

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZECHÓW”
ZA ROK 2020r.**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZECHÓW”
ZA ROK 2020r.**

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu SM Czechów, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2020r. Prezentowane sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Czechów” obejmuje okres od stycznia 2020 roku do grudnia 2020r.

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz zapisów Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” w Lublinie sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni.

W roku 2020 Rada Nadzorcza pracowała w niezmienionym składzie :

1. Bałak Halina
2. Brzozowski Stefan
3. Brzyska Danuta
4. Choroszyńska Irena¹
5. Czadek Sławomir
6. Czech Krzysztof
7. Czerniak Mirosław
8. Dejneka Zofia
9. Deruś Mieczysław
10. Garbiec Jacek
11. Klein – Szocińska Teresa
12. Kowalczyk Ryszard
13. Kupczak Tadeusz
14. Lewandowska Danuta
15. Misztal Czesław
16. Polakowski Lech
17. Pitucha Zofia
18. Siewniak Danuta
19. Wilewski Dariusz
20. Zamiejska Magdalena
21. Zygan Piotr

W skład Prezydium Rady wchodził :

- | | |
|----------------------|---|
| • Tadeusz Kupczak | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Irena Choroszyńska | – Z - ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| • Ryszard Kowalczyk | – Sekretarz Rady Nadzorczej |



Do podstawowych zadań Prezydium, które stosownie do postanowień Statutu organizowało pracę Rady Nadzorczej, należała bieżąca współpraca z Zarządem, ustalanie terminów, tematyki i porządku obrad Rady, nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenia Rady, koordynacja prac Komisji Problemowych.

Prace Prezydium wspierały cztery Komisje Problemowe w składzie:

Komisja Rewizyjna

Balak Halina

Deruś Mieczysław - Przewodniczący Komisji

Garbiec Jacek

Misztal Czesław

Pitucha Zofia

Polakowski Lech

Siewniak Danuta

Komisja ds. GZM

Brzozowski Stefan - Przewodniczący Komisji

Brzyska Danuta

Garbiec Jacek

Choroszyńska Irena

Kowalczyk Ryszard

Wilewski Dariusz

Zygan Piotr

Komisja ds. Inwestycji i Lokali Użytkowych

Czech Krzysztof

Lewandowska Danuta

Polakowski Lech

Zamiejska Magdalena - Przewodnicząca Komisji

Komisja ds. społeczno - oświatowo - kulturalnych

Czadek Sławomir

Czerniak Mirosław - Przewodniczący Komisji

Dejnek Zofia

Klein – Szocińska Teresa

Wilewski Dariusz

Zamiejska Magdalena

Komisje rozpatrywały sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady, przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i zalecenia oraz opiniowały materiały, które następnie były prezentowane podczas posiedzeń



plenarnych Rady, co znacznie usprawniało ich przebieg. W swojej pracy kierowały się dobrem członków, dbając o majątek spółdzielni oraz właściwe zarządzanie i modernizację istniejącej substancji mieszkaniowej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się łącznie 10 posiedzeń Rady Nadzorczej oraz w miarę potrzeby posiedzenia Prezydium Rady i poszczególnych Komisji. Ich zróżnicowana tematyka wynikała z bieżącej działalności spółdzielni i dotyczyła głównie zagadnień gospodarczych i analizy wyników finansowo-ekonomicznych, spraw członkowsko – mieszkaniowych, samorządowych, działalności społeczno – wychowawczej oraz oceny pracy Zarządu.

Od 14 marca 2020 roku obowiązywał w Polsce stan zagrożenia epidemicznego. Został on odwołany wraz z wydaniem Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. poz. 491 z późn. zm.). Wprowadzony na terenie kraju, stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, obowiązuje do odwołania.

Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020.568), wprowadziła przepis, który w konsekwencji zawieszał , wynikający z § 23 ust.1 Statutu Spółdzielni, obowiązek zwołania przez Zarząd w terminie do dnia 30 czerwca Walnego Zgromadzenia. W związku z powyższym ustawowy termin na zwołanie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni uległ przedłużeniu o sześć tygodni, liczonych od dnia odwołania stanu epidemii.

