SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA ROK 2020

Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Żoliborz"
za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Organizacja Rady:
Kadencja Rady Nadzorczej 2017/2020 pomimo zakończenia w roku 2020została przedłużona i umocowana na podstawie Ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjach kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.
Art. 90. Jeżeli **ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni** albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, **ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.**
Art. 90a (dodany na mocy art. 78 pkt. 4 ustawy z dnia 19 czerwca 2020r. Dz. U.2020.1086) stanowi, iż **w przypadku gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni lub Zarządu upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego albo stanu epidemii,** trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszono bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, **ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie, o którym mowa w art. 90**.

Skład Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz" w roku 2020

Przewodnicząca:
Wiceprzewodniczący:
Sekretarz:
W Radzie Nadzorczej funkcjonowały **trzy Komisje**:
Komisja Rewizyjna w składzie:

Komisja Techniczna w składzie:

Komisja Mieszkaniowa w składzie:

Rada Nadzorcza w roku 2020 zgodnie z uprawnieniami sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni miedzy innymi nad:

- Sprawami organizacyjnymi
- Planem Gospodarczym Spółdzielni,
- Finansami Spółdzielni.
- Planem Remontowym Spółdzielni,
- Remontami i modernizacją

- Regulaminami wewnętrznymi Spółdzielni,
- Oceną realizacji uchwał, zaleceń i wniosków Rady Nadzorczej dla Zarządu
- Realizacji wniosków złożonych do Rady Nadzorczej przez Zarząd.
- Sprawami mieszkańców oraz członków SBM „Żoliborz"

W okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. odbyło się **17** posiedzeń plenarnych Rady, podjętych zostało **17** uchwał.

W dniu 09.01.2020r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków zorganizowane przez Zarząd na mocy uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą w dniu 14.11.2019r, uchwała Nr 10/2019. Decyzja o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzania Członków była konsekwencją pominięcia Rady Nadzorczej jako organu nadzorującego Zarząd przy udzieleniu zgody Członkowi Spółdzielni i jednocześnie Wiceprezesowi na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym przy ul. Mickiewicza 20. W związku z powyższym na NWZC głosowano nad votum zaufania dla Zarządu. Votum zaufania uzyskało dwóch członków Zarządu votum zaufania nie uzyskał Pan . Przebieg NWZC został zarejestrowany opisany w protokole.

Komisja Rewizyjna:
Rok 2020 był rokiem szczególnym i bardzo trudnym dla Spółdzielni pod względem finansowym. Wprowadzenie stanu epidemii w marcu 2020 roku przyczyniło się do wielu rezygnacji z najmu lokali użytkowych lub składaniu wniosków o umorzenie opłat za czynsz.
Obniżano czasowo opłaty oraz udzielano wielomiesięcznych bonifikat najemcom najbardziej finansowo dotkniętym skutkami pandemii i związanym ze Spółdzielnią wieloletnimi umowami najmu.
Rada Nadzorcza z niepokojem przyglądała się dawaniu upustów dla najemców lokali użytkowych przez Zarząd.
Niepewna sytuacja gospodarcza związana z pandemią spowodowała, że dokonano zmian w wysokości odpisów na fundusz remontowy i eksploatację celem pokrycia bieżącej działalności Spółdzielni. Pomimo w/w działań sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni była przez cały rok stabilna.
Rada na podstawie co miesięcznych informacji od Zarządu nadzorowała i kontrolowała sytuację finansowa naszej Spółdzielni. Systematyczne przekazywanie informacji pozwalało na szybką reakcję Komisji Rewizyjnej w przypadku jakichkolwiek nadzwyczajnych bądź nieprzewidzianych kosztów.

W związku z sytuacją na wniosek Zarządu została podjęła uchwała o zmianie Planu Gospodarczego w celu pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.Komisja Rewizyjna wraz z członkami Rady Nadzorczej oceniała realizację Planu Gospodarczego oraz oceniała założenia rzeczowe i finansowe planu.

Zadłużenie na 31.12.2020r. wynosiło :
dla lokali mieszkalnych = 108.711,38 zł (bez odsetek)
dla lokali użytkowych = 89.833,41 zł brutto

Komisja Techniczna:
Komisja Techniczna Rady Nadzorczej współpracowała z Zarządem w realizacji poszczególnych zadań, była zapraszana do udziału w komisjach odbioru prac remontowych oraz uczestniczyła w roli obserwatora w przetargach.

