

# **SPRAWOZDANIE**

## **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w okresie od czerwca 2023 r. do maja 2024 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 Marcinkiewicz
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 Marcinkiewicz, 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 czerwca 2023 r. do końca maja 2024 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych (5 w 2023 roku i 5 w roku 2024) i podjęła 5 numerowanych uchwał, w tym 3 w roku 2023 i 2 w roku

2024. 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:

#### **Czerwiec 2023 r.**

1. W związku z tym, że posiedzenie Rady odbyło się przed Walnym Zgromadzeniem, Rada Nadzorcza zaopiniowała projekt uchwały WZ w sprawie sprawozdania finansowego, a także postanowiła wnieść poprawkę do projektu uchwały WZ w sprawie podziału nadwyżki bilansowej. Biorąc pod uwagę stan konta funduszu remontowego (ponad 2,5 mln zł) Rada postanowiła zaproponować mieszkańcom przeznaczenie nadwyżki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych roku 2023, a Walne Zgromadzenie przyjęło tę propozycję.
2. W ramach nadzoru nad prowadzonymi przez Zarząd pracami remontowymi, Rada Nadzorcza wskazała, że konieczne jest szybkie przystąpienie do prac polegających na usunięciu z frontów balkonów wszystkich elementów (płytek), które spadając w dół mogą stanowić niebezpieczeństwo, a nawet zagrożenie życia dla osób przebywających na tarasach.
3. Biorąc pod uwagę rosnące koszty mediów Rada Nadzorcza uznała, że należy szukać rozwiązań pozwalających na oszczędności. Od początku roku trwała dyskusja nt. montażu instalacji fotowoltaicznej mającej na celu pozyskanie energii w częściach wspólnych nieruchomości. A dodatkowo jednym z takich rozwiązań było wysłanie zapytania w sprawie możliwości zastosowania w zasobach Spółdzielni nowych technologii dot. pozyskiwania energii elektrycznej polegającej na montażu perowskitowych ogniw słonecznych wykorzystywanych w fotowoltaice. Ogniwa te są ultra cienkie, wykazują się również wysoką elastycznością i pokonują przeszkody konstrukcyjne, z którymi nie są w stanie poradzić sobie tradycyjne ogniwa.

#### **Wrzesień 2023 r.**

1. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni spotkały się z przedstawicielami SBM „ZREW”, a przedmiotem tego spotkania było omówienie spraw związanych z korzystaniem przez mieszkańców SBM „ZREW” z części terenu należącego do SM Piaski „D” (ulica Zgrupowania Żmija). Jest to teren przed szlabanem od strony ulicy Niedzielskiego o powierzchni pozwalającej na urządzenie dwóch dodatkowych miejsc parkingowych, który był i jest wykorzystywany przez mieszkańców SMB „ZREW” jako wjazd do garaży. Od ubiegłego roku SBM „ZREW” ponosi koszty za korzystanie z terenu Spółdzielni w wysokości 300 zł miesięcznie, a dodatkowo zapłaciła Spółdzielni za bezumowne korzystanie z tego terenu za trzy lata wstecz.
2. Podjęto uchwałę w sprawie korekty planu remontów na rok 2023, a głównym powodem tego działania była sytuacja z wykonawcą schodów zewnętrznych. Firma wybrana przez komisję przetargową zakończyła prace na etapie skucia płytek. Zgodnie z zawartą umową firma otrzymała zaliczkę na zakup materiału. W związku z tym, że nie było żadnego kontaktu z wykonawcą Zarząd skierował wystąpienia do Sądu i Prokuratury i rozpoczął poszukiwania nowego wykonawcy.

### **Październik 2023 r.**

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni.

### **Listopad 2023 r.**

1. Posiedzenie Rady poświęcone było omówieniu spraw bieżących, a także przygotowaniu założeń do planu remontów na rok 2024 r.
2. W ramach omawiania spraw związanych z przygotowaniem zasobów Spółdzielni do zimy zapadło ustalenie, że zostanie przygotowany wzór stałego schematu działania dla Zarządu zawierający wszystkie konieczne do wykonania zadania w ramach przygotowania zasobów do zimy, a także do wiosny. Ustalenie zasad i wskazanie, jakie czynności są obowiązkowe dla Zarządu w ramach przygotowania Spółdzielni do zimy i wiosny będą podstawą do kontroli Zarządu przez Radę Nadzorczą w tym zakresie. Zaplanowano, że kolejnym etapem działania będzie uchwalenie Regulaminu przeglądów zasobów Spółdzielni, którego elementem będzie ww. schemat działania.

