

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w okresie od czerwca 2019 r. do maja 2020 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: podejmowanie przedsięwzięć i uchwał mających na celu zabezpieczenie interesów członków Spółdzielni, ocenę projektu rocznego planu gospodarczo – finansowego, w tym planu remontów oraz jego zatwierdzenie uchwałą, 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. 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 czerwca 2019 r. do maja 2020 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 czerwca 2019 r. do końca maja 2020 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych (5 w 2019 roku i 5 w roku 2020 r.), a w okresie pomiędzy posiedzeniami pracowały komisje Rady Nadzorczej. Rada podjęła 7 numerowanych uchwał (sześć w roku 2019 i jedną w roku 2020).

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 decyzje:

1. W październiku 2019 r. pozytywnie oceniono wykonanie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za osiem miesięcy 2019 r. - wykonanie wyniosło 64,57%. Przyjęto także wstępne założenia do planu gospodarczo - finansowego i planu remontów na rok 2020.
2. W listopadzie 2019 roku uchwalony został plan remontów na rok 2020, zamykający się kwotą 620,500 zł. Szczegółowa informacja nt. wykonanych prac remontowych w roku 2019 i nt. planu remontów na rok 2020 została zaprezentowana w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2019.

Rada Nadzorcza zajęła stanowisko w sprawie źródeł finansowania robót remontowych. Z planu gospodarczo - finansowego na rok 2020 wynikało, że od mieszkańców zbierana jest kwota ok. 500 tys. złotych rocznie, a pozostałe pieniądze pochodzą z wolnych środków Spółdzielni. W ocenie Rady środki znajdujące się na lokatach (wg stanu na koniec 2019 roku - kwota ok. 3 mln zł) nie mogą być „przejadane” na remonty i należy dążyć do tego, aby docelowo plany remontowe były uchwalane do kwoty wynikającej z wpłat mieszkańców.

3. W listopadzie 2019 r. uchwalony został plan gospodarczo – finansowy na rok 2020 i zatwierdzone stawki opłat.

W grudniu 2019 r. podjęta została uchwała zmieniająca plan na rok 2020 w części dotyczącej wysokość stawek eksploatacyjnych. W związku z pomyłką w piśmie firmy ochroniarskiej dotyczącej wyliczenia kosztów ochrony po zmianie płacy minimalnej, wprowadzono korektę do budżetu na rok 2020 w pozycji wysokość stawek eksploatacyjnych. Stawka za 1 m² lokalu i garażu spółdzielców oraz osób przewłaszczonych wzrosła o 0,08 zł, odpowiednio do kwoty 2,89 zł i 2,78 zł dla lokali oraz 3,99 zł i 2,77 zł dla garaży. Identyczna podwyżka dotyczyła mieszkańców posiadających tylko garaże – 4,99 zł/m².

W grudniu 2019 r. zmieniono uchwałę nr 2/2019 z 30 stycznia 2019 r. dotyczącą uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2019 r. Zmiana dotyczyła uchwalonej na remonty kwoty – uchwalony plan remontów na 2019 r. zamykał się kwotą 499.800 zł, a po zmianie zamknął się kwotą 532.837,92 zł.

4. Na pierwszym posiedzeniu w styczniu 2020 r. Rada Nadzorcza przeanalizowała przedstawiony przez Zarząd Spółdzielni wieloletni plan remontów. Biorąc pod uwagę ustalenie, że w miarę możliwości zakres prac remontowych powinien być ustalany na poziomie wysokości wpływów od użytkowników lokali podjęta została uchwała w sprawie podniesienia od czerwca 2020 roku stawki funduszu remontowego. Dla lokali mieszkalnych w wysokości 1,65 zł/m² dla członków Spółdzielni i w wysokości 2,20 zł/m² dla pozostałych. Ponadto utrzymana została stawka

funduszu remontowego dla garaży w wysokości 1 zł/m² dla członków Spółdzielni i w wysokości 2,50 zł/m² dla pozostałych.

