Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi za 2019 rok.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" od 01.01.2019 r. do 06.06.2019 r. pracowała w następującym składzie :

1.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Danuta Starnowska (TD)
2.	Sekretarz Rady Nadzorczej	Zdzisława Sokołowska (TCH)
3.	Członek Rady Nadzorczej	Jadwiga Adamiak (TD)
4.	Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Alama (TR)
5.	Członek Rady Nadzorczej	Barbara Jędrzejewska – Wysocka (TR)
6.	Członek Rady Nadzorczej	Jan Kot (TR)
7.	Członek Rady Nadzorczej	Janusz Paprocki (TCH)
8.	Członek Rady Nadzorczej	Alicja Szczepańska (TD)
9.	Członek Rady Nadzorczej	Hanna Rymkiewicz (TR-B)

Przy Radzie Nadzorczej działały dwie komisje stałe tj;

Komisja Rewizyjna w składzie

Przewodniczący	Janusz Paprocki (TCH)
Członek	Andrzej Alama (TR)
Członek	Alicja Szczepańska (TD)
Członek	Hanna Rymkiewicz (TR-B)

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) w składzie :

Przewodniczący	Andrzej Alama (TR)
Członek	Jadwiga Adamiak (TD)
Członek	Zdzisława Sokołowska (TCH)
Członek	Hanna Rymkiewicz (TR-B)

oraz dwie komisje czasowe tj : Komisja do Spraw Wyboru Ofert oraz Komisja Statutowo Organizacyjno – Prawna.

W dniu 06.06.2019 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej dokonało wyboru nowej

- Członek Danuta Starnowska (TD)
- Członek Hanna Rymkiewicz (TR-B)

której zadaniem było zweryfikowanie i przygotowanie materiałów dla Rady Nadzorczej w sprawie wyboru ofert złożonych przez wykonawców na roboty ogólnobudowlane - remontowe, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych i innych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Ogniwo" na lata 2019 – 2020

W okresie sprawozdawczym harmonogram prac Rady Nadzorczej wynikał z bieżących potrzeb Spółdzielni i koncentrował się przede wszystkim na sprawach ekonomicznych i remontowych.

W ramach swoich kompetencji Rada Nadzorcza uchwaliła plan finansowo – gospodarczy na 2019 rok. Sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni poprzez badanie analiz i informacji ekonomicznych, oraz dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych.

Jednym z ważniejszych problemów finansowych wszystkich spółdzielni mieszkaniowych jest poziom zadłużeń użytkowników lokali w opłatach eksploatacyjnych co bezpośrednio rzutuje na płynność finansową jednostki.

Problem ten występuje również w naszej Spółdzielni. Monitoring omawianego problemu zarówno przez Zarząd Spółdzielni jak i Radę Nadzorczą spowodował, że zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2019 r. w stosunku do stanu na dzień 31.12.2018 wzrosły tylko o 85 tys. zł, w tym największy wzrost nastąpił przede wszystkim w grupie zaległości jednomiesięcznych bo aż o 95 tys. zł. Suma zaległości trzymiesięcznych i powyżej, oraz zaległości skierowanych do Sądu i zasądzonych utrzymała się na tym samym poziomie tj. ok 609 tys. zł. Należy jednak zaznaczyć, że zdecydowanie w tej grupie wzrosły o ponad 78 tys. zł, zaległości skierowane do Sądu i zasądzone, co świadczy o efektywnej działalności windykacyjnej Spółdzielni.

Średnie zadłużenie na lokal wyniosło 276,37 zł, przy średniej miesięcznej wysokości opłat 479,11 zł, co stanowi 57,68 % średniomiesięcznego przychodu z lokalu.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali na dzień 31.12.2019 rok w całej Spółdzielni wyniosły 832 978,58 zł, natomiast średni wskaźnik zaległości wyniósł 5,77 zł/m^2 a w poszczególny osiedlach :

"Rozproszone"	367.511,19 zł	6,55 zł/m^2
"Dąbrowa"	207.576,11 zł	4,69 zł/m^2
"Chełmońskiego"	220.259,44 zł	7,39 zł/m^2
"Ruda - Beczkowa"	37.631,84 zł	2,77 zł/m^2

Coraz większy zakres robót remontowych wykonywanych przez konserwatorów osiedli pozwala obniżyć koszty w stosunku do kosztów jakie Spółdzielnia ponosi zatrudniając firmy zewnętrzne.

Na dzień 31.12.2019 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniosła 2 213.556,18 zł, z kolei wynik finansowy netto na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wyniósł 644.369,12 zł. Obie te wielkości znajdują pokrycie w środkach obrotowych Spółdzielni i gwarantują pełne rozliczenie z użytkownikami lokali nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącej energii cieplnej oraz wody i kanalizacji.

W trakcie roku Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania oraz zakładała krótkoterminowe lokaty bankowe; uzyskane z tego tytułu dodatkowe przychody (odsetki) wyniosły 59 852,30 zł.

Dobra kondycja finansowa Spółdzielni umożliwiła (obok podstawowego zakresu remontów) wykonanie robót, które dotyczyły poprawy infrastruktury wokół budynków i stanu estetyczno – funkcjonalnego.

W trosce o stan bezpieczeństwa mieszkańców oraz sprawność instalacji centralnego ogrzewania w 2019 r. Spółdzielnia rozpoczęła inwestycję polegającą na rozbudowie węzła centralnego ogrzewania o ciepłą wodę i doprowadzenie ciepłej wody do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Narutowicza 105A. Roboty zostały zakończone w styczniu 2020 r.

Oprócz wyżej wymienionych zagadnień Rada Nadzorcza zajmowała się także :

- poprzez Przewodniczącego i Sekretarza regularnym przeprowadzaniem kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i członków Spółdzielni zapoznając się z protokołami z posiedzenia Zarządu,
- uchwalaniem i uaktualnianiem regulaminów obowiązujących użytkowników lokali w SM "Ogniwo" poprzez zatwierdzanie aneksów do tych regulaminów,
- rozpatrywaniem odwołań od decyzji Zarządu (lokali użytkowych, mieszkańców os. "Ruda - Beczkowa" w sprawie opłat za remonty tarasów, mieszkańców nieruchomości przy ul. Brzeźnej 10 dotyczących remontów w lokalach tej nieruchomości.)

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła łącznie 10 posiedzeń. Problemy rozpatrywane na posiedzeniach Rady Nadzorczej były uprzednio rozpatrywane i opracowywane przez działające przy Radzie Nadzorczej Komisje. W 2019 roku odbyło się 5 posiedzeń Komisji Rewizyjnej i 3 posiedzenia Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

W roku sprawozdawczym (2019) Rada Nadzorcza pojęła 47 uchwał w tym;