

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
za okres od 1 STYCZNIA 2021 roku do 31 GRUDNIA 2021 roku

Wprowadzenie

Rada Nadzorcza S. M. SYMPATYCZNA upoważniona § 110 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej SYMPATYCZNA do kontroli i nadzoru nad jej działalnością, pracowała w oparciu o ustawy - prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej.

Sprawozdanie Rady obejmuje rok 2021. Wyniki finansowe oparte są o ustawy i przepisy o rachunkowości, sprawozdania z zamknięcia ksiąg rachunkowych.

Rok 2021 był kolejnym rokiem stosowania przepisów obowiązujących w czasie zagrożenia epidemicznego – Tarcza Antykryzysowa 1.0 oraz 4.0 .

Na podstawie wyżej wymienionych przepisów oraz przepisów sanitarnych ograniczających kontakty społeczne nie zostało zorganizowane kolejne Walne Zgromadzenie za rok 2020.

Rada Nadzorcza pracowała więc w dotychczasowym, zmniejszonym, 14 osobowym składzie i tworzyła poniższe Komisje tematyczne:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej - Ewa Lipert (druga kadencja)

Z-ca Przewodniczącego Rady - Krystyna Skolimowska (pierwsza kadencja)

Sekretarz Rady - Grzegorz Marajda (pierwsza kadencja)

Komisja Rewizyjna:

Przewodnicząca - Gabriela Dróbkowska (druga kadencja)

Członkowie - Aleksandra Kryszczuk (pierwsza kadencja)

Irena Sieniawska (pierwsza kadencja)

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Przewodniczący - Wiesław Jastrząbek (pierwsza kadencja)

Członkowie - Zygmunt Bednarski (druga kadencja)

Krystyna Skolimowska (pierwsza kadencja)

Komisja ds. Organizacyjno-Prawnych:

Przewodniczący - Grzegorz Marajda (pierwsza kadencja)

Członkowie - Danuta Lotko (pierwsza kadencja)

Jadwiga Misiak

Łucja Narożna (pierwsza kadencja)

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący - Halina Malińska (pierwsza kadencja)

Członkowie - Stanisław Ertman (pierwsza kadencja)

Grażyna Łysiak (pierwsza kadencja)

Łucja Narożna (pierwsza kadencja)

Od miesiąca września 2021 roku pracowaliśmy w 13 osobowym. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Pani Jadwiga Misiak zrezygnowała z członkostwa w Radzie Nadzorczej ponieważ ustało jej członkostwo w S. M. Sympatyczna .

Przy każdym członku Rady zaznaczono jego kadencyjność , ponieważ przy wydłużonym okresie działalności ostatniej Rady dane te są istotne przy ewentualnym ponownym kandydowaniu .

Działalność Rady

Mając już doświadczenie z roku 2020 , Rada zorganizowała swoją pracę w warunkach reżimu sanitarnego.

Ponieważ Spółdzielnia pracowała w trybie „drzwi zamkniętych” a kontakty z mieszkańcami odbywały się mailowo lub telefonicznie a jedynie w sytuacjach niezbędnych (wydanie dokumentu) w korytarzu wejściowym w ścisłym reżimie, Rada Nadzorcza nie pełniła dyżurów osobiście. Byliśmy dyspozycyjni choć w ograniczeniu by służyć pomocą, wsparciem naszym mieszkańcom w tych bardzo trudnych dla wszystkich czasach.

Na spotkania prezydialne tematy uzgadnialiśmy mailowo, telefonicznie a następnie przewodnicząca, z-ca lub sekretarz reprezentowali Prezydium Rady na spotkaniu z Zarządem do ostatecznych ustaleń propozycji porządku obrad posiedzenia Rady oraz omówienia istotnych spraw bieżących.

Posiedzenia Rady odbywały się „hybrydowo” czyli niezbędna reżimowo ilość członków Rady była na posiedzeniu osobiście a pozostali byli obecni online.

Mimo tych utrudnień prace nad ustaleniami do planów remontowych, finansowo-gospodarczych, zmian w przepisach odbywały się.

Okres pandemii w gospodarce, zamknięcie krajów i przepływu towarów odbija się na rynku cen materiałów oraz możliwości ich nabycia i ma to wpływ na ceny wykonawstwa, który to rynek nie jest stabilny.

Brak możliwości zorganizowania Walnego Zgromadzenia oraz jego decyzji – uchwały co do przeznaczenia nadwyżki bilansowej za lata 2019 , 2020 , utrudniały kalkulacje stawek w nieruchomościach na kolejne okresy rozliczeniowe.

Zarząd przedstawiał propozycje a Rada musiała uwzględniać wszystkie te przeciwności i podejmować trudne decyzje zwłaszcza w zakresie opłat.

W 2021 roku odbyło się 12 posiedzeń Rady i podjęto 83 uchwały. Dotyczyły one między innymi:

- przyjęcia planów remontowych jak również korekt planów wynikających z aktualizacji po przetargowych,
- przyjęcia planów finansowo-gospodarczych,
- podjęcia decyzji nie przeprowadzania badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta,
- zmian stawek opłat za najem lub dzierżawę lokali użytkowych,
- zmian w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali – dotyczy rozliczania wody a co się z tym wiąże opłat za wywóz śmieci,
- zmian opłat funduszu remontowego dla nieruchomości wykazujących ujemny wynik na wykorzystaniu funduszu – zgodnie z przyjętym regulaminem,
- w sprawie opłat przekształceniowych.

Rada wnikliwie analizowała sprawy windykacji. Na uwagę zasługiwała analiza występujących zadłużeń, zarówno po stronie mieszkańców jak i najemców, dzierżawców.

Wyniki tychże analiz pokazały, że stan zadłużenia w ostatnich latach kształtuje się na podobnym poziomie, a więc nie powoduje to złej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Należy dodać, że mimo ogólnych trudności lokale i tereny przeznaczone do najmu i dzierżawy są objęte umowami a największy dzierżawca (ALL-Med) pomimo przeszkód realizuje swoje przedsięwzięcie i będzie przez wiele lat przynosił zyski dla Spółdzielni.

W trakcie posiedzeń omawialiśmy również tematy dotyczące przyszłości, tj. przepisów dotyczących modernizacji lub likwidacji zsyków, możliwości instalowania wind do parteru, lokalizacji posadowienia i budowy zbiorników na śmieci, dbania o tereny zielone oraz wykorzystania pozostałych do zagospodarowania jako skwery dla wygody i odpoczynku mieszkańców. Są to tematy bardzo ważne ale i trudne bo wiążą się nie tylko z decyzjami ale przede wszystkim z finansami. Kolejne Rady niewątpliwie będą kontynuować te działania.

Rada Nadzorcza spotykała się z Panią Radczynią Prawną w celu omówienia wątpliwych kwestii prawnych dotyczących kadencyjności rady po zmianach, członkostwa w Radzie, terminów zwoływania Walnego Zgromadzenia w okresie pandemii jak również innych zmian w prawie lub możliwości ich stosowania.

Ze spotkań sporządzane były protokoły. Są one załączone do protokołów Rady.

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, w okresie 2.11 – 31.12.2021r została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2018-2020.

Protokół lustracji zawiera szczegółową analizę badanych zagadnień na podstawie dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni oraz pracowników. Lustracja poddała ocenie również działalność Rady Nadzorczej.

Działania Rady oceniono jako zgodne z kompetencjami i z obowiązującymi przepisami.

W okresie sprawozdawczym Komisje tematyczne Rady wykonały wszystkie planowane zadania.

Komisja Rewizyjna kolejny raz za zgodą Rady Nadzorczej podjęła się omówienia i zaopiniowania rocznego sprawozdania finansowego za 2021r.

Poza analizą danych przygotowała zestaw pytań obejmujących zagadnienia dotyczące wyników sprawozdania, jak również tematów działań Spółdzielni mających wpływ na jego wyniki.

