

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie  
z działalności w 2020 roku.**

Stosownie do Art. 35 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 115 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zajmowało 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.

W roku 2020 Rada Nadzorcza pracowała w następującym 5 osobowym składzie:

<b>Przewodniczący</b>	<b>- Jarosław Woźniaka</b>
<b>Z-ca Przewodniczącego</b>	<b>- Krzysztof Stankiewicza</b>
<b>Sekretarz</b>	<b>- Jadwiga Marciniak</b>
<b>Członkowie</b>	<b>- Tomasz Czapkiewicz, Włodzimierz Sołtysiak</b>

Zadania realizowane przez Radę Nadzorczą obejmowały m. in nadzorowanie pracy Zarządu Spółdzielni, kontrolę bieżących wydatków spółdzielni, realizacji inwestycji jak i planów remontowych, kontrolę stanu zadłużenia lokatorów.

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady kierowało Prezydium Rady przyjmując wnioski Zarządu o umieszczenie w porządku obrad spraw wymagających omówienia. Prezydium Rady kierowało do Zarządu zapotrzebowanie na szczegółowe opracowania i inne materiały niezbędne na posiedzenia Rady Nadzorczej. W tym zakresie Rada otrzymywała ekspertyzy, operaty szacunkowe jak również stanowiska prawne, które były pomocne przy podejmowaniu decyzji w analizowanych sprawach. Materiały w zakresie gospodarki finansowej były zawsze szczegółowo analizowane na posiedzeniach Rady. Bieżąca Rada przeanalizowała regulaminy obowiązujące w Spółdzielni i podjęła stanowisko o konieczności ich zaktualizowania. Zgodnie z oceną Rady aktualizacji winien podlegać

- 1. „Regulamin korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Agrodom”**
- 2. „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie opłat za używanie lokali”**
- 3. „Regulamin funduszy remontowych”**
- 4. „Regulamin Rady Nadzorczej”**
- 5. „Statut Spółdzielni”** uwzględniający między innymi zmiany dotyczące składu ilościowego Zarządu Spółdzielni.

Członkowie Rady, w wyznaczonym dniu miesiąca, pełnili dyżur w siedzibie Spółdzielni. W ramach dyżurów podejmowali członków Spółdzielni. Uwagi i wnioski członków Spółdzielni

były przekazywane RN przez dyżurującego. Do Rady wpływały również zgłoszenia pisemne. Każdy z tematów był szczegółowo analizowany i rozpatrywany na posiedzeniach Rady.

Członkowie spółdzielni zgłaszali do Rady Nadzorczej ( podczas dyżurów lub pisemnie poza dyżurami) m.in. następujące wnioski:

- w sprawie zawarcia ugody dotyczącej spłaty zaległości czynszowych przez lokatora,
- w sprawie wydania kopi dokumentów w związku z brakiem reakcji w powyższej sprawie przez Zarząd Spółdzielni
- o większe zaangażowanie Spółdzielni w opiekę nad kotami wolno żyjącymi, większą dbałość o tereny zielone, brak segregacji odpadów,
- zgłoszenie konieczności wykonania prac remontowych garażu murowanego posadowionego na działce 40/9 z obrębem 3009
- zgłoszenie rozbieżności w powierzchni lokalu użytkowego,
- zgłoszenie poparte orzeczeniem sądowym o wprowadzeniu rozliczenia opłat za odpady komunalne zgodnie ze zużyciem wody,
- w sprawie złej jakości wody w mieszkaniu lokatora zamieszkałego przy nieruchomości Niemcewicza 16d
- odwołanie od wysokości naliczanych opłat w nowo wprowadzonym cenniku za korzystanie za części wspólne

W okresie sprawozdawczym tj. 2020 r. Rada Nadzorcza obradowała na comiesięcznych posiedzeniach. Z uwagi na wprowadzony w miesiącu marcu 2020 stan zagrożenia epidemiologicznego w związku z zakażeniami wirusem COVID-19, niektóre posiedzenia odbywały się w sposób zdalny. W okresie sprawozdawczym zostały podjęte następujące uchwały:

- w sprawie przeprowadzenia lustracji ustawowej za lata 2017-2019
- w sprawie zlecenia przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2019,
- w sprawie wyboru oferenta na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za rok 2019 Kancelarii Audytorsko-Księgowej Bożeny Kłos,
- w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2019,
- zatwierdzenie rocznego planu finansowego na 2020 r.,
- zatwierdzenie rocznego planu remontowego na 2020 r.,
- w sprawie zmiany wysokości opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wykonywała funkcje kontrolne i opiniodawcze, przedmiotem kontroli i opiniowania było m.in.:

- a) opiniowanie planu rzeczowo-finansowego na rok 2020,
- b) monitorowanie prac Zarządu w zakresie realizacji prac zleconych na poprzednich posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- c) lustrwanie stanu technicznego i estetycznego terenu Spółdzielni podczas wizji lokalnej,
- d) analizowanie wyników prac remontowych i konserwacyjnych przeprowadzanych na terenie Spółdzielni, ze szczególnym naciskiem na ponoszone koszty,
- e) analizowanie umów zawartych przez Spółdzielnię z kontrahentami zewnętrznymi.

