

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 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

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. 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 działalności gospodarcze 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 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.

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 realizacje 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 Rady Prawnego. Pozostawmy ich w naszej dobrej pamięci.

Łódź, dnia 25 maja 2021 r.


W imieniu Członków
Rady Nadzorczej SM SYMPATYCZNA