Plan Remontów na 2020r.
Komisja Techniczna zapoznała się z propozycją Planu Remontów na rok 2020 na posiedzeniu w lutym 2020, poproszono Zarząd o szczegółowe przedstawienie Planu i uzasadnienie kosztów.
Rada Nadzorcza interesowała się kwestia wielkości mocy zamówionej do ogrzewania budynków szukając możliwości obniżenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody.
Komisja Techniczna przyjęła wiadomość zarządu o wprowadzeniu stawek remontowych naliczanych dla garaży. Plan Remontowy został przyjęty na posiedzeniu w dniu 26-03-2020. Zarząd zgłaszał potrzebę zwiększenia zatrudnienia o 0,1 etatu dla członka Zarzadu zajmującego się remontami.
Komisja Techniczna w sprawie propozycji Zarządu o zmianie stawek eksploatacyjnych i remontowych zwróciła się z wnioskiem, aby niezwłocznie przywrócić wcześniejsze proporcje stawek, aby nie dopuścić do zbyt niskiego Funduszu Remontowego Spółdzielni.
Komisja zwracała szczególną uwagę na sprawę remontu budynku al. Wojska Polskiego 13, interesując się przebiegiem długotrwałym procedur do uzyskania pozwolenia na budowę, szczególnie z uwagi na kończący się okres przyznania przez WZC funduszu na remont budynku. Komisja wyraziła swoje uznanie w sprawie wyremontowania pomieszczeń w przyziemiu budynku pl. Inwalidów 10 , które pozwoliło zlikwidować bardzo zły stan techniczny pomieszczeń i przywrócić im funkcje lokali użytkowych oraz pomieszczeń przeznaczonych na wynajem jako piwnice. Współpracowano z Zarządem i mieszkańcami przy ustalaniu przyczyn masywnego zalewania piwnic Alei Wojska Polskiego 12, po gwałtownych opadach deszczu. Jest to powiązane z przebiegiem tunelu z Cytadeli pod budynkiem. Na posiedzeniach Rada Nadzorcza zajmowała stanowisko w sprawie remontu dachu w budynku Mickiewicza 20, szczególnie w kwestii jak mają być podzielone koszty remontu dachu w związku z osadzonymi wadliwie oknami połaciowymi. Komisja uważa, że okna powinny być wymienione i prawidłowo osadzone przez właścicieli lokalu i w trakcie remontu powinno się stwierdzić jaki wpływ na stan dachu miało nieprawidłowe osadzenie okien. Sprawa wymiany okien nie może obciążać Funduszu Remontowego budynku.
Komisja Techniczna na posiedzeniu w grudniu 2020 zapoznała się z przedłożonymi przez zarząd propozycjami remontowymi na 2021 r.

Komisja Mieszkaniowa:
Komisja Mieszkaniowa Rady Nadzorczej na bieżąco starała się pomagać w rozwiązywaniu problemów mieszkaniców. W szczególnych sytuacjach odbywała wizje lokalne, zapoznawała się z dokumentacją znajdującą się w zasobach Spółdzieni SBM „Żoliborz". Przekazywała Zarządu wnioski i zalecenia w celu dalszej realiacji według kompetencji.

Absolutorium:
Rada Nadzorcza w składzie 8-mio osobowym zagłosowała za udzieleniem absolutorium dla poszczególnych członów Zarządu:
Prezes Zarządu I za udzieleniem absolutorium głosowało:
za udzieleniem 5 głosów, 1 przeciw, 2 wstrzymujący.
Vice Prezesa Pana , I za udzieleniem absolutorium głosowało:
za udzieleniem 2 głosy, 4 przeciw, 2 wstrzymujące.
Członek Zarządu Pan za udzieleniem absolutorium głosowało:
za udzieleniem 3 głosy, 3 przeciw, 2 wstrzymujące.

Podsumowanie:
W związku z pandemią Rada Nadzorcza zaleca:

- obniżanie wydatków bieżących,
- ograniczenie podwyżek dla członków SBM „Żoliborz"
- utrzymanie stawki eksploatacyjnej i remontowej na dotychczasowym poziomie,
- dalsze działania dążące do uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. Lisa-Kuli 6,
- utrzymanie na obecnym poziomie wynajętej powierzchni lokali użytkowych,
- zwiększenie zaangażowania w proces uwłaszczania nieruchomości,
- rozwiązywanie na bieżąco problemów mieszkańców SBM „Żoliborz" przy zaangażowaniu pracowników merytorycznych zatrudnionych w Spółdzielni
- informowanie na bieżąco mieszkańców o planach remontowych również w przypadku braku przedstawicielstwa danego budynku

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi za wykonaną pracę w roku 2020, który nie był rokiem łatwym i bardzo mało przewidywalnym związku z wprowadzonym stanem epidemii COVID-19.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczaca Rady Nadozrczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej