

**SPRAWOZDANIE Z PRZEBIEGU PRACY RADY NADZORCZEJ I KOMISJI
REWIZYJNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWEJ „PEWNOŚĆ” W DOBRYM MIEŚCIE ZA ROK 2019**

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swjej działalności w roku 2019.

Rada Nadzorcza w roku 2019 pracowała w następującym składzie:

1. Marian Zbyrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
2. Jarosław Ustjanowski – Z-ca Przewodniczącego;
3. Teresa Wrublewska – Sekretarz;
4. Irena Herman – Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej;
5. Bernadeta Rurka – Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej;
6. Jerzy Szóstek – Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej;
7. Janina Trachniewicz – Zomkowska – Członek Rady Nadzorczej.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich jej posiedzeniach. Komisja Rewizyjna pracowała w oparciu o plan pracy zatwierdzony przez Radę i w okresie objętym sprawozdaniem odbyła 4 posiedzenia, na których analizowano i sprawdzano następujące zagadnienia:

- analiza wydatków z funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach za rok 2018 oraz kontrola wyłaniania wykonawców i terminowość realizacji umów;
- sprawdzenie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2018 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 2018 r.;
- opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej na okres 01.07.2019 do 30.06.2020;

- ocena wykonania funduszu płac za okres 01-08.2019 r. oraz porównanie z zatwierdzonym planem;
- analiza kosztów energii cieplnej na poszczególnych nieruchomościach za okres 01.01.2019 r. do 31.10.2019 r.;
- analiza założeń do planów finansowo-gospodarczych na 2020 r. – wskaźniki.

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

W okresie objętym sprawozdaniem odbyło się 5 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej. Rada podjęła 14 uchwał, które były dogłębnie analizowane i poddawane dyskusji, a dotyczyły następujących spraw.

- a) zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” na 2019 r.;
- b) odpisów na fundusz remontowy i fundusz na remonty chodników, dróg, parkingów;
- c) wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w poszczególnych nieruchomościach;
- d) wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne dla osób, które nie są członkami Spółdzielni;
- e) oceny Sprawozdania finansowego Sp-ni Mieszkaniowej za 2018 r.;
- f) oceny Sprawozdania Zarządu Sp-ni za 2018 r. z działalności Sp-ni;
- g) oceny wniosku Zarządu Sp-ni w sprawie podziału zysku za rok 2018;
- h) ustalenia zasad wynagradzania członków Zarządu SM L-W „Pewność”.

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu proponowanych zmian poszczególnych regulaminów, podyktowanych koniecznością dostosowania ich zapisów do zmian statutu, wniosła o przyjęcie uchwał: w sprawie zmiany Regulaminu organizacyjnego SM L-W „Pewność” w Dobrym Mieście, w sprawie zmiany Regulaminu zakresu działania Zarządu SM L-W „Pewność” oraz w sprawie zmiany Regulaminu Najmu lokali mieszkalnych w SM L-W „Pewność”.

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

- analizę wyników działalności ekonomiczno-finansowej za poszczególne okresy w stosunku do zatwierdzonych planów;
- analizę stanu zaległości czynszowych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżawy terenów i ich windykcji;
- przyjmowanie protokołów z posiedzeń Komisji Rewizyjnej;
- sporządzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2018 r. i przedłożenie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- zatwierdzenie planu pracy Komisji Rewizyjnej za okres 01.07.2019 r. do 30.06.2020 r.;

W bieżącym roku Komisja Rewizyjna odbyła jedno posiedzenie. Na posiedzeniu analizowano wydatki z funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach za rok 2019 oraz skontrolowano sposób wyłaniania wykonawców i terminowość realizacji zawartych umów na wykonanie prac remontowych. Sprawdzone także prawidłowość sporządzenia Sprawozdania finansowego za 2019 rok oraz jego zgodność ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności za 2019 rok.

Rada Nadzorcza w bieżącym roku odbyła 3 posiedzenia, na których analizowano następujące zagadnienia:

- zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych Sp-ni Mieszkaniowej L-W „Pewność” na rok 2020 oraz podjęcie uchwał w tym zakresie: wysokość odpisów na fundusz remontowy, wysokość opłat eksploatacyjnych obowiązujących od 1 lipca 2020 r.
- ocena sporządzonego Sprawozdania finansowego Sp-ni Mieszkaniowej, Sprawozdania Zarządu za 2019 rok oraz zaopiniowanie wniosku zarządu Sp-ni w sprawie podziału zysku za 2019 rok,
- analiza wyników działalności ekonomiczno-finansowej za I kwartał 2020 roku w odniesieniu do planów,
- analiza zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawy według stanu na 30.04.2020 r.

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 19.012,15 zł. W ramach Funduszu remontowego Spółdzielnia w ciągu roku dysponowała sumą 1.367.366,69 zł., wydatki na tym funduszu wyniosły 1.028.855,55 zł. W ramach środków z podstawowego funduszu remontowego wykonano:

- | | |
|---|------------------|
| - remont elewacji z wymianą obróbek Grudziądzkiej 16 | - 280.000,00 zł. |
| - wymiana pokryć dachowych Grudziądzka 4 i 8 | - 135.000,00 zł. |
| - malowanie klatek schodowych Pionierów 9A, 11A, Grudz.10 | - 123.600,00 zł. |
| - wymiana pionów instalacji elektrycznej Zwycięstwa 17 | - 98.471,17 zł. |

Wymienione prace stanowią tylko część remontów przeprowadzonych w 2019 r., szczegółowe informacje na ten temat zawiera Sprawozdanie Zarządu Sp-ni, które dostępne jest na stronie internetowej Spółdzielni lub w biurze Sp-ni. Na funduszu przeznaczonym na remont chodników, parkingów, dróg na koniec 2019 r. było saldo w kwocie 117.106,07 zł. W ramach tego funduszu wykonano naprawę parkingu przy ulicy Łużyckiej 30, remont parkingu przy ulicy Łużyckiej 34 (przy sklepie Balbinka) oraz dojazd do garaży przy ulicy Zwycięstwa 17. Z kolei na funduszu dotyczącym wymiany wodomierzy na koniec zeszłego roku odnotowano saldo 270.101,54 zł. – środki zgromadzone na kolejną legalizację wodomierzy.

Rada Nadzorcza analizowała stan zadłużenia i działania windykacyjne Zarządu. Zaległości czynszowe w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe na dzień 31.12.2019 r. wyniosły 262.961,46 zł., co stanowi 4,31 % rocznego wymiaru czynszu, wskaźnik ten wzrósł o 0,79 % 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 2019 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. Sprawozdania Finansowe (bilans) Spółdzielni według stanu na 31.12.2019 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 2019 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 2019 wobec czego rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu wniosek o:

- 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 r;
- 2) Przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu za 2019 r;
- 3) Zatwierdzenie wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku Spółdzielni za 2019 r.;
- 4) Udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za rok 2019.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 04.06.2020 r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom i pracownikom Spółdzielni, a także Przewodniczącym Osiedli za współpracę.

PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ SMIAŁOŚĆ
Marian Złotowski