

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”
w Warszawie
w okresie od lipca 2022 r. do maja 2023 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” została wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 22 czerwca 2022 r. i zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego na mocy postanowienia z 29 września 2022 r.

I. Podstawa i zakres działalności Rady Nadzorczej.

Podstawą działalności Rady Nadzorczej jest Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” oraz Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Zgodnie z §30 Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należy sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym działalność Rady Nadzorczej obejmowała: podejmowanie przedsięwzięć i uchwał mających na celu zabezpieczenie interesów członków Spółdzielni, ocenę rocznego planu gospodarczo – finansowego, w tym planu remontów oraz jego zatwierdzenie, sprawowanie funkcji nadzorczo - kontrolnej nad działalnością Zarządu w zakresie prawidłowej gospodarki zasobami finansowymi spółdzielni, kontrolę zadłużeń członków spółdzielni i ocenę działalności Zarządu w tym zakresie, kontrolę sprawozdań gospodarczo - finansowych Zarządu i podejmowanie stosownych uchwał i ustaleń, a także nadzór i kontrolę nad realizacją wniosków uchwalanych przez Walne Zgromadzenie.

II. Skład Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Wojciech Kamiński - Przewodniczący RN
2. Dariusz Krześniak - Zastępca Przewodniczącego RN
3. Jacek Kruk - Sekretarz RN
4. Ewelina Kucińska-Deres - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej RN
5. Tomasz Wiśniewski - Przewodniczący Komisji Technicznej RN
6. Michał Adamski
7. Paulina Podlasiń
8. Janusz Targowski
9. Janusz Wojtał
10. Rafał Żurkowski

III. Komisje Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym komisje Rady Nadzorczej działały w następujących składach osobowych:

Komisja Rewizyjna: Ewelina Kucińska-Deres, Paulina Podlasiń, Dariusz Krześniak, Janusz Wojtał, Rafał Żurkowski.

Komisja Techniczna: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski.

IV. Posiedzenia Rady Nadzorczej.

W okresie od lipca 2022 r. do końca maja 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych (5 w 2022 roku i 5 w roku 2023) i podjęła 11 uchwał, w tym 10 w roku 2022 i 1 w roku 2023.

W okresie sprawozdawczym odbyły się wszystkie z zaplanowanych zebrań Rady. Uchwały i protokoły z posiedzeń Rady (*po ich przyjęciu*) przechowywane są w dokumentach Rady, a w związku z tym, że za ich przechowywanie odpowiedzialny jest Zarząd, są do wglądu dla członków w godzinach pracy biura Spółdzielni. Ponadto protokoły i uchwały zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni.

V. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniach rozpatrywano sprawy związane z gospodarką finansową, planowaniem i realizacją prac remontowych, a także sprawy organizacyjne i inne wynikające z przepisów prawa i bieżącej działalności Spółdzielni. Na każdym zebraniu Zarząd informował członków Rady o sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni, w tym o realizowanych robotach remontowych, o planach Spółdzielni na najbliższy okres, a także o sprawach, które wymagały opinii i decyzji tego organu.

W ramach określonego przez Statut Spółdzielni zakresu działania Rada Nadzorcza podjęła szereg decyzji mających wpływ na działalność Spółdzielni, a najistotniejsze to:

Lipiec 2022 r.

Na pierwszym posiedzeniu w kadencji 2022 – 2025 Rada Nadzorcza ukonstytuowała się, powołała dwie komisje stałe, upoważniła czworo członków Rady do wykonywania czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkami Zarządu, a także podjęła uchwałę w sprawie pobierania przez członków Rady Nadzorczej wynagrodzenia za udział w posiedzeniach (przewodniczący Rady – 30%, członkowie prezydium Rady Nadzorczej oprócz przewodniczącego Rady – 10%, pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę).

Wrzesień 2022 r.

