

Dobre Miasto, 8.06.2021 r.

**SPRAWOZDANIE Z PRZEBIEGU PRACY RADY NADZORCZEJ I KOMISJI  
REWIZYJNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-  
WŁASNOŚCIOWEJ „PEWNOŚĆ”  
W DOBRYM MIEŚCIE ZA OKRES 1.07.2020 r. do 30.06.2021 r.**

W dniu 1.07.2020 r. na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście została wybrana nowa Rada Nadzorcza na kadencję 2020 – 2023 w następującym składzie osobowym i funkcjonalnym:

1. Irena Herman – Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
2. Jerzy Szóstek - Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Członek Komisji Rewizyjnej
3. Teresa Wrublewska – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Teresa Budyś – Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej;
5. Irena Pietrulewicz – Członek Rady Nadzorczej i Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej;
6. Teresa Bielewicz – Członek Rady Nadzorczej;
7. Janina Trachniewicz – Zomkowska – Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza działając w imieniu Członków Spółdzielni, sprawowała nadzór i kontrolę nad jej działalnością zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym i organizacyjnym wynikający z przepisów Ustawy „Prawo spółdzielcze”, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich jej posiedzeniach.

Zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem pracy Komisji Rewizyjnej na okres od 1.07.2020 r. do 30.06.2021 r. Komisja Rewizyjna w okresie objętym sprawozdaniem odbyła 4 posiedzenia, na których analizowano i sprawdzano następujące zagadnienia:

- opracowanie projektu planu pracy Komisji Rewizyjnej na okres od 1.07.2020 r. do 30.06.2021 r.;

- ocena wykonania funduszu płac za okres 1.01. – 31.08.2020 r. – porównanie z zatwierdzonym planem, analiza porównawcza;
- analiza kosztów energii ciepłej na poszczególnych nieruchomościach za okres trzech kwartałów 2020 r.;
- analiza założeń do planów finansowo-gospodarczych – wskaźniki;
- analiza wydatków z funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach za rok 2020 – sprawdzenie prawidłowości wylaniania wykonawców i terminów realizacji umów;
- sprawdzenie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020 r. oraz dokumentów na podstawie, których zostało ono sporządzone, opracowanie wniosku o udzielenie absolutorium dla Zarządu;
- sprawdzenie zgodności z bilansem Sprawozdania Zarządu z działalności w zakresie wyników gospodarczo-finansowych za 2020 r.;

Z przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną kontroli zostały sporządzone protokoły, które każdorazowo były przedstawiane i omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Podczas kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem Spółdzielni.

W okresie objętym sprawozdaniem odbyło się 7 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej w formie stacjonarnej. W związku z trwającym okresem pandemii, posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się z zachowaniem bezpiecznych odległości oraz zastosowaniem wszelkich niezbędnych środków ostrożności.

Rada podjęła 10 uchwał, które były dogłębnie analizowane i poddawane dyskusji, a dotyczyły następujących spraw:

- a) zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” na 2020 r.;
- b) wysokości odpisów na fundusz remontowy i fundusz na remonty chodników, dróg, parkingów;
- c) odwołania i powołania członka Zarządu SM L-W „Pewność”

- d) wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w poszczególnych nieruchomościach;
- e) wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne dla osób, które nie są członkami Spółdzielni;
- f) oceny Sprawozdania finansowego Sp-ni Mieszkaniowej za 2020 r.;
- g) oceny Sprawozdania Zarządu Sp-ni za 2020 r. z działalności Sp-ni;
- h) oceny wniosku Zarządu Sp-ni w sprawie podziału zysku za rok 2020;
- i) ustalenia wynagradzania Prezesa Zarządu SML-W „Pewność”.

Z ważniejszych tematów i zagadnień merytorycznych, które w roku sprawozdawczym stanowiły przedmiot obrad Rady Nadzorczej należy również wymienić:

- zatwierdzenie planu pracy Komisji Rewizyjnej za okres 01.07.2020 r. do 30.06.2021 r.;
- analizę wyników działalności ekonomiczno-finansowej za poszczególne okresy w stosunku do zatwierdzonych planów;
- analizę planowanych wydatków na poszczególne nieruchomości – ustalanie wysokości zaliczek eksploatacyjnych
- analizę stanu zaległości czynszowych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżawy terenów i ich windykacji;
- przyjmowanie protokołów z posiedzeń Komisji Rewizyjnej;
- przyjmowanie bieżących informacji Zarządu;
- sporządzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 - 2021 r. i przedłożenie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;

Rada Nadzorcza analizując sytuację Spółdzielni potwierdza, że działalność eksploatacyjna i remontowa prowadzona jest prawidłowo. Zakres wykonywanych prac konserwacyjnych i remontowych na terenie Spółdzielni zapewnia właściwy stan techniczny budynków oraz infrastruktury. Stan ekonomiczny jest stabilny, co potwierdzają wyniki uzyskane na poszczególnych nieruchomościach oraz dodatni wynik finansowy netto w kwocie 19.492,80 zł. W ramach Funduszu Remontowego Spółdzielnia w ciągu roku dysponowała sumą 1.203.046,96 zł., wydatki na tym funduszu

wyniosły 650.445,75 zł. W ramach środków z podstawowego funduszu remontowego wykonano między innymi:

- wymiana pokryć dachowych Orła Białego 9-11, Pionierów 11A, Chodkiewicza 7A i 11, Grudziądzka 16 - 256.110,14 zł.
- wymiana pionów instalacji elektrycznej – Chodkiewicza 5A i Grudziądzka 8 (trzy klatki) - 122.302,77 zł.
- montaż fotowoltaiki na budynku magazynowo - gospodarczym bazy Sp-ni - 39.326,83 zł.

Na funduszu przeznaczonym na remont chodników, parkingów, dróg na koniec 2020 r. było saldo w kwocie 81.370,32 zł. W ramach tego funduszu w roku 2020 wydatkowano kwotę 99.026,58 zł. w tym wykonano:

- remont parkingu ul. Łużycka 34 – współfinansowanie z Gminą Dobre Miasto - 32.861,58 zł.
- wykonanie parkingu dla niepełnosprawnych Grudziądzka 16 - 6.900,00 zł.
- remont asfaltem parkingu szczyt - Grudziądzka 2, szczyt - Łużycka 34 oraz boiska Grudz.12 – łącznie 490 m<sup>2</sup> - 59.265,00 zł.

Z kolei na funduszu dotyczącym wymiany wodomierzy na koniec zeszłego roku odnotowano saldo 323.598,59 zł. – są to środki zgromadzone na wymianę wodomierzy. W bieżącym roku nastąpi wymiana urządzeń pomiarowych na osiedlu 02 ( tj. ul. Grudziądzka i Łużycka) oraz w budynku Zwycięstwa 17 – realizacja zawartej przez Zarząd Spółdzielni umowy Nr RW/03/2021 w okresie czerwiec – wrzesień 2021 r. – koszt około 223 tys. zł.

Ogólnie na funduszu remontowym na koniec roku 2020 pozostały środki w kwocie 552.601,21 zł.

Rada Nadzorcza analizowała stan zadłużenia i działania windykacyjne Zarządu. Zaległości czynszowe w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe na dzień 31.12.2020 r. wyniosły 225.786,50 zł., co stanowi 3,65 % rocznego wymiaru czynszu, wskaźnik ten spadł o 0,66 % w stosunku do roku poprzedniego.

W celu wyegzekwowania należności były naliczane odsetki za zwłokę i wysyłane wezwania do zapłaty. W przypadku kilkumiesięcznych zaległości sprawy kierowane były

do sądu. Szczegółowe informacje na temat zadłużenia przedstawiają analizy zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe, a także sprawozdanie Zarządu za 2020 rok, które dostępne są w biurze Sp-ni.

Oceniając współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą stwierdza się, że Zarząd w sposób prawidłowy tj. terminowo i wyczerpująco przygotowuje niezbędne na posiedzenia analizy, sprawozdania i wyjaśnienia. Na podstawie przeprowadzonych analiz i kontroli Rada Nadzorcza stwierdza, że gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest prawidłowo. Sprawozdanie Finansowe (bilans) Spółdzielni według stanu na 31.12.2020 r. zostało sporządzone prawidłowo pod względem formalnym i rachunkowym i jest zgodne z danymi ujętymi w zestawieniu obrotów i sald oraz w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w 2020 roku. Poziom prowadzonych zapisów w księgach rachunkowych, pozwala na terminowe rozliczenia i sprawowanie bieżącej kontroli.

Rada Nadzorcza nie stwierdza zagrożeń dla kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w roku następnym po, 2020 wobec czego rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu wnioski o:

- 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2020 r;
- 2) Przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu za 2020 r;
- 3) Zatwierdzenie wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku Spółdzielni za 2020 r.;
- 4) Udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za rok 2020.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 08.06.2021 r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom i pracownikom Spółdzielni, a także Przewodniczącym Osiedli za współpracę.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
NADZORCZEJ SM ZWI "PEWNOŚĆ"  
*Irena Herman*