

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNY DOM” W SZCZECINIE**  
**ZA OKRES OD STYCZNIA DO GRUDNIA 2020 ROKU**

**ORGANIZACJA RADY NADZORCZEJ**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie stosownie do artykułu 44 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 34 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem i innymi organami statutowymi Spółdzielni, takimi jak Rady Osiedli.

Organizacją pracy Rady Nadzorczej kieruje Prezydium Rady, które zajmuje się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej.

Prace Prezydium wspierają trzy Komisje powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej, tj.:

- Członkowsko-Samorządowa,
- Techniczna
- i Rewizyjna,

do których Prezydium Rady kierowało otrzymane od Zarządu materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania. Właściwe Komisje Rady Nadzorczej w ramach funkcji nadzorczo-kontrolnej Rady dokonywały analizy i oceny merytorycznej oraz formalnej zawartości otrzymanych materiałów, a także przygotowywały projekty opinii Rady Nadzorczej. Były one następnie przedstawiane na plenarnych i zdalnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, stanowiąc podstawę do dyskusji kończących się podjęciem stosownych uchwał, wniosków, opinii, zaleceń, bądź zajęciem stanowiska Rady wobec rozpatrywanych spraw.

Należy tutaj wskazać, że ze względu na pandemię COVID-19, Rada Nadzorcza oraz Komisje RN pracowały w trybie plenarnym oraz zdalnym.

Prace Rady Nadzorczej były prowadzone zgodnie z przyjętym wcześniej Planem Pracy Rady Nadzorczej na 2020 rok, którego zakres tematyczny zapewniał realizację przez Radę wszystkich przypisanych jej funkcji stosownie do wymagań Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza S.M. „Wspólny Dom” w Szczecinie w 2020 r. obradowała w następujących składach:

**Do sierpnia 2020 r.**, czyli terminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie

1. Stanisław Kocjan – przewodniczący RN,
2. Jerzy Korzekwa – zastępca przewodniczącego RN,
3. Andrzej Ochnicki – sekretarz RN.

**Komisja Rewizyjna:**

1. Barbara Nowicka – przewodnicząca Komisji,
2. Alicja Przybylska
3. Andrzej Karszul,
4. Dariusz Kolerski.

**Komisja Członkowsko-Samorządowa:**

1. Alina Wyrzyk – przewodnicząca Komisji,
2. Adam Grześkowiak,
3. Mieczysław Najgebauer,
4. Michał Karakulski.

**Komisja Techniczna:**

1. Irena Nowosad – przewodnicząca Komisji,
2. Wiesław Iwan,
3. Jan Pawłowski,
4. Krzysztof Kowalik.

**Od września 2020 r.:**

1. Stanisław Kocjan – przewodniczący RN,
2. Krzysztof Kowalik – zastępca przewodniczącego RN,
3. Andrzej Ochnicki – sekretarz RN.

**Komisja Rewizyjna:**

1. Barbara Nowicka – przewodnicząca Komisji,
2. Danuta Sobiszewska,
3. Krystyna Rakowska,
4. Beata Niemyjska.

**Komisja Członkowsko-Samorządowa:**

1. Jolanta Kirkiewicz – przewodnicząca Komisji,
2. Maria Wójt,
3. Michał Karakulski,
4. Jan Zasadziński.

**Komisja Techniczna:**

1. Małgorzata Andersz – przewodnicząca Komisji,
2. Sławomir Izdebski,
3. Eugeniusz Korzeniewski,
4. Andrzej Zaleski.

Krótką informacją dotyczącą prac poszczególnych Komisji została przedstawiona poniżej:

## **KOMISJA REWIZYJNA**

Podstawowym zadaniem Komisji Rewizyjnej jest ocena stanu i prawidłowości funkcjonowania Spółdzielni, w szczególności:

- analiza kwartalnych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień finansowo-księgowych i dyscypliny finansowej,
- opiniowanie Regulaminów rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej i wody,
- ocena stanu realizacji planu społeczno-gospodarczego w Spółdzielni, w szczególności w aspekcie prowadzonej przez Spółdzielnię polityki remontowej.

Komisja Rewizyjna wspólnie z Komisją Członkowsko-Samorządową, w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni uzgadniała propozycje wysokości opłat eksploatacyjnych za garaże i boksy garażowe oraz za najem lokali użytkowych i terenów. W związku z pandemią Covid-19 i zamknięciem / zawieszeniem działalności gospodarczej wielu podmiotów – wiele wniosków dotyczyło zmniejszenia stawek bądź odroczenia płatności.

Ponieważ w roku 2019 Rada Nadzorcza dokonała wyboru na 2 lata podmiotu księgowego badającego prawidłowości sprawozdania finansowego Spółdzielni (Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile), Komisja zweryfikowała Protokół z badania bilansu przedstawiony przez ten podmiot rekomendując Radzie Nadzorczej jego przyjęcie.