### **Grudzień 2023 r.**

1. Podjęto uchwałę w sprawie planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2024. Plan zamyka się kwotą 770 800 zł i obejmuje następujące pozycje: remont stropów garaży pod tarasami, remont schodów zewnętrznych w patio I i II, położenie tynków zewnętrznych w obrębie schodów mozaika, wymiana balustrad schodów zewnętrznych, wymiana balustrad schodów wewnętrznych, remont kominków wentylacyjnych w garażach, naprawa czótek balkonów (alpiniści), monitoring osiedla, przegląd jednoroczny ogólnobudowlany, przełożenie kostki w miejscach jej 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.
2. Podjęto uchwałę w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2024 i wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych. Zgodnie z uchwalonym planem planowane eksploatacyjne wynosily: 3,38 zł/m<sup>2</sup> lokal (członkowie) i 3,23 zł/m<sup>2</sup> (przewłaszczeni) oraz 5,19 zł/m<sup>2</sup> garaż (członkowie), 3,69 zł/m<sup>2</sup> (przewłaszczeni), 6,00 zł /m<sup>2</sup> (garaż bez lokalu). Różnica stawki w pozycji eksploatacja wynika z tego, że członkowie, którzy przewłaszczyli lokale sami płacą podatki (dot. lokalu) do m. st. Warszawa. Stawka funduszu remontowego wynosi 1,99 zł/m<sup>2</sup> - lokale mieszkalne członków Spółdzielni; 3,00 zł/m<sup>2</sup> - pozostali, a także 1,00 zł/m<sup>2</sup> – garaże członków Spółdzielni; 2,50 zł/m<sup>2</sup> pozostali.

### **Styczeń 2024 r.**

1. Omówiono temat ładowania samochodów elektrycznych w garażach podziemnych (wolne ładowanie). Z informacji przekazanej przez konserwatora instalacji elektrycznej wynika, że instalacje Spółdzielni nie są przystosowane do takich obciążeń i rozliczeń za zużytą energię.
2. Rozpoczęła się dyskusja nt. rozliczenia centralnego ogrzewania w Spółdzielni i przygotowania do nowelizacji obowiązującego Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

### **Luty 2024 r.**

1. Kontynuowano dyskusję nt. rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
2. W ramach nadzoru i kontroli komisja techniczna postanowiła, że przed ogłoszeniem przetargów na roboty remontowe zaplanowane w roku 2024 r. dokona szczegółowego przeglądu dokumentów, czyli: szablonu umowy, Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz zakresów prac poszczególnych robót. Ustalono, że będzie to rutynowe działanie przed ogłoszeniem każdego przetargu.

### **Marzec 2024 r.**

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym remonty i rozliczenie ciepła.

### **Kwiecień 2024 r.**

1. Podjęto uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu przeprowadzania przeglądów technicznych budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
2. Kontynuowano dyskusję nt. rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

### **Maj 2024 r.**

- Omówiono sprawozdanie finansowe i sposób podziału nadwyżki bilansowej za rok ubiegły.
- Przyjęto sprawozdanie z działalności RN w okresie od czerwca 2023 r. do maja 2024 r.
- Podjęto uchwałę w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

### 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, w tym: remont schodów zewnętrznych, instalację monitoringu na terenie Spółdzielni, remont tarasów, naprawę elewacji, a także usunięcie z frontów balkonów odpadających płytek.

### **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 czerwca 2023 r. do maja 2024 r. Rada Nadzorcza uważa, że sytuacja finansowa Spółdzielni była i jest dobra. Najważniejszymi sprawami do kontynuowania w II półroczu 2024 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.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 23 maja 2024 r.

Za Radę Nadzorczą S.M Piaski „D”

Przewodniczący RN Wojciech Kamiński

Sekretarz RN Jacek Kruk