

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
za okres **od 1 STYCZNIA 2020 roku do 31 GRUDNIA 2020 roku**

Wprowadzenie

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „SYMPATYCZNA” Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni – § 110 Statutu.

Praca Rady Nadzorczej oparta jest na zasadach określonych przepisami:

- ustawy prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej SYMPATYCZNA
- Regulaminu Rady Nadzorczej.

W 2020 roku dodatkowo zobowiązani byliśmy do stosowania przepisów zawartych w ustawach : Tarcza Antykryzysowa 1.0 oraz 4.0 , które to przepisy uchwalono do stosowania w czasie stanu zagrożenia epidemicznego.

Sprawozdaniem objęty jest okres obrachunkowy Spółdzielni za 2020 r.

Ustawy i przepisy o rachunkowości z zakresu sprawozdań i zamknięcia ksiąg rachunkowych są podstawą wyników finansowych.

Rada Nadzorcza w roku 2020 pracowała w składzie:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej - Ewa Lipert
Z-ca Przewodniczącego Rady - Krystyna Skolimowska
Sekretarz Rady - Grzegorz Marajda

Komisja Rewizyjna:

Przewodnicząca - Gabriela Dróbkowska
Członkowie - Aleksandra Kryszczuk, Irena Sieniawska

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Przewodniczący - Wiesław Jastrzębek
Członkowie - Zygmunt Bednarski, Krystyna Mruk, Krystyna Skolimowska

Komisja ds. Organizacyjno-Prawnych:

Przewodniczący - Grzegorz Marajda
Członkowie - Danuta Lotko, Jadwiga Misiak, Łucja Narożna

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący - Halina Malińska
Członkowie - Stanisław Ertman, Grażyna Łysiak, Łucja Narożna

Z powodu choroby Pani Krystyna Mruk zaprzestała uczestnictwa w pracach Rady. Niestety choroba okazała się silniejsza i zmarła w sierpniu 2020r. Rada kontynuowała prace w składzie 14 osobowym.

Działalność RADY NADZORCZEJ

Rok 2020 rozpoczął się w trybie realizacji zadań statutowych. O odbyły się pierwsze posiedzenia prezydialne i plenarne. Ustaliliśmy harmonogram dyżurów członków Rady w siedzibie Spółdzielni, będąc do dyspozycji mieszkańców, by wspólnie pomóc rozwiązywać ważne dla nich problemy, których rozwiązanie niejednokrotnie wpływało na zmiany dla wszystkich lokatorów. Rada analizowała przedkładane plany gospodarczo-finansowe, remontowe opierając się na wykonywanych przeglądach osiedla, stanie technicznym nieruchomości, możliwościach finansowych.

Nadszedł miesiąc marzec 2020 roku, który prawie wszystko zmienił w naszym życiu osobistym. Odczuliśmy to także jako mieszkańcy osiedla, miasta, kraju. Rozprzestrzeniająca się choroba zakaźna Covid-19 sprawiła, że życie osobiste, gospodarcze zostało ograniczone do niezbędnego minimum. W celu zachowania zdrowia wprowadzano kolejne surowe restrykcje w celu ograniczenia kontaktów społecznych.

Stało się też tak w pracy Spółdzielni oraz w naszej działalności jako Rady.

Zarząd podjął decyzję, że praca Spółdzielni odbywała się będzie przy tzw. drzwiach zamkniętych, na zasadach pracy – dyżury zmiennych ekip, by zachować ciągłość w przypadku jakichkolwiek zdarzeń chorobowych.

Sprawy można było załatwiać telefonicznie, mailowo a jedynie niezbędne, wymagające kontaktu osobistego po wcześniejszym uzgodnieniu.

Rada Nadzorcza ograniczyła posiedzenia prezydialne, które odbywały się telefonicznie i mailowo pomiędzy członkami Rady a na spotkanie do ustaleń z Zarządem delegowała się przewodnicząca Rady. Posiedzenia plenarne odbywały się w trybie „hybrydowym”.

Na miejsce spotkania przychodziło niezbędne minimum osób- członków Rady (zgodnie z zasadami bezpieczeństwa) a pozostali członkowie obradowali online.

Odstąpiliśmy od dyżurów sprawowanych osobiście będąc do dyspozycji telefonicznie.

Ograniczenia w ilości osób na spotkaniach służbowych, zgromadzeniach spowodowało, że w roku 2020 nie zostało również zorganizowane Walne Zgromadzenie. Przepisy ustawodawcze określone w wyżej powoływanych ustawach wyznaczyły tryb postępowania dla posiedzeń Rady oraz określiły przedłużenie kadencji Rady Nadzorczej. Jeżeli kadencja Rady upływa w okresie obowiązywania zagrożenia epidemicznego, zostaje ona przedłużona do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Rada Nadzorcza stosując się do wszystkich przepisów ustaliła harmonogram pracy, przyjęła dalsze plany Komisji tematycznych i mimo ograniczeń odbyło się 12 posiedzeń, na których podjęto 68 uchwał.

Dotyczyły one między innymi:

- zatwierdzenia planów finansowo – gospodarczych oraz remontowych na 2020 rok
- zmian opłat w nieruchomościach,
- zmian opłat lokalnych dla lokali użytkowych, dzierżaw i parkingów,
- kosztów wywozu odpadów komunalnych w związku ze zmianami wprowadzonymi przez Radę Miejską,
- zmian cen wody, upoważniając Zarząd do wprowadzania zmian cen wody w czynszach bez uchwał, ponieważ są to opłaty ustalane przez dostawców wody,
- odstąpienia od badania bilansu za rok 2020 przez firmę zewnętrzną i powierzenia sprawdzenia bilansu Komisji Rewizyjnej,
- zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej na temat sprawdzenia Sprawozdania Finansowego za 2020 r.

- wyrażenia zgody na zwiększenie terenu dzierżawy pod działalność gospodarczą mając na celu zwiększenie dochodów Spółdzielni.

W tym trudnym czasie Rada zwracała baczną uwagę na sprawy finansowe ponieważ należało przeznaczyć dodatkowe środki na bezpieczeństwo pracowników oraz mieszkańców poprzez zakup środków dezynfekcyjnych, ochrony osobistej jak również dezynfekcję wind i klatek schodowych wykonywaną przez specjalistyczne firmy. Duże obawy rodziły też zamknięcia działalności gospodarczych, utrata pracy, bo mogło to skutkować rosnącymi zadłużeniami w opłatach czynszów przez mieszkańców jak i dzierżawców.

Mimo ograniczeń w kontaktach społecznych Komisje Rady wykonały planowane zadania często współpracując ze sobą w tematach zbieżnych w treści i zakresach obowiązków komisji.

Komisja Rewizyjna – omawiała rozmiar i przyczyny zaległości czynszowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz sprawowała pieczę nad działalnością Spółdzielni w zakresie wykonywania planów finansowo-gospodarczych po zakończeniu każdego kwartału.

W oparciu o Ustawę o rachunkowości (art. 64), Spółdzielnia nie ma obowiązku badania bilansu przez podmiot zewnętrzny. Komisja Rewizyjna (po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą) wzięła na siebie obowiązek omówienia, zaopiniowania rocznego sprawozdania finansowego (bilansu) za 2020r, z czego sporządziła protokół. Przy sprawdzaniu bilansu Komisja zadała pisemnie wiele pytań tematycznych – wyjaśniających, na które otrzymała wyczerpujące odpowiedzi. Stanowią one załącznik do sprawozdania finansowego.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi analizowała i opiniowała we współpracy z Zarządem i działem technicznym plany remontowe na rok następny. Przedstawiciele Komisji uczestniczyli jako obserwatorzy w konkursach ofert na wyłonienie wykonawców robót remontowych. Komisja przeprowadzała przeglądy osiedla skupiając się na stanie technicznym chodników, miejsc postojowych, placów zabaw oraz szeroko rozumianej estetyki osiedla. W przeglądach uczestniczyli członkowie Komisji Mieszkaniowej.

Komisja Organizacyjno-Prawna prowadziła bieżącą analizę projektów uchwał Rady Nadzorczej i zmian do regulaminów przygotowywanych przez Zarząd. Komisja opiniowała, proponowała zmiany będąc w ścisłej współpracy z Zarządem i Radcą Prawnym, dzięki czemu członkowie Komisji służyli informacją na temat obowiązujących przepisów prawa dla członków Rady.

Komisja Mieszkaniowa działając w oparciu o ustalony plan na 2020 r. była w stałym kontakcie z st. inspektorem ds. członkowsko – mieszkaniowych uczestnicząc w miarę możliwości zgodnie z rygorami bezpieczeństwa epidemicznego w wywiadach środowiskowych, które miały na celu ustalenie ilości osób faktycznie przebywających w niektórych lokalach mieszkalnych, zbierała stosowne oświadczenia co ma istotne znaczenie w sytuacji wielu opłat uzależnionych od ilości osób faktycznie zamieszkujących. Niejednokrotnie wizyty dotyczyły zadłużień i pomocy w rozwiązywaniu tych problemów.

Ocena SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 r.

W dniach 26-27 kwietnia 2021 roku Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie dokumentów księgowych oraz dodatkowych wyjaśnień udzielonych przez Zarząd dokonała analizy i oceny Sprawozdania Finansowego za 2020 r.

Bilans za rok 2020 po stronie pasywów i aktywów – stan na dzień 31.12.2020 r.

wynosi 22.502.427,32 zł

a zysk finansowy netto **721.313,09 zł**. Jest wyższy o 5,60% od ubiegłorocznego, co w tak nieprzewidywalnym okresie jest pozytywnym sygnałem w gospodarowaniu finansami spółdzielni.

Zysk netto stanowi nadwyżkę bilansową i podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia. W tym miejscu należy wspomnieć, że do dyspozycji Walnego Zgromadzenia jest jeszcze zysk netto z roku 2019 w kwocie 683.063,81 zł.

Komisja Rewizyjna Protokołem z dnia 27.04.2021r wnosi o przedłożenie sprawozdania finansowego za rok 2020 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków S.M. SYMPATYCZNA.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 51/2021 przyjęła protokół Komisji Rewizyjnej i wnioskuję 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.

Współpraca z ZARZĄDEM i wnioski końcowe

Pomimo trudnej sytuacji ogólnokrajowej, która ma przeniesienie na naszą Spółdzielnię należy podsumować, że rok 2020 udało się przejść w miarę stabilnie. Być może skutki pandemii odczujemy w latach następnych, ale należy mieć nadzieję, że powrót „do normalności” nadejdzie szybko i ustabilizuje się sytuacja gospodarczo – finansowa.

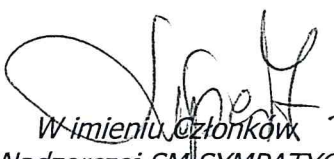
Wyniki analityczne charakteryzujące działalność, w tym płynność finansowa są dobre. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu, który organizacyjnie poradził sobie dobrze w czasie ograniczonych kontaktów społecznych. Prace remontowe wykonywane były planowo i mimo dodatkowych, niespodziewanych kosztów, ekonomicznie zarządza powierzonymi finansami o czym świadczy wypracowany zysk. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych gwarantuje bezpieczeństwo Spółdzielni. Nie są zaciągane kredyty a realizację planów gospodarczych finansowane są własnymi środkami.

Radą Nadzorczą ocenia współpracę z Zarządem dobrze. Zarząd uczestniczy czynnie w posiedzeniach Rady, wyjaśnia wątpliwości, służy głosem doradczym. Jest otwarty na potrzeby mieszkańców w ramach posiadanym środków i możliwości.

Zgodnie z § 103 pkt 2 Statutu oraz § 9 Regulaminu Rady Nadzorczej przedkładamy Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie do zatwierdzenia.

Na zakończenie sprawozdania obowiązkiem jest zaznaczyć, że w roku 2020, roku stanu epidemicznego, z powodu rozprzestrzeniającego się wirusa Covid-19 zmarło wiele osób. Niestety również wśród nich znaleźli się mieszkańcy naszej spółdzielni – nasi bliźni i dalsi sąsiedzi, rodziny naszych sąsiadów, a także pracowników naszej Spółdzielni. Nie ominęło byłego pracownika a także współpracującego od lat ze spółdzielnią Radcy Prawnego. Pozostawmy ich w naszej dobrej pamięci.

Łódź, dnia 25 maja 2021 r.


W imieniu Członków
Rady Nadzorczej SM SYMPATYCZNA