Ponadto, Komisja uczestniczyła czynnie we wszystkich sprawach omawianych na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

## **KOMISJA CZŁONKOWSKO – SAMORZĄDOWA**

Komisja Członkowsko - Samorządowa prowadziła działalność zgodnie z nadanymi jej uprawnieniami i zajmowała się sprawami ujętymi w planie pracy na 2020 rok uzupełniając je o problemy na bieżąco wpływające do Rady.

Przedmiotem prac Komisji było:

- 1) Ocena sprawności obsługi mieszkańców prowadzonej przez komórki organizacyjne Spółdzielni,
- 2) sprawowanie ogólnego nadzoru nad gospodarką lokalową poprzez udział w roli obserwatorów w przetargach na zbycie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) współdziałanie z Zarządem Spółdzielni w zebraniach osiedlowych, podczas których podejmowano decyzje dotyczące problematycznych spraw danego osiedla,
- 4) pełnienie dyżurów w I półroczu 2020 r. podczas których przyjmowano wnioski i skargi mieszkańców, z uwagi na pandemię Coronavirusa w II półroczu – dyżury były pełnione w formie zdalnej poprzez środki elektronicznego przekazu;

- 5) rozpatrywanie pism, skarg i wniosków członków spółdzielni, przygotowanie projektów odpowiedzi na posiedzenia plenarne Rady. W pracach Komisji dominowały skargi na nieprzestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego, stanu i ochrony zieleni na terenach osiedli oraz sprawy prawne związane z członkostwem w Spółdzielni. Wszystkie skargi i wnioski wpływające do Komisji po ich szczegółowym rozpatrzeniu oraz przeanalizowaniu kończyły się przygotowaniem odpowiedzi do stron je wnoszących.

## KOMISJA TECHNICZNA

Działalność Komisji Technicznej w okresie sprawozdawczym, niezależnie od udziału w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej przebiegała zgodnie z przyjętym planem pracy. Podstawowymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Komisja były sprawy związane z infrastrukturą techniczną i problemami eksploatacyjnymi poszczególnych budynków i mieszkań oraz inwestycjami, m.in.:

- 1) ubezpieczeniem majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie w firmie UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeniowa S.A.,
- 2) remontami balkonów, loggi, korytarzy, dachów i tarasów budynków mieszkalnych i siedziby Zarządu Spółdzielni,
- 3) wymianą wewnętrznych instalacji elektrycznej WLZ, instalacji oświetlenia klatek schodowych korytarzy i innych części wspólnych budynków mieszkalnych i siedziby Zarządu,
- 4) remontami instalacji gazowej,
- 5) remontami chodników, schodów, i dróg osiedlowych,
- 6) dociepleniem ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych,
- 7) remontami i wymianą instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych w budynkach oraz sieci wodociągowej wraz z przyłączeniami,
- 8) cięciami sanitarnymi drzew i wycinką drzew na terenach Spółdzielni;
- 9) wymianą i modernizacją dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych i Zarządzie Spółdzielni,
- 10) wymianą słupów oświetleniowych na terenach Spółdzielni,
- 11) budową dróg pożarowych.

Ponadto Komisja zajmowała się:

- 1) analizowaniem podejmowanych działań w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- 2) analizowaniem inwestycji polegającej na budowie 7-kondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Chopina 24,
- 3) analizą postępów prac budowy dźwigów lub platform osobowych w budynkach pięciokondygnacyjnych w ramach rządowego programu „Dostępność +”,
- 4) analizą postępu prac wdrożeniowych budowy instalacji fotowoltaicznych w 16 budynkach „wysokich” wielorodzinnych,
- 5) sprawą wprowadzenia zmian do obowiązującego „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni.

Przedstawiciele Komisji brali udział w charakterze obserwatora w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię dotyczących w/w zadań. W 2020 r. odbyły się 52 przetargi, w których brali udział członkowie Komisji Technicznej.

## **DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ**

W 2020 r. Rada Nadzorcza obradowała 12 razy, z czego w trybie plenarnym 7 razy oraz w trybie zdalnym 5 razy.

Praca Rady Nadzorczej w trybie zdalnym podyktowana była reżimem sanitarnym i ograniczeniami wynikającymi z pandemii Coronawirusa powodującej chorobę COVID-19.

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

- 1) uchwalenie Planu kosztów zarządzania zasobami spółdzielczymi i lokalami mieszkalnymi należącymi do zasobu mieszkaniowego Spółdzielni na 2020 rok,
- 2) uchwalenie „Planu społeczno -gospodarczego na 2020 rok”,
- 3) przyjęcie informacji niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok,
- 4) zapoznanie się i ocena sprawozdania finansowego za 2019 rok ze szczególnym uwzględnieniem uzyskanych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz przygotowanie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia w sprawie jego przyjęcia,
- 5) analiza skarg i wniosków wniesionych do Spółdzielni w 2019 roku oraz ocena stanu ich realizacji.
- 6) przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni „Wspólny Dom” w Szczecinie za 2019 r.
- 7) przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie z działalności w 2019 roku”,
- 8) uchwalenie „Regulaminu wyboru członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie”;
- 9) przeprowadzenie wyboru oraz powołanie członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacyjno – Technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie.

