

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
za okres do 1 STYCZNIA 2019 roku do 31 GRUDNIA 2019 roku**

WPROWADZENIE

Praca Rady Nadzorczej oparta jest na zasadach określonych przepisami:

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

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni – § 110 Statutu.

Niniejszym sprawozdaniem objęty jest okres obrachunkowy Spółdzielni za 2019 r. Wyniki finansowe określone są na podstawie ustawy i przepisów o rachunkowości z zakresu sprawozdań i zamknięcia ksiąg rachunkowych.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Od 1 stycznia 2019 r. do dnia Walnego Zgromadzenia tj. 7 czerwca 2019 r. Rada działała w następującym składzie (powołane były również stałe regulaminowe komisje):

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

W dniu Walnego Zgromadzenia zakończyła się kadencja 5 członkom Rady oraz 1 członek Rady złożył rezygnację (z powodów osobistych), w związku z czym członkowie Spółdzielni dokonali wyborów uzupełniających. Na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym po Walnym Zgromadzeniu – w dniu 18 czerwca 2019 r. – Rada ukonstytuowała się 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 Jastrząbek
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

DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Realizacja zadań statutowych Rady Nadzorczej odbywała się na spotkaniach prezydialnych, plenarnych. Komisje Rady podejmowały działania w terenie oraz na posiedzeniach stacjonarnych we współpracy z Zarządem, Radcą Prawnym oraz pomiędzy sobą. Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury w każdy wtorek w godz. 17-18 w siedzibie Spółdzielni będąc do dyspozycji mieszkańców by wspólnie pomóc rozwiązywać ważne dla nich problemy.

W zebraniach prezydialnych oraz plenarnych uczestniczyło przeciętnie w roku 90,66% członków Rady, zawsze obecni byli członkowie Zarządu Spółdzielni.

Rada analizowała przedkładane plany gospodarcze, remontowe i finansowe, biorąc pod uwagę oceny stanu technicznego nieruchomości, możliwości finansowe Spółdzielni. Każdego roku sytuacja w sektorze budowlanym jest warunkowana sytuacją gospodarczo – ekonomiczną kraju i popytem na te roboty. Potrzeby starzejącej się infrastruktury są duże a co się z tym wiąże i koszty. W roku 2019 mało firm zgłaszało się do ogłaszanych przez Spółdzielnię konkursów i należało dokonywać niejednokrotnie trudnych wyborów a nawet korekty planów. W roku 2019 weszła w życie ustawa o przekształceniach własnościowych gruntów i należało te koszty też uwzględniać w planach finansowych. Reagowaliśmy na wnioski i postulaty mieszkańców zgłaszane do Zarządu i bezpośrednio do członków Rady. Windykacja należności była też często omawianym tematem, ponieważ od kilku lat kwota należności jest na podobnym poziomie.

W trakcie 12 posiedzeń Rady Nadzorczej podjęto 104 uchwały.

Dotyczyły one między innymi :

1. Zatwierdzenia planów gospodarczych, remontowych i finansowych na 2019 rok oraz realizacji części II etapu parkingu przy ul. Hokejowej pod bl.193,175,176 z wolnych środków,
2. Zatwierdzenia planów komisji tematycznych,
3. Zmian opłat składników czynszu,
4. Zmian opłat dla lokali użytkowych prowadzących działalność gospodarczą,
5. Przyjęcia regulaminu Rad Nieruchomości,
6. Zmian zapisów w Statucie oraz Regulaminie Rady Nadzorczej – zgodnie z zaleceniem polustracyjnym i interpretacją Krajowej Rady Spółdzielczej – w zakresie kadencyjności całej Rady bez rotacyjności jej członków, zatwierdzonych na Walnym Zgromadzeniu,

7. Zmian Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni (ograniczenie etatów – ze względów ekonomicznych jak również możliwości innych rozwiązań bez konieczności zatrudniania),
8. Zmian w Regulaminie Funduszu Remontowego dotyczących ewidencji środków funduszu w zakresie przychodów i wydatków oraz rozliczania dla każdej nieruchomości i ustalania wysokości stawki funduszu,
9. Zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w S.M. Sympatyczna w Łodzi, w zakresie dostosowującym go do zmian Reg. F. Remontowego,
10. Przyjęcie zasad przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności jakie daje możliwość Ustawa z 1 stycznia 2019 r.,
11. Odstąpienia od badania bilansu za rok 2019 przez firmę zewnętrzną i powierzenia tych czynności Komisji Rewizyjnej,
12. Zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej na temat sprawdzenia Sprawozdania Finansowego za 2019 r.

