

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w okresie od października 2018 r. do maja 2019 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” została wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 18 października 2018 r. i zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego na mocy postanowienia z 14 stycznia 2019 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:

1. Podejmowanie przedsięwzięć i uchwał mających na celu zabezpieczenie interesów członków Spółdzielni.
2. Ocenę projektu rocznego planu gospodarczo - finansowego oraz jego zatwierdzenie uchwałą, w tym planu remontów.
3. Sprawowanie funkcji nadzorczo - kontrolnej nad działalnością Zarządu w zakresie prawidłowej gospodarki zasobami finansowymi spółdzielni.
4. Kontrolę zadłużeń członków spółdzielni i ocenę działalności Zarządu w tym zakresie.
5. Kontrolę sprawozdań gospodarczo - finansowych Zarządu i podejmowanie stosownych uchwał i ustaleń.
6. Nadzór i kontrolę nad realizacją wniosków uchwalanych przez Walne Zgromadzenie.
7. Rozpatrywanie wniosków Komisji Rady i podejmowanie stosownych uchwał.

II. Skład Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Wojciech Kamiński - Przewodniczący RN
2. Anna Wiench - Zastępczyni Przewodniczącego RN
3. Jacek Kruk - Sekretarz RN
4. Marek Murawski - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
5. Stanisław Cywiński - Przewodniczący Komisji Technicznej RN
6. Michał Adamski - Członek RN
7. Janusz Targowski - Członek RN
8. Tomasz Wiśniewski - Członek RN

III. Komisje Rady Nadzorczej.

W okresie od października 2018 r. do maja 2019 r. komisje Rady Nadzorczej działały w następujących składach osobowych:

Komisja Rewizyjna: Anna Wiench, Michał Adamski, Wojciech Kamiński i Marek Murawski.

Komisja Techniczna: Stanisław Cywiński, Jacek Kruk, Janusz Targowski i Tomasz Wiśniewski.

IV. Posiedzenia Rady Nadzorczej.

W okresie od października 2018 r. do końca maja 2019 r. Rada Nadzorcza odbyła osiem posiedzeń plenarnych (trzy w 2018 roku i 5 w roku 2019 r.), a w okresie pomiędzy posiedzeniami pracowały komisje Rady Nadzorczej. Rada podjęła osiem numerowanych uchwał (cztery w roku 2018 i cztery w roku 2019). W okresie sprawozdawczym odbyły się wszystkie z zaplanowanych zebrań Rady. Uchwały i protokoły z posiedzeń Rady (*po ich przyjęciu*) gromadzone 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.

Porządek obrad każdego zebrania plenarnego Rady, oprócz spraw proceduralnych przewidywał: informacje Przewodniczącego Rady oraz informacje przewodniczących komisji. Ponadto na każdym zebraniu Zarząd informował członków Rady o sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni, o planach Spółdzielni na najbliższy okres, a także o sprawach, które wymagały opinii i decyzji tego organu.

Do najistotniejszych spraw, jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym zaliczyć należy nadzór nad sprawami związanymi z gospodarką finansową Spółdzielni, a także nadzór nad pracami remontowymi.

W ramach określonego przez Statut Spółdzielni zakresu działania, Rada Nadzorcza podjęła następujące działania:

- › W listopadzie 2018 r. oceniono wykonanie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za trzy kwartały 2018 r. Biorąc pod uwagę, że wykonanie to wyniosło 74,40% ocena była pozytywna.
- › W grudniu 2018 roku Rada Nadzorcza przyjęła założenia do planu remontów na rok 2019, a w styczniu 2019 r. uchwaliła plan remontów Spółdzielni na rok 2019, który zamyka się kwotą 499.800 zł. Szczegółowa informacja nt. wykonanych prac remontowych w roku 2018 i nt. planu remontów na rok 2019 została zaprezentowana w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2018.
- › W styczniu 2019 r. Rada uchwaliła plan gospodarczo – finansowy na rok 2019 i zatwierdziła stawki opłat. Ustalono stawkę funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych w wysokości 1,50 zł/m² dla członków Spółdzielni i 1,90 zł/m² dla pozostałych, a także utrzymano stawkę funduszu remontowego dla garaży w wysokości 1 zł/m² dla członków Spółdzielni i w wysokości 2,50 zł/m² dla pozostałych.

Rozważano wprowadzenie dodatkowej opłaty na fundusz remontowy dla loggii i tarasów, ale decyzji w tej sprawie nie podjęto. Rada zaleciła Zarządowi podjęcie działań mających na celu wyegzekwowanie od mieszkańców zgłoszenia usterek na balkonach i tarasach. Jeśli mieszkańcy nie zgłoszą usterek w określonym przez Zarząd terminie będą ponosili koszty napraw.

