

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z działalności w 2018 roku

Rada Nadzorcza wybrana została przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołane w trybie nadzwyczajnym w dniach 20 i 21 czerwca 2016 roku na kadencję 2016 – 2019. Jej skład został podany przez Zarząd do wiadomości członków - poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smmickiewicza.bialystok.pl w dniu 28 czerwca 2016 roku.

I. Skład Rady Nadzorczej aktualnie przedstawia się następująco :

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | - Zbigniew Orszewski |
| 2. Z-ca Przewodniczącego Rady,
członek komisji społeczno-kulturalno-oświatowej | - Barbara Antonienko |
| 3. Sekretarz Rady
członek komisji rewizyjnej | - Irena Kurkowska |
| 4. Przewodnicząca komisji rewizyjnej | - Helena Dobrowolska |
| 5. Członek komisji rewizyjnej | - Piotr Korol |
| 6. Członek komisji rewizyjnej | - Mirosława Dudel |
| 7. Przewodnicząca komisji GZM i RS | - Maria Majer |
| 8. Członek komisji GZM i RS | - Jolanta Bogucka |
| 9. Członek komisji GZM i RS | - Grażyna Zawistowska |
| 10. Członek komisji GZM i RS | - Ryszard Zięckowski |
| 11. Przewodniczący komisji
społeczno-kulturalno-oświatowej | - Wojciech Kucerow |

Rada Nadzorcza kadencji 2016-2019 w okresie sprawozdawczym odbyła 12 protokołowanych posiedzeń i podjęła 75 uchwał.

W okresie sprawozdawczym dwóch członków Rady Nadzorczej utraciło mandat, zgodnie z § 2 ust. 6 pkt 1 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni, na te miejsca weszli członkowie, którzy uzyskali w wyborach do Rady Nadzorczej w 2016r. kolejno największą liczbę głosów (zgodnie z § 2 ust. 6, pkt 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni), były to: od 26.05.2018r. - p. Grażyna Zawistowska i od 26.02.2019r. p. Mirosława Dudel.

Frekwencja na obradach wyniosła niemalże 100% co świadczy o zaangażowaniu i odpowiedzialnym wykonywaniu mandatu przez wszystkich członków Rady.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym dokonała następujących zmian w składzie Zarządu Spółdzielni:

1. Z dniem 28.02.2019r. rozwiązano za porozumieniem stron umowę o pracę z Prezesem Zarządu p. Andrzejem Prokorym w związku z przejściem na emeryturę.

2. Z dniem 20.03.2018r. p. Elżbieta Choińska – zastępca Prezesa ds. GZM, została wyłoniona w drodze konkursu na funkcję Prezesa Zarządu.
3. Z dniem 22.05.2018r. został wyłoniony w drodze konkursu na funkcję Zastępcy Prezesa ds. GZM p. Jakub Bazydło.
4. Do dnia 31.10.2018r. pełnił funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu w wymiarze ¼ etatu, oddelegowany z Rady Nadzorczej p. Marek Pogorzelski.
5. Z dniem 30.10.2018r. została wyłoniona w drodze konkursu na funkcję Zastępcy Prezesa w wymiarze ¼ etatu p. Izabella Łucja Maliszewska.

II. Działania Rady Nadzorczej koncentrowały się na podstawowych zadaniach wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz kierunkach, mających zasadniczy wpływ na działalność Spółdzielni, a mianowicie:

- prawidłowym gospodarowaniu mieniem i majątkiem Spółdzielni;
- uzyskaniem właściwych efektów ekonomicznych, pozwalających na utrzymanie odpowiednio wysokiego poziomu kondycji finansowej Spółdzielni;
- tematach związanych z prawidłową gospodarką remontową i inwestycyjną zasobów;
- działalnością społeczną i kulturalną;
- rozpatrywaniem spraw wnoszonych na posiedzenia Rady przez Zarząd i członków Spółdzielni.

Realizując poszczególne zagadnienia Rada Nadzorcza kierowała się przede wszystkim dobrem mieszkańców – naszych członków.

III. Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w 2018r. dotyczyły obligatoryjnych spraw statutowych, między innymi:

1. Uchwały podejmowane w celu zatwierdzenia rocznych planów oraz sprawozdań finansowych kwartalnych, półrocznych i rocznych.
2. Uchwały zatwierdzające plany remontów zasobów Spółdzielni, termomodernizacji budynków w poszczególnych okresach sprawozdawczych. były poddawane analizie przez Komisję Rewizyjną oraz GZM i RS, pod względem ich prawidłowości wykonania – zgodnie z przyjętym planem rzeczowo – finansowym.

