SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej

w Jaworze

z działalności w roku 2018

Jawor, kwiecień 2019 roku

W roku sprawozdawczym 2018 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze w okresie od stycznia do grudnia 2018 r. pracowała w niezmienionym składzie:

1. Agdan Janusz - przewodniczący Rady Nadzorczej, członek Komisji Rewizyjnej
2. Bojanowska Regina - z-ca przewodn. Rady Nadzorczej, członek Komisji Rewizyjnej
3. Gierczyk Robert - przewodniczący Komisji S-K
4. Gigiel Stanisław - przewodniczący Komisji GZM
5. Juchimiuk Andrzej - członek Komisji GZM
6. Mróz Andrzej - członek Komisji GZM
7. Nowakowska Halina - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
8. Robak Krystyna - sekretarz Rady Nadzorczej, członek Komisji S-K
9. Zatorska Dorota - członek Komisji S-K

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza realizowała funkcje statutowe na swych posiedzeniach plenarnych i działała na posiedzeniach w trzech stałych komisjach:

– Rewizyjnej,

- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,

- Społeczno - Kulturalnej.

Członkowie poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej analizowali i opiniowali wnioski członków Spółdzielni, Komitetów Blokowych i Zarządu Spółdzielni, a wyniki tych analiz przedstawiane były Radzie Nadzorczej w sprawozdaniach okresowych i rocznych.

W okresie sprawozdawczym odbyło się łącznie **22** posiedzeń Komisji stałych oraz **13** plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto **31** uchwał.

Rada Nadzorcza w omawianym okresie zajmowała się problematyką wynikającą z przyjętych planów oraz uchwał, m.in.;

1. Uchwalaniem planów gospodarczych:
   a. Plan gospodarczo-finansowy na 2018 r. zakładał kontynuowanie zadań z zakresu remontów oraz wzrostu ilości prac wykonywanych własnymi siłami. Przewidywał również utrzymanie działań windykacyjnych, co miało nadal skutecznie ograniczać poziom zadłużenia, lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych.
   b. Plan remontowy na rok 2018 obejmował potrzeby remontowe wynikające z oceny stanu technicznego zasobów i był poprzedzony konsultacjami z Komitetami Blokowymi. W wyniku przyjęcia planu remontowego Rada Nadzorcza uchwaliła wysokości odpisów stawek na fundusz remontowy w poszczególnych budynkach. Wartość robót remontowych zaplanowanych w planie remontów na rok 2018 wynosiła **1.815.225,16** zł.
   c. Plan nakładów inwestycyjnych na rok 2018 przewidywał 7 zadań o wartości **1.368.000 zł**.

   Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. wynosi: **+ 581.905,87 zł.**

2. Nadzorem i kontrolą działalności Spółdzielni w zakresie:

   a. badania okresowych sprawozdań Zarządu Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych. Okresowa, co kwartalna, analiza kosztów i przychodów Spółdzielni pokazały, że Zarząd prawidłowo prowadzi gospodarkę kosztową oraz terminowo dokonuje opłat publiczno-prawnych, a także utrzymuje na bieżąco płynność finansową Sp-ni,

   b. okresowych i bieżących kontroli i ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych.

   Przeprowadzane na bieżąco analizy kosztów z przebiegu przeprowadzonych remontów i inwestycji nie wykazały nieprawidłowości.

   Analiza materiałów, szczególnie w zakresie zadań realizowanych przez podmioty zewnętrzne pokazała, że zaangażowanie Zarządu i służb Spółdzielni skierowane było na osiągnięcie najkorzystniejszego dla spółdzielców i Spółdzielni celu.

   c. analizy prowadzonych spraw sądowych i kosztów z tym związanych,

   Czynności windykacyjne w SML-W prowadzone są m.in. poprzez:

   – bieżącą analizę realizowanych wpłat,

   – wysyłanie wezwań do zapłaty,

   – zawieranie ugód z dłużnikami,

   – kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,

   – kierowanie spraw do komornika.

   Podejmowane przez Spółdzielnię działania windykacyjne poprzez monitowanie bieżących zadłużeń oraz kierowanie spraw na drogę sądową znajdują odzwierciedlenie w systematycznym obniżaniu stanu zadłużeń czynszowych.

   Rada Nadzorcza na podstawie przeprowadzonych kontroli stwierdza, że czynności windykacyjne są skuteczne i przynoszą wymierne efekty.