Protokół oraz pytania z odpowiedziami stanowią załącznik do Sprawozdania bilansowego.

Ponadto Komisja analizowała bieżąco windykację i wyniki przetargów.

Komisja Mieszkaniowa uczestniczyła w wywiadach pozwalających ustalić faktyczną ilość osób przebywających w lokalu zgłoszonym przez dział czynszów S. M. Sympatyczna jako niezamieszkała a wykazujący duże zużycie wody.

Komisja promowała problem likwidacji zsyków w blokach wysokich i budowę zewnętrznych pergoli do segregacji odpadów oraz składowania odpadów wielkogabarytowych. Analizowała rozliczanie kosztów remontów na nieruchomości.

Członkowie Komisji brali udział w pracach przy zmianach regulaminów: gzm, funduszu remontowego, statutu S. M. Sympatyczna.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi pracowała z Zarządem przy tworzeniu planów remontowych, dokonywała przeglądów osiedla wskazując miejsca do uwzględnienia w planach remontów na bieżąco lub na kolejne lata. Analizowała fundusz remontu dźwigów oraz wydatkowania środków na budowę miejsc parkingowych a także o analizowała wykorzystanie miejsc już istniejących.

Komisja Organizacyjno-Prawna za najistotniejsze uznała zajęcie się bieżącą analizą pojawiających się zmian przepisów dotyczących Spółdzielni mieszkaniowych, które w miarę możliwości i kompetencji wspólnie z Zarządem i Radcą Prawnym wprowadzała do uregulowań wewnętrznych.

Komisje współpracowały ze sobą wymieniając się informacjami i wspierając w pracy.

Ocena Sprawozdania Finansowego

W okresie ostatnich dni kwietnia Komisja Rewizyjna przeanalizowała przedłożone dokumenty Sprawozdania Finansowego i w dniu 26 kwietnia 2022r złożyła ze swoich czynności Protokół.

Bilans za rok 2021 po stronie pasywów i aktywów wynosi – stan na dzień 31.12.2021r:

22.491.654,15 zł.

Zysk finansowy netto to kwota: **764.404,45 zł** . Stanowi on nadwyżkę bilansową i podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Komisja Rewizyjna wnosi o przedłożenie Sprawozdania za rok 2021 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków SM SYMPATYCZNA.

Rada Nadzorcza **uchwałą nr 36 /2022** 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.

Rok 2021 był trudny i nieprzewidywalny. Skutki trwającej pandemii, która odbiera nadal ludzkie życia, widać w każdej dziedzinie naszego życia. Ciągłe trwa „nienormalność” finansowo – gospodarcza. Kroczy inflacja, która ogranicza zasoby naszych portfeli. Wyniki finansowe Spółdzielni pomimo to są dobre. Zachowana jest płynność finansowa a stan środków na rachunkach bankowych gwarantuje bezpieczeństwo Spółdzielni.

Współpracę z Zarządem Rada ocenia dobrze. Pomimo niejednokrotnie różnicy zdań, wyjaśniamy wątpliwości i znajdujemy wspólnie rozwiązania, co nie jest łatwe w obecnym czasie, ponieważ mając na względzie dobro członków Spółdzielni, zwłaszcza decyzje finansowe są długo dyskutowane. Ale wyniki pokazują że jest to działanie konstruktywne.

Mamy nadzieję, że czas przyniesie poprawę sytuacji związanej z pandemią. Niestety nie jest to jednak jedyne co skłania do refleksji nad przyszłością, ponieważ kolejne zagrożenia tworzą czasy niespokojne i powodują zachwiania gospodarcze. Oby rozsądek ludzi wziął górę i **Życie** miało swoją najważniejszą wartość.

Zgodnie z § 103 pkt 2 Statutu oraz § 9 Regulaminu Rady Nadzorczej, przedkładamy WALNEMU ZGROMADZENIU niniejsze sprawozdanie do zatwierdzenia.

Łódź, dnia 24 maja 2022r

W imieniu Członków
Rady Nadzorczej SM SYMPATYCZNA