Ponadto, uchwały dotyczyły :

- zatwierdzenia do realizacji planu działalności finansowej Spółdzielni na 2019 rok, w tym: kwotę funduszu płac, stawki podstawowe opłat dla różnego rodzaju lokali mieszkalnych i użytkowych, kwotę odpisu na fundusz remontowy i społeczno-wychowawczy Spółdzielni, stawki opłat za świadczenia uzyskiwane od Spółdzielni,
- zatwierdzenia do realizacji pod względem rzeczowym i finansowym planu remontów,
- przyznawania premii uznaniowej członkom Zarządu za poszczególne kwartały 2018 roku, której wysokość zawsze odzwierciedlała osiągnięty w danym kwartale wynik finansowy,
- zatwierdzania do realizacji planów pracy Rady i jej komisji na 2018r.

Jednym z podstawowych zadań Rady jest jednak uchwalanie planu finansowego Spółdzielni na dany rok obrachunkowy oraz ocena jego realizacji dokonywana systematycznie po zamknięciu każdego kwartału. Bardzo dokładnie były określane wpływy finansowe do spółdzielni oraz analizowane ponoszone koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Działania takie miały bezpośredni wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych. W 2018 roku średnia stawka eksploatacyjna w naszej Spółdzielni po uwzględnieniu dofinansowania $0,10\text{zł}/\text{m}^2$ z innej działalności oraz wpływów z pożytków w wysokości $0,06\text{zł}/\text{m}^2$ wynosiła $3,13\text{zł}/\text{m}^2$ w tym odpis na fundusz remontowy $1,30\text{zł}/\text{m}^2$ i była ona porównywalna z opłatami w innych spółdzielniach mieszkaniowych. W 21 budynkach średnia stawka eksploatacyjna pozostała na tym samym poziomie, w 30 budynkach podwyższono o $0,15\text{zł}$, w 1 budynku podwyższono o $0,14\text{zł}$, oraz w 3 budynkach podwyższono o $0,12\text{zł}$.

W grudniu 2018 roku został przyjęty plan finansowy na 2019r. Średnia stawka eksploatacyjna na 2019 rok określona została na $3,26\text{zł}/\text{m}^2$, a odpis na fundusz remontowy pozostał bez zmian. W planie na 2019 rok również przewidziano dofinansowanie opłaty eksploatacyjnej z innej działalności w wysokości $0,08\text{zł}/\text{m}^2$ oraz $0,06\text{zł}/\text{m}^2$ z wpływów z pożytków co daje kwotę 266 tys. zł. w stosunku rocznym.

Często słyszy się, że ponosimy wysokie opłaty za nasze mieszkania. To prawda jeżeli weźmiemy pod uwagę ogólną kwotę, którą pozostawiamy w kasie Spółdzielni. Należy jednak pamiętać, że tzw. czynsz składa się z opłat zależnych od spółdzielni, to koszty utrzymania pracowników i zasobów mieszkaniowych oraz kosztów niezależnych (to koszty dostawy mediów: woda, gaz, co, woda itp.) Dla przykładu: przy mieszkaniu 50 m^2 opłaty, które pozostają w spółdzielni wynoszą ok. 90-100 zł. miesięcznie plus opłata na fundusz remontowy. Pozostała kwota to opłaty za media, które zgodnie z przepisami muszą być rozliczane na zero, co oznacza że od członka spółdzielni możemy pobrać taką kwotę, jaką płacimy dla dostawców mediów.

Zajęliśmy się również i tym problemem wspólnie z Zarządem. Chcemy mieć wpływ na wysokość opłat za dostarczane media. Jest to trudna sprawa ponieważ dostawcy są monopolistami. Niemniej jednak informujemy, że w 2018 roku udało się nam obniżyć koszty Enea Ciepło Sp. z o.o. o kwotę ok. 375 tys. zł. Będzie to miało odbicie w rozliczeniu ciepła za 2019 rok. Intensywnie pracujemy (tak jak cała spółdzielczość mieszkaniowa) nad tematem przejęcia rozliczenia wody i odprowadzania ścieków przez wodociągi. Zlikwidowałoby to problem rozliczania wody do wodomierza głównego.

Przedmiotem obrad Rady Nadzorczej były też problemy zgłaszane przez naszych mieszkańców w sprawach dotyczących zarówno problemów indywidualnych jak i dotyczących ogółu członków Spółdzielni.

Dotyczyły one między innymi :

- utrzymania porządku i czystości w zasobach Spółdzielni,

- poprawy stanu zieleni na terenie zasobów Spółdzielni,
- rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
- dewastacji budynków, placu zabaw, zieleni itp.
- należytego utrzymania stanu technicznego budynków.

Poszczególni członkowie Rady pełnili raz w miesiącu dyżury umożliwiając w ten sposób bezpośredni kontakt członkom Spółdzielni z Radą Nadzorczą.

Rada Nadzorcza kontrolowała również sposób realizacji przez Zarząd Spółdzielni wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w 2018r. Szczegółowo zagadnienie to opisane jest w sprawozdaniu Zarządu za 2018 rok.