- Omówiono wniosek członka Spółdzielni dotyczący zwołania dodatkowego Walnego Zgromadzenia w związku z koniecznymi zmianami w Statucie Spółdzielni. Rada Nadzorcza stwierdziła, że sprawy zmian w statucie powinny być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego przez Zarząd Spółdzielni w roku 2023, w trybie §26 ust. 1 statutu, który stanowi, że Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, nie później niż do 30 czerwca.
- Omówiono wniosek członka Spółdzielni dotyczący zmiany sposobu współpracy z kancelarią prawną. Rada Nadzorcza stwierdziła, że umowa powinna być kontynuowana na dotychczasowych zasadach, ponieważ stała współpraca jest dla Spółdzielni korzystna – dodatkowo prawnik wyraził zgodę zmniejszenie miesięcznych kosztów obsługi.
- Na wniosek Zarządu skorygowano plan remontów na rok 2022 poprzez dodanie nowej pozycji – remont stropu garażu znajdującego się pod tarasem lokalu 190 – kwota 57.360 zł.
- Omówiono zasady finansowania remontów tarasów i balkonów. Wynikiem dyskusji było zalecenie dla Zarządu, aby przed zimą wykonać przegląd tarasów, łącznie z dokumentacją techniczną i fotograficzną.
- Omówiono sprawę zamknięcia przez SBM Wardom (oszlabanowanie) wjazdu od ul. Kochanowskiego w ul. Zgrupowania AK "Żyrafa" i konsekwencje z tym związane, w tym m.in. utrudniony dojazd pojazdów do bram wjazdowych dwóch zespołów garażowych Spółdzielni przy ul. Zgrupowania AK "Żmija". Rada Nadzorcza ustaliła, że punktem wyjścia do dalszych negocjacji ze SM WARDOM powinno być stanowisko, że SM Piaski „D” otrzymuje karty/piloty do szlabanu dla wszystkich użytkowników miejsc postojowych w III i IV zespole garażowym oraz dla użytkowników miejsc postojowych na parkingu na ul. ŻŻ i zarządza wydawaniem tych kart.

- Przeanalizowano wnioski zgłoszone przez członków na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2022 r. Wniosek nr 1 zgłoszony przez p. Stanisława Koślacza – „W związku z sytuacją inflacyjną i prawdopodobnie stagflacyjną wnioskuję o przygotowanie przez Zarząd i Radę Nadzorczą programu oszczędnościowego Spółdzielni na lata 2023-2025”. Rada Nadzorcza stwierdziła, że działania Zarządu są racjonalne i nie widzi celowości przygotowywania dodatkowego programu oszczędnościowego. Zarząd i Rada Nadzorcza w swoich działaniach starają się cały czas zmierzać ku oszczędnościom, a przykładem tego jest fakt, że czynsze nie rosną tak drastycznie, jak w innych spółdzielniach.

Wniosek nr 2 zgłoszony przez p. Janusza Wojtala – „Wnioskuję o przywrócenie trybu działania szlabanu w bramie wjazdowej polegającego na tym, że w godzinach dziennych brama jest otwarta i używany jest tylko szlaban, a w godzinach nocnych używana jest tylko brama”. Wnioskodawca poinformował, że po rozmowie z jedną z mieszkanek osiedla, która zwróciła mu uwagę, że zamknięta brama jest bezpieczna dla małych dzieci wycofuje wniosek.

Wniosek nr 3 zgłoszony przez p. Janusza Wojtala – „Wnioskuję o zainstalowanie monitoringu na patiach i w garażach”. Wnioskodawca wycofał wniosek.

Wniosek nr 4 zgłoszony przez p. Stanisława Koślacza – „Wnioskuję o wykreślenie stawki funduszu remontowego dotyczącego garaży ustalonego przez poprzednią Radę Nadzorczą na czas określony i przedłużonego przez ustępującą Radę Nadzorczą”. Rada Nadzorcza stwierdziła, że wniosek nie może zostać przyjęty do realizacji. Odpis na fundusz remontowy garaży w wysokości 0,20 zł/m² nie sfinansuje nawet części niezbędnych robót.

Październik 2022 r.

Kontynuowano dyskusję nt. zasad finansowania remontów tarasów i balkonów, a także nt. zamknięcia przez SBM Wardom (oszlabanowanie) wjazdu od ul. Kochanowskiego w ul. Zgrupowania AK "Żyrafa" i konsekwencje z tym związane.

Listopad 2022 r.

- Kontynuowano dyskusję nt. wydawania przez Spółdzielnię „WARDOM” kart wjazdowych - Spółdzielnia „WARDOM” zrezygnowała ze wszystkich dotychczasowych warunków i zaproponowała, że wyda karty wjazdowe na swój teren wszystkim mieszkańcom SM Piaski „D”, którzy zgłoszą taką potrzebę.
- Omówiono sprawę wypowiedzenia przez Spółdzielnię umów najmu zewnętrznych miejsc postojowych. Rada Nadzorcza stwierdziła, że jako organ jest reprezentantem wszystkich członków Spółdzielni i powinna działać także w interesie osób, które potrzebują miejsca postojowego. Nie ma możliwości, aby przy rozwiązywaniu umów najmu przyjąć jednolite zasady dla wszystkich mieszkańców, którzy posiadają miejsca, ale z nich nie korzystają. W związku z tym należy zacząć od weryfikacji 32 miejsc postojowych, które w ostatnim okresie (ponad miesiąc) zostały wskazane przez pracowników ochrony jako miejsca, na których nie parkują żadne samochody.
- Omówiono propozycje Zarządu dot. planu remontów na rok 2023.
- Na wniosek Zarządu wprowadzono zmiany w Regulaminie funduszu społeczno – kulturalnego SM Piaski „D”, a także Regulaminie korzystania z miejsc postojowych na terenie parkingu przy ul. Zgrupowania Żmija w SM Piaski „D” w Warszawie.

