Przewodniczący - Włodzimierz Baran-Rzewuski
Członkowie - Krzysztof Andryszek, Zygmunt Bednarski i Krystyna Mruk

Komisja ds. Organizacyjno-Prawnych:

Przewodniczący - Wioletta Lubaszko
Członkowie - Krzysztof Andryszek, Grzegorz Marajda i Robert Stempień

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący - Halina Malińska
Członkowie - Stanisław Ertman, Maria Kamińska i Łucja Narożna

3. DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Rada Nadzorcza wykonywała swoje statutowe obowiązki w trakcie spotkań prezydialnych , plenarnych oraz w komisjach tematycznych.

W zebraniach prezydialnych oraz plenarnych uczestniczyło przeciętnie 90% członków Rady. Członkowie Zarządu Spółdzielni uczestniczyli w posiedzeniach Rady.

Korzystaliśmy z porad radcy prawnego. Był on też uczestnikiem w zebraniu dotyczącym zmian w ustawie o spółdzielczości.

Byliśmy przeszkoleni z zakresu obowiązków jakie wnosi ustawa o ochronie danych osobowych (RODO) i zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z przeprowadzonego audytu jaki odbył się w Spółdzielni po dostosowaniu regulaminów , urządzeń obsługi biurowej i zasad postępowania wg przepisów RODO.

W okresie 20.06.2018r do 8.08.2018r na podstawie umowy zawartej pomiędzy SM SYMPATYCZNA a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, odbyła się lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2015-2017. Po przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza została zapoznana z wynikami badania oraz wnioskami.

Rada analizowała przedkładane plany gospodarcze, remontowe i finansowe oraz konieczność podejmowania działań dotyczących odnowy infrastruktury spółdzielni, bezpieczeństwa i estetyki osiedla oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców do Zarządu jak i bezpośrednio do członków Rady. Ważnym problemem jest sytuacja ekonomiczna w kraju, która nie jest bez znaczenia dla funkcjonowania Spółdzielni. Podwyżki cen w każdej dziedzinie życia a w tym przede wszystkim materiałów, usług, roboczogodziny, utrudniają realizację planów remontowych , które muszą być aktualizowane pod względem konieczności jak i ilości zadań . Niestety musieliśmy podejmować też trudne decyzje zmian stawek składników czynszu spowodowanych zmianą cen, na które nie ma wpływu ani Zarząd ani Rada Nadzorcza.

Poruszaliśmy ważny temat zaległości czynszowych i sposobów windykacji. Przepisy ograniczyły działania w zakresie wykluczenia (pozbawienia członkostwa) a procedury prawne wydłużają czas odzyskiwania należności. Na przestrzeni ostatnich 3 lat kształtują się na podobnym poziomie a największa liczba zadłużonych ma okres do 2 m-cy. Pozwala to wyciągnąć wniosek,

że są to chwilowe kłopoty finansowe lub opieszałość, nieterminowość w regulowaniu obowiązków w stosunku do pozostałych członków Spółdzielni. Wnioskowaliśmy do Zarządu o zwiększenie działań w tym kierunku.

Na 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej podjęto 72 uchwały.

Dotyczyły one między innymi :

1. Zatwierdzenia planów gospodarczych ,remontowych i finansowych na 2018 rok,
2. Zmian opłat poszczególnych składników czynszu,
3. Zmian opłat za dzierżawione tereny ,
4. Zgody na dzierżawę wolnych terenów,
5. Wymiany wodomierzy na radiowe,
6. Przyjęcia częściowych planów remontowych na lata 2019-2020,
7. Zmian w Regulaminie zlecenia dostaw i usług wykonawcom spoza Spółdzielni.
8. Odstąpienia od badania bilansu za rok 2018 przez firmę zewnętrzną i powierzenia tych czynności Komisji Rewizyjnej.
9. Zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej na temat sprawdzenia Sprawozdania Finansowego za 2018 r.

Komisje pracowały zgodnie z przyjętym dla każdej planem pracy.

Komisja Rewizyjna omawiała działalność Spółdzielni w zakresie wykonywania planów finansowo-gospodarczych po zakończeniu każdego kwartału. Analizowała rozmiar i przyczyny kształtowania się zaległości czynszowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Ustawa o rachunkowości art.64 nakłada na podmiot gospodarczy obowiązek badania bilansu, jeżeli są spełnione dwa z trzech niżej wymienionych warunków:

- średnie zatrudnienie 50 osób,
- suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego – równowartość 2.500.000 euro,
- przychód netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy – równowartość w walucie polskiej 5.000.000 euro.

Ponieważ Spółdzielnia nie spełnia 2 warunków , Komisja (po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą) wzięła na siebie obowiązek omówienia , zaopiniowania rocznego sprawozdania finansowego (bilansu) za 2018r z czego sporządzono protokół.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w okresie wiosennym dokonała okresowego przeglądu osiedla pod kątem estetyki i czystości oraz oceny terenów zielonych.