W Radzie Nadzorczej pracują komisje, które analizują sprawy przynależne do ich kompetencji, a następnie swoje opinie, uwagi, wnioski lub propozycje przedstawiają na posiedzeniach Rady, dzięki czemu Rada podejmuje odpowiednie decyzje. Zarówno komisje, jak i Rada Nadzorcza realizowały swoje zadania w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w styczniu 2018r. plany pracy.

Komisja Rewizyjna:

- dokonała omówienia wyników wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2018r.;
- opiniowała kwartalne sprawozdania z realizacji planu finansowego Spółdzielni w 2018r. oraz plan finansowy Spółdzielni na 2019 rok;
- analizowała i opiniowała rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, koszty energii elektrycznej oraz wody ciepłej i zimnej w poszczególnych budynkach Spółdzielni za 2018 rok;
- analizowała i opiniowała stan zadłużeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych za 2018r.;
- opiniowała stawki opłat eksploatacji podstawowej za lokale mieszkalne na 2019r. oraz stawki opłat za świadczenia niezależne od Spółdzielni;

Komisja GZM i RS:

- analizowała i opiniowała plan remontów Spółdzielni na 2019r. oraz kwartalne sprawozdania w 2018r. – w tym zakresie – pod względem rzeczowym i finansowym;
- opiniowała plany i sprawozdania Spółdzielni w zakresie działalności GZM i inwestycyjnej;
- członkowie komisji - jako obserwatorzy - brali udział w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię – na wybór wykonawców prac remontowych;
- uczestniczyli też w pracach komisji Spółdzielni, w zakresie odbioru prac remontowych.

Komisja społeczno-kulturalno-oświatowa:

- wizytowała działalność Klubu osiedlowego „Ballada” oraz prowadzonych tam form pracy z młodzieżą i dorosłymi;
- była współorganizatorem niektórych imprez sportowo – rekreacyjnych np. festynu dla dzieci z okazji Dnia Dziecka.

Z satysfakcją stwierdzamy, że 2018 rok był kolejnym rokiem, który spółdzielnia zamknęła wynikiem dodatnim, który ogólnie wyniósł 671.538,11zł brutto. Po opłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 219.324,00 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 452.214,11zł, są to środki wypracowane na działalności usługowej i finansowo - operacyjnej. Jest to przede wszystkim zasługa Zarządu i pracowników spółdzielni. W tym miejscu należy sprostować opinię niektórych członków Spółdzielni, którzy twierdzą, że władze Spółdzielni „drażą ich kieszenie” podnosząc wciąż opłaty. Prawda jest taka, że w okresie sprawozdawczym do każdego metra kwadratowego mieszkania dołożono z tych środków 0,24zł.

W oparciu o opinię biegłego rewidenta sprawdzającego sprawozdanie finansowe należy stwierdzić, że sytuacja finansowo - gospodarcza spółdzielni jest bardzo dobra. Opinie naszą potwierdzają również wskaźniki płynności finansowej spółdzielni, które kształtują się na poziomie:

- **1,65** płynność I stopnia (wskaźnik bieżącej płynności), optymalny 1,5-2,0;
- **1,66** płynność II stopnia (wskaźnik szybkiej płynności), ok. 1,5 optymalny;
- **1,23** płynność III stopnia (wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi), optymalny 0,5- 0,8.

Powyższe wskaźniki są dowodem na to, że Spółdzielnia w każdym momencie roku obrachunkowego posiadała zdolność do natychmiastowej spłaty wszelkich ciężących na niej zobowiązań. Są one również gwarantem dowodzącym, że teza o jakichkolwiek kłopotach finansowych Spółdzielni jest nieprawdziwa.

Powołując się na opinię biegłego rewidenta stwierdzić należy, że sprawozdania finansowe Spółdzielni sporządzane są prawidłowo i rzetelnie, zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni jest dobra. Na dzień sprawozdania tj. 31.12.2018r. nie występują istotne zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni na najbliższe lata.

W 2018r. prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były w oparciu o program pn. *Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2015 – 2020*. Jest to jeden z wielu przykładów wymiernych i pozytywnych efektów pracy Zarządu i służb Spółdzielni

IV. Wnioski

Rada Nadzorcza uwzględniając całokształt działalności Zarządu a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo - finansowe, ocenia ogólną sytuację Spółdzielni jako dobrą, nie stwarzającą jakichkolwiek zagrożeń dla jej dalszego funkcjonowania.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie za merytoryczną współpracę Zarządowi i pracownikom Spółdzielni, oraz współpracującymi z nią mieszkańcami.

Biorąc pod uwagę wysoką ocenę pracy Zarządu dokonaną przez uprawnione organy kontrolne, a także ocenę własną Rady, z upoważnienia Rady Nadzorczej wnioskuje do Walnego Zgromadzenia, o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółdzielni za pracę w 2018 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21 maja 2019 roku uchwałą Nr 30/05/19.

Białystok, dnia 21.05.2019r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
S.M. im. A. Mickiewicza

Irena Kurkowska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. im. A. Mickiewicza

Zdzisław Orszewski