- › W maju 2019 r. Rada zaopiniowała sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018 i przygotowała w tej sprawie rekomendację dla Walnego Zgromadzenia.
- › Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała sprawy związane z windykacją i stwierdziła, że poza jednym przypadkiem (największa dłużniczka), w którym Zarząd nie ma wpływu na postępowanie Sądu i Komornika, działania spółdzielni są właściwe.
- › Rada na bieżąco otrzymuje informacje nt. sytuacji finansowej spółdzielni, jak również nt. działań Zarządu mających na celu utrzymanie kosztów zależnych od spółdzielni na dotychczasowym poziomie. W ramach działań mających na celu obniżenie kosztów eksploatacji w planie remontów przewidziano kontynuację wymiany oświetlenia na LEDY zarówno na klatkach schodowych, jak i na terenie zewnętrznym. Rozważano możliwość wynajęcia miejsc pod reklamy, a także postawienia paczkomatów (decyzje w tej sprawie nie zapadły).
- › W ostatnim roku wiele uwagi Rada Nadzorcza poświęciła sprawom remontowym, a w szczególności dotyczyło to: modernizacji systemu domofonów, wykonania zadaszeń zejść do garaży, wykonania projektu wentylacji w zespołach garażowych, remontu kominków wentylacyjnych w zespołach garażowych, a także wykonania studzienek odwadniających patia.
- › Na kilku posiedzeniach dyskutowano nad celowością instalacji na osiedlu systemu monitoringu (sprawa jest w toku).
- › Realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia z października 2015 r. w sprawie zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija, przed postawieniem bram lub szlabanów postanowiono spróbować innych rozwiązań. W praktyce okazało się jednak, że wydawanie mieszkańcom identyfikatorów uprawniających do parkowania na terenie ulicy nie zdało egzaminu. Rotacja mieszkańców, uchylanie się Straży Miejskiej od interwencji na terenie nie należącym do m. st. Warszawy, a także odmowa partycypowania w kosztach utrzymania ulicy przez sąsiednie Spółdzielnie spowodowały, że Zarząd został zobowiązany przez Radę do sprawdzenia kosztów zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija, przy czym zalecono, aby zrobić to wariantowo tzn. brama lub szlaban.

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. Realizacja wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia w październiku 2018 r.

Do Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia wpłynęło pięć wniosków.

- › Zrealizowano dwa wnioski, w tym wniosek o zwiększenie uposażenia pracowników Spółdzielni oraz wniosek o oznaczenie klatek schodowych.
- › Ustalono, że wniosek o wprowadzenie do statutu zapisu stanowiącego, że członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje wyłącznie społecznie tzn. nie pobierają żadnego wynagrodzenia należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia. Wniosek w tej sprawie był głosowany i został odrzucony podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia (październik 2018 r.).
- › Stwierdzono, że wniosek o podniesienie opłat za użytkowanie lokalu 10-krotnie w przypadku ujawnienia, że lokal mieszkalny jest wykorzystywany do działalności usługowej jest

beprzedmiotowy, ponieważ wyrok Sądu Najwyższego z 2007 r. w tej sprawie stanowi, że opłaty muszą być oparte na kalkulacjach kosztów.

- › Wniosek o skuteczne zamknięcie dostępu do śmietnika dla osób postronnych poprzez zamontowanie drzwi i zamka, a jeśli nie będzie to możliwe, to o likwidację śmietnika przy nr 13 został przyjęty do realizacji - ustalono, że w tym przypadku konieczny jest remont polegający na wymianie drzwi na metalowe.

VIII. Podsumowanie

Podsumowując dotychczasową działalność Rada Nadzorcza uważa, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra - w ramach przeprowadzonych kontroli nie kwestionowano sprawozdań w tym zakresie.

Najważniejszymi sprawami do kontynuowania w II półroczu 2019 r. i w dalszym okresie, oprócz prac wynikających ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Rady Nadzorczej, powinny być: zamknięcie spraw związanych z ulicą Zgrupowania Żmija, kontynuacja remontów, nadzór nad sprawami związanymi z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu oraz kontrola stanu windykacji należności.

IX. Wnioski

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- › zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018,
- › zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2018,
- › udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2018.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 22 maja 2019 r.

Za Radę Nadzorczą S.M Piaski „D”

Przewodniczący RN _____