   Poziom zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych w wymiarze kwotowym, liczony stosunkiem procentowym bieżących należności do rocznego wymiaru opłat, przedstawia się następująco:

   - za rok 2017 wynosił 4,95%

   - za rok 2018 wynosił 4,14 %

   Świadczy to o skuteczności działań windykacyjnych służb Spółdzielni.

   d. aktualizacją i uchwaleniem Regulaminów wewnętrznych Sp-ni tj:
   - Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej,
   - Komitetów Blokowych,
   - Rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
   - Przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
   - Rozliczania kosztów zużycia gazu,
   - aktualizacją Statutu Sp-ni.

Rada zajmowała się też uchwaleniem nowych stawek opłat z tytułu spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na termomodernizację budynków mieszkalnych oraz na zmianę systemu podgrzewania c.w.u.

3. We wrześniu 2018 r. Rada Spółdzielni dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 i 2019 rok.
4. W grudniu 2018 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła założenia organizacyjno-finansowe przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Budowa mieszkań w systemie lokatorskim na Osiedlu Słowiańskim.

W celu wyłonienia podmiotu do zbadania sprawozdania finansowego Rada Nadzorcza przeprowadziła przetarg ofertowy, na który wpłynęło **7** pisemnych zgłoszeń z całej Polski. Po szczegółowych analizach ofert do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego wybrano Firmę **FisKar Sp. z o.o. Zespół Biegłych Rewidentów Wrocław** i upoważniono Zarząd do podpisania stosownej umowy.

Według oceny biegłego rewidenta badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni przedstawiało rzetelne informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni za 2018 r. jak też jej wyniku finansowego. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z przepisami prawa i statutem oraz na podstawie przedstawionych ksiąg rachunkowych.

Analiza której dokonał biegły wskazuje na prawidłową gospodarkę środkami pieniężnymi i informuje o prawidłowym obiegu pieniądza w Spółdzielni oraz o dobrej sytuacji finansowej i płatniczej.

Biegły rewident stwierdził, że spółdzielnia jest wiarygodnym partnerem w rozliczeniach z kontrahentami oraz z bankami, a na podkreślenie zasługuje również:

- prawidłowe zarządzanie nieruchomościami,
- wysoki poziom dyscypliny finansowej i płatniczej, prawidłowy obieg pieniądza oraz efektywne wykorzystanie wolnych środków obrotowych w postaci uzyskanych dodatkowych przychodów finansowych.

W wyniku zastosowania procedur, w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono naruszenia przez Spółdzielnię obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała i kontrolowała pracę Zarządu SML-W w zakresie wykonywania zaleceń i wniosków organów Spółdzielni oraz terminowego załatwiania spraw spółdzielców stwierdzając, że Zarząd właściwie je realizuje.

Za pośrednictwem swoich stałych Komisji Rada Nadzorcza SML-W sprawowała skuteczny nadzór nad gospodarką finansową i ekonomiczną Spółdzielni.

Nadzorowała i kontrolowała prawidłowość sporządzanych umów oraz terminowość obiegu dokumentacji i spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz działalnością Społeczno-Kulturalną.

Swoje funkcje Rada Nadzorcza wykonywała poprzez realizację problematyki ujętej w zatwierdzonym planie pracy na 2018 rok oraz analizowanie innych spraw wynikających z bieżącej działalności SML-W w Jaworze w zakresie objętym w Statucie Spółdzielni.

Na podstawie sporządzonego sprawozdania należy stwierdzić, że w działalności Spółdzielni nie dostrzeżono nieprawidłowości w badanych zakresach, a co za tym idzie sprawozdanie kwalifikuje do uznania funkcjonowania Spółdzielni za prawidłowe. W raporcie stwierdzono także, o braku występowania zagrożeń w kontynuowaniu działalności spółdzielni.

W wyniku przeprowadzonych kontroli oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem biegłego z badania sprawozdania finansowego SML-W za rok 2018, Rada Nadzorcza nie wnosi zastrzeżeń do zarządzania Spółdzielnią w minionym okresie sprawozdawczym i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

1. przyjęcie sprawozdania finansowego SML-W za rok 2018,
2. przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2018 r. (zysk netto z działalności pomocniczej) w kwocie **41.216,55 zł -** na działalność podstawową – Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni w podziale na nieruchomości wg klucza do powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r.
3. udzielenie absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni:
   - Mieczysława Panasiuka - prezesa zarządu SML-W
   - Mirosława Toś - z-cy prezesa ds. tech.
   - Dariusza Szczygła - członka Zarządu

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą SML-W w Jaworze na posiedzeniu w dniu 30 kwietnia 2019 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SML-W w Jaworze
Janusz Adam

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SML-W w Jaworze
Krystyna Robak