Grudzień 2022 r.

- Uchwalono plan remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2023 r. obejmujący następujące prace: remont stropów garaży pod tarasami, remont stropów garaży system odtworzeniowy, remont kominków wentylacyjnych w garażach, monitoring osiedla, przegląd pięcioletni ogólnobudowlany elektryczny, remont trafa, remont schodów zewnętrznych, przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia, wiosenny przegląd dachów, naprawy, malowanie miejsc postojowych w zespołach garażowych, naprawa płytek na elewacji, wymiana płytek

klinkierowych na murkach tarasowych, malowanie elementów metalowych osiedla, ogrodzenie, cokoły latarni, pochwyty, itp., wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące i drobne naprawy tarasów. Plan na rok 2023 zamyka się kwotą 583 500 zł.

- Uchwalono plan gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2023 i zatwierdzono wynikające z tego planu stawki eksploatacyjne. Dodatkowo postanowiono o konieczności zwiększenia wysokości stawki na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni (lokale mieszkalne) do kwoty 1,99 zł/m².
- Omówiono propozycje członków RN dot. spożytkowania wolnych środków finansowych Spółdzielni zgromadzonych na funduszu remontowym i na funduszu społeczno-wychowawczym.

Styczeń 2023 r.

- Omówiono koncepcję zabezpieczenia terenu Spółdzielni pod kątem montażu kamer. Założenia wyceny: zewnętrzny teren Spółdzielni plus wjazdy do bram garażowych, 9 kamer.
- Na wniosek Zarządu wprowadzono zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D”.

Luty 2023 r.

Omówiono sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Marzec 2023 r.

- W związku z koniecznością uporządkowania tematu składowania gabarytów na terenie Spółdzielni pozytywnie zaopiniowano wniosek Zarządu o budowę zadanej wiaty na gabaryty.
- Omówiono sprawę montażu instalacji fotowoltaicznych na terenie Spółdzielni.
- Omówiono sprawy związane z Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D”. Omówiono sprawy związane z rozliczeniem ciepła za rok 2022 i utrzymaniem wysokości stawki na fundusz remontowy uchwalonej w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na rok 2023 – obowiązuje stawka funduszu remontowego w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na rok 2023.

Kwiecień 2023 r.

Omówiono sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, w tym montaż instalacji fotowoltaicznej, a także propozycję jednego z członków RN dot. przeznaczenia części wolnych środków finansowych Spółdzielni na zakup pawilonu (biuro Spółdzielni, sala na zebrania mieszkańców itp.).

Maj 2023 r.

- Omówiono projekty uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian w statucie Spółdzielni, a także w sprawie zmian w Regulaminie Walnego Zgromadzenia i Regulaminie Rady Nadzorczej.
- Omówiono sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe za rok 2022.
- Przyjęto sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w okresie od lipca 2022 r. do maja 2023 r.

W całym okresie sprawozdawczym:

1. Rada Nadzorcza na bieżąco otrzymywała informacje nt. działalności Spółdzielni, sytuacji finansowej, jak również nt. działań Zarządu mających na celu utrzymanie kosztów zależnych od spółdzielni na odpowiednim poziomie.
2. Rada Nadzorcza kontrolowała wykonywanie przez Spółdzielnię prac remontowych wynikających z uchwalonego planu remontów.
3. Rada Nadzorcza omawiała i odpowiadała na pisma członków Spółdzielni – szczegółowe informacje na ten temat znajdują się z protokołach posiedzeń Rady Nadzorczej.

VI. Komisje Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej kontrolowała gospodarkę finansową Spółdzielni.

Komisja Techniczna Rady Nadzorczej kontrolowała wszystkie sprawy związane ze stanem technicznym zasobów, wyborem wykonawców i przebiegiem robót remontowych. Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli w komisjach przetargowych dotyczących wyboru wykonawców na roboty remontowe.

VII. Podsumowanie

Podsumowując działalność w okresie od lipca 2022 r. do maja 2023 r. Rada Nadzorcza uważa, że sytuacja finansowa Spółdzielni była i jest dobra. Najważniejszymi sprawami do kontynuowania w II półroczu 2023 r. i w dalszym okresie, oprócz prac wynikających ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Rady Nadzorczej, powinny być: kontynuacja remontów, kontrola stanu windykacji należności, a także kontrola planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.

VIII. Wnioski

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022;
- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2022;
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2022.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 25 maja 2023 r.

Za Radę Nadzorczą S.M Piaski „D”

Przewodniczący RN Wojciech Kamiński

Sekretarz RN Jacek Kruk