Członkowie Rady Nadzorczej w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca pełnili dyżury dedykowane mieszkańcom Naszej Spółdzielni.

Do marca 2020 r. dyżury były wykonywane osobiście przez wybranych członków Rady Nadzorczej. W okresie od kwietnia do sierpnia dyżury osobiste zostały zawieszono z uwagi na pandemię i ograniczenia w przemieszczaniu się. Od września 2020 r. dyżury zostały wznowione w formie zdalnej: elektronicznie poprzez dedykowaną skrzynkę e-mailową Rady Nadzorczej uwidocznioną na stronie internetowej Spółdzielni.

Wszystkie sprawy zgłaszane przez mieszkańców w 2020 r. nie dotyczyły kompetencji Rady Nadzorczej. Zostały przekazane do odpowiednich działów i administracji Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wiele uwagi poświęcała, podobnie jak w latach ubiegłych, systematycznym działaniom na rzecz odzyskiwania przez Spółdzielnię od lokatorów i najemców zaległych należności z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokali. Nadzorowano prace Zarządu w tym zakresie i okresowo analizowano stan windykacji należności z tego tytułu. Działania Rady Nadzorczej w tym zakresie, jak i wzmożona działalność windykacyjna ze strony Zarządu, mimo pandemii, pozwoliły utrzymać wskaźniki zadłużenia (stosunek zadłużenia vs sprzedaż) na porównywalnym poziomie 2019 r. i zdecydowanie mniejszym niż w 2018r.:

- 1) lokali mieszkalnych 0,31, gdzie w roku 2018 wynosił 0,345 a w 2019 r. 0,283
- 2) i lokali użytkowych 0,45, gdzie w roku 2018 wynosił 0,57 a w 2019 r. 0,29.

Tendencja zwyżkowa wynika z aktualnej sytuacji gospodarczej spowodowanej pandemią COVID-19 (upadłość firm, izolacja, zawieszenia działalności). Z tego też powodu Rada Nadzorcza, na podstawie rekomendacji Zarządu Spółdzielni uwzględniającej aktualne społeczne i gospodarcze uwarunkowania oraz tendencje rynkowe w zakresie możliwości i wymogów najmu, podejmowała kilkakrotnie uchwały w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki czynszu netto z tytułu najmu lokali użytkowych i terenów.

Z inicjatywy członków Rady Nadzorczej i przy ich udziale Spółdzielnia w kwietniu 2020 r. złożyła wniosek w ramach projektu dotyczącego zwiększenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii w zasobach Spółdzielni, składanego w konkursie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2014-2020, osi priorytetowej II Gospodarka Niskoemisyjna, do Działania 2.10 Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł, polegającego na uzyskaniu finansowania w wysokości do 40 % na budowę 16 instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 203,84 kWp służącej do produkcji energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych budynków i zasilenia dźwigów osobowych w tych budynkach.

Rada Nadzorcza wskazuje, że projektowane instalacje zagwarantują pokrycie 100% faktycznego zapotrzebowania części wspólnych powyższych budynków na energię elektryczną. Zapewni to obniżenie kosztów ponoszonych przez mieszkańców o około 100 tys. zł. w skali roku oraz przyczyni się do zmniejszenia stopnia degradacji środowiska naturalnego poprzez redukcję zużycia energii ze źródeł konwencjonalnych oraz redukcję emisji CO<sub>2</sub>.

Rada Nadzorcza w 2020 r. zapoznała się z wynikami badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za 2019 rok przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta, jego opinią oraz raportem uzupełniającym tę opinię.

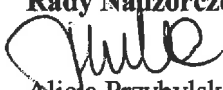
Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie w 2019 roku i rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie w 2020 r. jego zatwierdzenie.

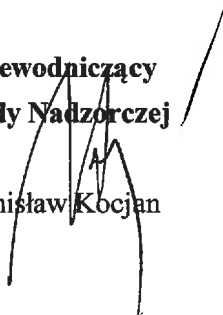
Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za rok 2019.

Rada Nadzorcza zapoznała się również z wynikami badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za 2020 rok przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta, jego opinią oraz raportem uzupełniającym tę opinię, z wynikami sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za 2020 rok oraz Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za 2020 r. Sprawozdania zostały przyjęte Uchwałami Rady Nadzorczej w kwietniu 2021 r.

W ocenie Rady Nadzorczej sytuacja finansowa Spółdzielni określana wskaźnikami ekonomiczno-finansowymi, zysk netto z działalności Spółdzielni wypracowany w roku sprawozdawczym 2020 wynoszący 1 225 301,65 zł, a także stan wolnych środków finansowych, który na koniec okresu sprawozdawczego wynosił 20 282 393,98 zł, pozwala na przejęcie, że ogólna sytuacja Spółdzielni jest stabilna i z tych właśnie względów rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu ich zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie za rok 2020.

**Sekretarz**  
**Rady Nadzorczej**  
  
Alicja Przybylska

**Przewodniczący**  
**Rady Nadzorczej**  
  
Stanisław Kocjan