Wynikiem czynności kontrolnych i nadzorczych prowadzonych przez Radę Nadzorczą jest szereg sugestii kierowanych do Zarządu w zakresie większego zaangażowania w nadzór nad problematyką dotyczącą funkcjonowania Spółdzielni jak i rozpatrywania indywidualnych spraw lokatorów. Na posiedzeniach Rady wielokrotnie poruszana była kwestia prawidłowego wydatkowania środków finansowych a także nadzór nad prawidłowością wykonanych prac zarówno remontowych jak i konserwacyjnych oraz pielęgnacyjnych związanych z utrzymaniem zieleni. Rada Nadzorcza wielokrotnie wyrażała sugestie związane z trybem wyłaniania wykonawców na prace remontowe jak też podmiotów świadczących usługi innego rodzaju. Rada Nadzorcza szczególną uwagę poświęciła prawidłowości rozliczenia remontów dachów a co za tym idzie kosztom z tym związanym. Według oceny Rady Nadzorczej istnieje konieczność opracowania nowego regulaminu na wyłonienie wykonawców prac budowlanych jak i na dostawców usług. W tej materii został zobowiązany Zarząd do opracowania nowego regulaminu.

Wyniki finansowe Spółdzielni za rok 2020 są dobre i nie dają podstaw do obaw co do dalszego jej funkcjonowania. Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Wyniki przeprowadzonego badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 jak i lustracji ustawowej za lata 2017-2019 są pozytywne. Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, zarówno biegły rewident jak i lustratorzy nie stwierdzili istotnych nieprawidłowości co znajduje swoje odzwierciedlenie w protokołach.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu za rok 2020.

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione członkom Rady Nadzorczej, po czym skierowane do Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” celem podjęcia uchwały w sprawie jego przyjęcia.

**Sekretarz RN**

Jadwiga Marciniak

**Przewodniczący RN**

Jarosław Woźniak



**Uchwała Zarządu S.M.Agrodom  
Nr 2/05/2021**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie po przeanalizowaniu Wniosku nr 1/2021 z dnia 06.04.2021r. w sprawie nadwyżki przychodów nad kosztami za 2020rok na poszczególnych nieruchomościach postanawia rozliczyć w niżej określony sposób i zobowiązuje do wykonania postanowień niniejszej Uchwały dział księgowości.

W związku z zadłużeniem jednego lokalu mieszkalnego przy ul. Niemcewicza 16-16E na kwotę **42.761,84 zł.** na dzień 31-05-2021r. Zarząd postanawia utworzyć odpis aktualizujący w następujący sposób:

**1. Nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie:**

**28.169,99 zł.** na nieruchomości przy ul. Niemcewicza 16÷16e przeznaczyć w całości na utworzenie odpisu.

- na brakującą kwotę pomiędzy wysokością odpisu aktualizującego a nadwyżką na nieruchomości przy ul. Niemcewicza 16e÷16e w kwocie  $(42.761,84m2 - 28.169,99m2) = 14.591,85 zł.$  Zarząd postanawia przeznaczyć część kwot nadwyżek z pozostałych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości wg. wyliczeń poniżej:
- pow. nieruchomości przy ul. Niemcewicza 13÷13e (lokale mieszkalne i garaże podziemne  $2.132,9m2 + 1.961,7m2 + 1.203,0m2 = 5.297,6 m2$ )
- pow. nieruchomości przy ul. Niemcewicza 14÷15h (lokale mieszkalne i usługowe –  $2.917,2m2 + 3.413,4m2 + 667,4m2 + 697,5m2 = 7.695,5 m2$ )
- **suma powierzchni Nieruchomości przy ul. Niemcewicza 13÷13e i 14÷15i wynosi  $(5.297,6 + 7.695,5) = 12.993,1m2$**
- **udział powierzchni nieruchomości przy ul. Niemcewicza 13÷13e w sumie powierzchni wynosi - 40,77%**
- **udział powierzchni nieruchomości przy ul. Niemcewicza 14÷15i w sumie powierzchni wynosi – 59,23%**
- **kwota udziału nieruchomości przy ul. Niemcewicza 13÷13e w odpisie aktualizacyjnym z pkt 1  $14.591,85 zł \times 40,77\% = 5.949,10 zł.$**

- **kwota udziału nieruchomości przy ul. Niemcewicza 14÷15h w odpisie aktualizacyjnym z pkt 1**  
**14.591,85 zł x 59,23% = 8.642,75 zł**

**2. nieruchomość przy ul. Niemcewicza 13÷13e - nadwyżka w kwocie 28.367,32 zł pomniejszona o kwotę 5.949,10 zł. wynosi : 22.418,22 zł.**

Zarząd postanawia podzielić ww. nadwyżkę proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i garaży ( 5.297,60m<sup>2</sup> ) co będzie stanowiło: **4,23 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni.

Nadwyżkę w kwocie 22.418,22 zł ,Zarząd postanawia rozliczyć jednorazowo w miesiącu listopadzie 2021r.

Zarząd spółdzielni zobowiązuje dział księgowości do zawiadomienia zainteresowanych do dnia 15 lipca 2021r

**3.nieruchomość przy ul. Niemcewicza 14÷15h- nadwyżka w kwocie 49.200,60 zł pomniejszona o kwotę 8.642,75 zł wynosi: 40.557,85 zł.**

Zarząd postanawia podzielić ww. nadwyżkę proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i lokali użytkowych( 7.695,5 m<sup>2</sup> ) co będzie stanowiło: **5,27 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni.

Nadwyżkę w kwocie 40.557,85 zł ,Zarząd postanawia rozliczyć jednorazowo w miesiącu październiku 2021r.

Zarząd spółdzielni zobowiązuje dział księgowości do zawiadomienia zainteresowanych do dnia 30 czerwca 2021r.

**4. nieruchomość przy ul. Niemcewicza 16f÷16h – nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie: 391,57 zł** pokryć z nadwyżki przychodów nad kosztami występujących w latach poprzednich.

**Rozliczenia nadwyżek dotyczą właścicieli posiadających tytuł prawny do lokali wg stanu dzień na 31-12-2020r.**

**Zarząd  
SM „Agrodom”**

.....