Wprowadzenie stanu epidemii oraz szeregu innych obostrzeń, spowodowało również konieczność zmiany formy odbywania posiedzeń Rady Nadzorczej. Począwszy od kwietnia (w marcu posiedzenie Rady nie odbyło się) Rada Nadzorcza odbywała swoje posiedzenia w trybie zdalno – korespondencyjnym. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że odbywanie posiedzeń w takim trybie, wymagało od wszystkich członków Rady wyrozumiałości. Nigdy dotąd Rada Nadzorcza nie pracowała w takich okolicznościach. Nie było i nie ma dotąd dokumentów prawnych regulujących odbywanie posiedzeń w trybie zdalnym. Mimo występujących trudności Rada Nadzorcza, pracowała nieprzerwanie przez cały okres sprawozdawczy.

Zakres prac Rady Nadzorczej w tym okresie najprościej charakteryzują dane liczbowe, dające ilustrację różnorodności tematów. I tak, Rada Nadzorcza w 2020 r. podjęła 38 uchwał , w tym:

- 6 uchwał dot. spraw członkowskich,
- 28 uchwał dot. spraw ekonomiczno-finansowych,
- 4 uchwały dot. spraw organizacyjnych,

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze tematy i zagadnienia merytoryczne, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w 2020 roku .

1. W styczniu 2020r:

- Rada Nadzorcza realizując zadania zawarte w § 43 Statutu spółdzielni monitorowała założenia planu działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2020 , który został uchwalony uchwałą nr 28 w dniu 27 stycznia 2020r.



2. W lutym 2020 r.:
 - Rada Nadzorcza podejmowała uchwały zatwierdzające stawki opłat niezależnych od spółdzielni, takich jak np. podatek od nieruchomości, przeglądy, których konieczność przeprowadzenia wynika z ustaw. Zatwierdziła również nowe stawki opłat zależnych od spółdzielni, których wysokość wynikała bezpośrednio z zatwierdzonego wcześniej planu działalności gospodarczej na rok 2020.
3. W kwietniu 2020r.
 - członkowie Rady zapoznali się z wynikami przeprowadzonego przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego. Również w kwietniu Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie z działalności Rady w 2020 roku.
4. W maju 2020 r. :
 - Rada zapoznała się ze sprawozdaniem z działalności SM „Czechów” w I kwartale 2020 roku, przyjęła do wiadomości (w formie uchwały), decyzję Zarządu w sprawie przesunięcia terminu zwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, zapoznała się z informacją Zarządu nt. sytuacji ogólnej i organizacji pracy w spółdzielni, związanej z wprowadzeniem stanu epidemii i realizacji zapisów ustawy z dnia 02 marca 2020r o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.
5. W czerwcu 2020r.:
 - Rada sprawując m.innymi funkcję kontrolną ,czuwała nad utrzymaniem właściwej kondycji finansowej spółdzielni, zabezpieczając realizację podjętych wcześniej decyzji gospodarczych. Wyrazem tego była korekta planu działalności spółdzielni na 2020r. w zakresie funduszu remontowego. Mając na uwadze niekorzystną zmianę sytuacji życiowej wielu osób zamieszkałych w zasobach spółdzielni , spowodowaną wybuchem epidemii, Rada podjęła stosowne uchwały, zmieniające datę obowiązywania, zatwierdzonych w miesiącu lutym, nowych stawek opłat czynszowych. Przesunięcie terminu obowiązywania nowych opłat o trzy miesiące, zdaniem Rady, stanowiło znaczną ulgę dla wielu rodzinnych budżetów mieszkańców spółdzielni. Utrzymujący się w kraju stan epidemii spowodował utratę części dochodów z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni. W celu zminimalizowania wzrostu opłat za mieszkanie, spowodowanego zwiększeniem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, Rada zaakceptowała wniosek Zarządu w sprawie zmiany pierwotnie przedstawianego sposobu podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok. Zmiana polegała na przeznaczeniu kwoty 1 067 531,38zł wyłącznie na dofinansowanie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Akceptacja tej zmiany powodowała zmianę treści sprawozdania Rady Nadzorczej w tym zakresie, a w szczególności we wniosku kierowanym do Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej za 2019 rok.
6. W sierpniu 2020r.;
7. We wrześniu 2020r.:
 - Rada zatwierdziła schemat organizacyjny i strukturę zatrudnienia w spółdzielni na 2021 rok. Plan zatrudnienia opracowany został na podstawie wniosków poszczególnych jednostek



organizacyjnych spółdzielni a w przypadku osiedli był pozytywnie zaopiniowany przez Rady Osiedlowe. W stosunku do dwóch osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, Rada uchyliła ,z uwagi na wygaśnięcie przyczyn wykluczenia (spłata zadłużenia w całości),własne uchwały w sprawie wykluczenia ze spółdzielni.