Prace Komisji Rady skierowane były głównie na:

Komisja Rewizyjna – zajęła się analizą skali rozmiaru zaległości czynszowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz przyczyn utrzymywania się podobnego stanu zaległości w kolejnych latach jak również działalnością Spółdzielni w zakresie wykonywania planów finansowo-gospodarczych po zakończeniu każdego kwartału.

Ponieważ Spółdzielnia nie spełnia 2 kryteriów jakie określa Ustawa o rachunkowości (art. 64), w związku z czym 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 2019r, z czego sporządziła protokół. Przy sprawdzaniu bilansu Komisja zadała pisemnie 38 pytań tematycznych, na które otrzymała wyczerpujące odpowiedzi. Stanowią załącznik do sprawozdania finansowego.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi skupiła się na realizacji planów remontowych oraz współpracy z Zarządem i działem technicznym w zakresie opracowywania planów remontowych na rok następny. Na przełomie X-XI 2019 r. powstał częściowy plan na rok 2020, który został przyjęty przez Radę. Przedstawiciele Komisji czynnie uczestniczyli w konkursach ofert na wyłonienie wykonawców robót remontowych. Komisja pracowała przy zmianach w Regulaminie Funduszu Remontowego.

Komisja Organizacyjno-Prawna wypełniała swoje obowiązki wynikające z regulaminu Komisji oraz z przyjętego planu pracy na 2019 rok. Członkowie Komisji prowadzili bieżącą analizę projektów uchwał Rady Nadzorczej i regulaminów przygotowywanych przez Zarząd. Opiniowali i zaproponowali zmiany do regulaminów i zmian do statutu, będąc w ścisłej współpracy z Zarządem i Radcą Prawnym, dzięki czemu służyli informacją na temat obowiązujących przepisów prawa dla członków Rady.

Komisja Mieszkaniowa działając w oparciu o ustalony plan na 2019 r. była w stałym kontakcie z st. inspektorem ds. członkowsko – mieszkaniowych. Zgodnie z regulaminem pracy członkowie Komisji uczestniczyli w wywiadach mających na celu ustalenie ilości osób faktycznie przebywających w niektórych lokalach mieszkalnych i zebraniu odpowiednich oświadczeń od lokatorów. W ramach współpracy z innymi komisjami Rady Nadzorczej członkowie Komisji wzięli udział w pracach Komisji ds. Organizacyjno-Prawnej i zaproponowali zmiany do:

- a/ regulaminu funduszu remontowego
- b/ regulaminu rozliczania kosztów GZM
- c/ statutu S.M. „Sympatyczna”

OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2019 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w dniu 24 marca 2020 r. na podstawie przedłożonych do oceny dokumentów księgowych dokonała analizy Sprawozdania Finansowego za 2019 r. Bilans za rok 2019 po stronie pasywów i aktywów – stan na dzień 31.12.2019 r.

wynosi 24.545.928,96 zł

a zysk finansowy netto **683.063,81 zł**. Jest wyższy o 21,09% od ubiegłorocznego. Stanowi on nadwyżkę bilansową i podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Protokołem Komisja Rewizyjna wnosi o przedłożenie sprawozdania finansowego za rok 2019 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków S.M. SYMPATYCZNA.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 7/2020 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

Podsumowując rok 2019 pod względem kondycji finansowej Spółdzielni należy określić ją jako stabilną. Wyniki analityczne charakteryzujące działalność w tym płynność finansowa są dobre. Rada Nadzorcza dobrze ocenia pracę Zarządu, który ekonomicznie zarządza powierzonymi finansami o czym świadczy wypracowany zysk. Na rachunkach bankowych stan środków finansowych również gwarantuje bezpieczeństwo Spółdzielni a realizację planów gospodarczych finansowane są własnymi środkami.

Współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą jest dobra. Zarząd uczestniczy w posiedzeniach Rady, udostępnia dokumenty, pomaga wyjaśnić wątpliwości, służy głosem doradczym. Jest otwarty na potrzeby mieszkańców, choć realizowane one mogą być w ramach posiadanym środków i możliwości.

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

Łódź, dnia 26 maja 2020 r.

*W imieniu Członków
Rady Nadzorczej SM SYMPATYCZNA*