Ponownego przeglądu komisja dokonała w październiku skupiając się tym razem na ocenie stanu technicznego chodników, klatek schodowych, okien szczytowych w blokach wysokich, miejsc postojowych a przy okazji również terenów zielonych . Wnioski i sugestie komisji zostały każdorazowo ujęte w protokole i przekazane do Zarządu Spółdzielni.

Przeeglądy stanowiły również sprawdzenie stanu realizacji planu remontowego jak również były inspiracją przy analizie i opiniowaniu planu remontowego na rok następny, przy którym Komisja pracowała wraz z Zarządem i Działem Technicznym .

Członkowie komisji jako obserwatorzy uczestniczyli w konkursach ofert na wyłonienie wykonawców robót remontowych.

Komisja Organizacyjno-Prawna zgodnie z ustalonym planem pracy prowadziła bieżącą analizę projektów uchwał i regulaminów oraz projektu zmian statutu. Służyła informacją na temat obowiązujących przepisów prawa .

Komisja Mieszkaniowa realizowała się wg ustalonego planu na rok 2018. Na zlecenie Zarządu i stosownego pisma Działu Czynszów uczestniczyła w wywiadach polegających na ustaleniu

ilości osób faktycznie przebywających w wybranych lokalach mieszkalnych. Miało to na celu zmniejszenie niedopłat za składniki czynszu płacone od osoby.

Współpracowała z Komisją Organizacyjno-Prawną przy tworzeniu regulaminu Rad Nieruchomości (które to rady zastępują Komitety Domowe) . Przedstawiciel komisji był uczestnikiem-observatorem konkursów ofert .

Wszystkie Komisje współpracowały pomiędzy sobą w realizowaniu tematów wzajemnie uzupełniających się.

4. DYŻURY

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z § 6¹ są zobowiązani do uczestnictwa w dyżurach co najmniej raz w kwartale. W każdy wtorek w godzinach 17-18 pełniliśmy dyżur w siedzibie Spółdzielni będąc do dyspozycji mieszkańców w zgłaszaniu spraw dotyczących ich lokali , nieruchomości i otoczenia , działalności Spółdzielni. Wszystkie uwagi były analizowane i omawiane na posiedzeniach Rady i przekazywane Zarządowi. Pisma wystosowane do wiadomości Zarządu i Rady również nie pozostawały bez analizy i odpowiedzi.

5. OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 r.

Komisja Rewizyjna w dniach 4-5 marca 2019r zapoznała się ze Sprawozdaniem Finansowym za 2018 r .Przeanalizowała przedstawione dane weryfikując z materiałami źródłowymi.

Bilans za rok 2018 po stronie pasywów i aktywów – stan na dzień 31.12.2018r

wynosi 21.679.052,25 zł

a zysk finansowy netto **563.861,27** zł i jest wyższy o 22,09% od ubiegłorocznego.

Protokołem Komisja wnosi o przedłożenie sprawozdania finansowego za rok 2018 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków S.M.SYMPATYCZNA.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr.10/2019 przyjęła protokół Komisji Rewizyjnej i wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie z jednoczesnym przeznaczeniem zysku netto w całości na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni.

6. LUSTRACJA

We wrześniu Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni otrzymali pismo polustracyjne z Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Ogólnie działalność wszystkich organów Spółdzielni jest oceniona pozytywnie. Nie znaleziono rażących zaniedbań w żadnej dziedzinie.

Wnioski i uwagi to wyeliminowanie drobnych nieścisłości w statucie i regulaminach, kontynuowanie działań zmierzających do regulacji stanu prawnego gruntów , działalność windykacyjna.

Najważniejszym z nich jest zmiana w wyborach Członków Rady Nadzorczej, która zgodnie z przepisami ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej powinna wybierana być na ściśle określoną kadencję w całości (bez rotacyjności jej członków). Propozycje zmian wynikające z lustracji zostały objęte programem Walnego Zgromadzenia w 2019r

7. WSPÓŁPRACA Z ZARZĄDEM

Oceniając współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą ,określić należy ją jako dobrą. Członkowie Zarządu uczestniczą w posiedzeniach Rady. Służą głosem doradczym, służą danymi i zestawieniami finansowymi. Są empatyczni na potrzeby mieszkańców choć realizacja wszystkich postulatów nie jest możliwa. Wspólnie staramy się ustalić ich hierarchię w ramach posiadanych możliwości finansowych i zasadności postulatów.

8. WNIOSKI KOŃCOWE

Rada Nadzorcza dobrze ocenia kondycję naszej spółdzielni. Wszystkie potrzeby oraz plany są realizowane własnymi funduszami. Nie korzystamy z żadnych form kredytowania. Wypracowany oszczędnym gospodarowaniem zysk pozwala na zmniejszanie dla członków spółdzielni kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zgodnie z §103 pkt2 Statutu oraz §9 Regulaminu Rady Nadzorczej przedkładamy Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie do rozpatrzenia i zatwierdzenia.

Łódź ,dn.21 maja 2019r

*W imieniu Członków
Rady Nadzorczej SM SYMPATYCZNA*