8. W październiku 2020r.:

- Rada zatwierdziła fundusz płac na 2021rok oraz ustaliła wynagrodzenie dla członków Zarządu. Temat ustalania wysokości funduszu płac budzi zwykle wiele dyskusji i emocji. Trudności komunikacyjne, organizacyjne, prawne, występujące podczas zdalnych posiedzeń Rady, wywołały dodatkowe emocje i wzajemne niezrozumienie. Niestety brak uregulowań prawnych dot. odbywania posiedzeń Rady Nadzorczej w trybie zdalnym, nie ułatwiało podejmowania rozstrzygnięć w „korespondencyjnej dyskusji”.

9. W listopadzie 2020r.:

- Rada zapoznała się ze sprawozdaniem z działalności SM „Czechów” za III kwartały 2020roku. Rada rozpatrywała również wnioski złożone przez członków Rady. Rada przyjęła dwa z trzech zgłoszonych wniosków. Przyjęte wnioski dotyczyły usprawnienia organizacji pracy Rady w czasie zdalnych posiedzeń. Przyjęte wnioski zakładały wysyłanie projektu porządku obrad na 14 dni przed posiedzeniem z określeniem terminu ,do którego można zgłaszać wnioski aby znalazły się w porządku posiedzenia oraz założenie adresów mailowych Przewodniczącego i Rady Nadzorczej oraz udostępnienie ich na stronie internetowej spółdzielni.

10. W grudniu 2020r.:

- Rada na wniosek Rady Osiedla im. K. Lipińskiego podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia stawki wpłat na remonty w lokalach użytkowych. Ponadto rozpatrywała wniosek członków Rady Nadzorczej w sprawie przyznania nagrody dla członków Zarządu, zapoznała się z informacją Zarządu dot. prowadzonej w SM”Czechów” lustracji pełnej za okres od 01 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2019r. Zarząd przekazał również informację dotyczącą wymiany wodomierzy w spółdzielni.

W ogólnej ocenie Rady Nadzorczej działalność Spółdzielni prowadzona jest prawidłowo, uwzględnia nadrzędne interesy i dobro członków. Merytoryczne wyniki działalności spółdzielni są istotną przesłanką dla wyrażenia pozytywnej oceny działalności Zarządu w 2020 r.

W ocenie Rady Nadzorczej omówione wyżej zagadnienia, takie jak: terminowe i prawidłowe wykonywanie zadań postawionych przez Radę, stosowana przez Zarząd zasada oszczędnego gospodarowania oraz sprawne i właściwe zarządzanie zasobami, a także dobre wskaźniki ekonomiczne wypracowane przez Zarząd, upoważniają Radę do wnioskowania do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2020.

Rada Nadzorcza kieruje również do Walnego Zgromadzenia wypracowany wspólnie z Zarządem wniosek, aby wynik netto w kwocie **1.745.742,04** zł uzyskany z działalności gospodarczej podzielić w następujący sposób:

- kwotę **900 000** zł przeznaczyć na fundusz celowy związany z dofinansowaniem kosztów wymiany przygrzejnikowych zaworów termostatycznych w zasobach Spółdzielni.
- Pozostałą kwotę **845.742,04** zł przeznaczyć na fundusze remontowe nieruchomości, w zakresie obciążającym członków, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych




przez osoby posiadające członkostwo w Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r., z takim zastrzeżeniem, że w nieruchomościach, w których wystąpił wynik ujemny na działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, z kwoty przypadającej członkom Spółdzielni w wyniku podziału w/w kwoty, w pierwszej kolejności pokryć wynik ujemny tych nieruchomości.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie Zarządowi oraz Pracownikom spółdzielni za pracę w czasie epidemii koronawirusa. Ponad rok temu stanęliśmy przed wielkim wyzwaniem, na które nikt nie był przygotowany. Nie wiadomo jak długo potrwa walka z koronawirusem, dlatego bardzo prosimy Wszystkich o cierpliwość, solidarność i wyrozumiałość, co pozwoli przetrwać najtrudniejsze chwile.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM "Czechów" w dniu 31.05.2021 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Ryszard Kowalczyk



Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„CZECHÓW”
w Lublinie

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Tadeusz Kupczak