5. Rada na bieżąco otrzymywała 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).
6. W ostatnim roku Rada Nadzorcza wiele uwagi poświęciła sprawom remontowym, a w szczególności dotyczyło to: wymiany instalacji zimnej wody w Patio I, modernizacji systemu domofonów, monitoringu, wymiany oświetlenia na klatkach schodowych, zabudów wnek na klatkach schodowych, malowania klatek schodowych, wykonania zadaszeń zejść do garaży, wykonania projektu wentylacji w zespołach garażowych, remontu kominków wentylacyjnych w zespołach garażowych, wykonania studzienek odwadniających patia.
7. 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. Temat szlabanów był wielokrotnie omawiany na posiedzeniach Rady Nadzorczej. W wyniku ostatecznych ustaleń postanowiono, że najlepszym rozwiązaniem dla Spółdzielni będzie rozwiązanie, kiedy zostaną zamontowane dwa szlabany, budka ochrony zostanie w dotychczasowym miejscu, na szlabanach zostaną zamontowane systemy „SOS” dla służb ratunkowych, użytkownicy otrzymają piloty umożliwiające wjazd na teren Spółdzielni, przy szlabanach zostaną zamontowane kamery, które będą przekazywały obraz do ochrony. Kurierzy lub goście, aby wjechać na osiedle powinni dzwonić do pracownika ochrony lub do konkretnego mieszkańca.
8. Rada Nadzorcza otrzymała informację, że do Spółdzielni zgłaszają się mieszkańcy zainteresowani ładowaniem samochodów elektrycznych w garażach. W związku z tym, że Spółdzielnia ma ograniczoną moc zamówioną, na początkowym etapie będzie możliwość wyrażenia zgody tylko kilku zainteresowanym. Odpowiadając na pytanie, czy zwiększyć moc i dostosowywać instalację do większej ilości samochodów, czy nie podejmować żadnych działań, Rada Nadzorcza nie zgłosiła zastrzeżeń do propozycji Zarządu odnośnie wyrażania zgody na takie działania przez pojedyncze osoby, a do kwestii kompleksowych rozwiązań postanowiła wrócić dopiero wtedy, kiedy zaczną obowiązywać przepisy regulujące tę sprawę (ustawa).
9. W okresie od 20 marca 2020 roku do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan pandemii w związku z zakażeniem wirusem SARS- CoV-2. Biorąc pod uwagę wszystkie nowe okoliczności związane z tą sytuacją Rada Nadzorcza podjęła kilka istotnych decyzji mających wpływ na działalność Spółdzielni tj.: zadecydowała, że nie należy podejmować globalnej decyzji w sprawie zawieszenia odsetek od opóźnionych płatności. Do spraw z tym związanych nadal należy podchodzić indywidualnie. Postanowiła także, że należy ograniczyć program remontowy.

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 czerwcu 2019 r.

Do Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia wpłynęły trzy wnioski.

- Wniosek podpisany przez dziesięciu członków dotyczący rozszerzenia godzin udostępniania boiska został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą. Boisko będzie udostępniane zgodnie z propozycją wnioskodawców w godzinach 10.00 – 18.00.
- Wniosek p. Jacka Kruka dotyczący przemalowania boków kilku klatek schodowych. Ustalono, że najpierw należy sprawdzić skuteczność preparatów przeciw glonom. Dodatkowo zwrócono uwagę, że plan na rok 2019 jest realizowany i do tematu będzie można wrócić w przypadku powstania oszczędności.
- Wniosek p. Adama Matysiaka dotyczący utworzenia forum mieszkańców oraz publikowania na stronie internetowej protokołów z przeglądów i ofert przetargowych. Rada Nadzorcza jednogłośnie odrzuciła wniosek w całości. Podczas dyskusji nad wnioskiem przeważał pogląd, że w przypadku forum powstaje problem wiarygodności wypowiedzi, a dodatkowo strona internetowa Spółdzielni jest ogólnie dostępna, co oznacza, że dostęp do niej ma praktycznie każdy, a nie tylko członkowie używający hasła i loginu. Ponadto każdy członek ma prawo przyjść do Spółdzielni i zapoznać się z dokumentami, ma także prawo i możliwość przyjść na rozmowę do Zarządu lub Rady Nadzorczej.

VIII. Zmiany Regulaminów

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany w następujących regulaminach:

- w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D”. Zmiana dotyczyła wykreślenia zapisu stanowiącego, że „Wpłaty z tytułu zaległych opłat będą zaliczane w 50% na spłatę należności głównej i w 50% na spłatę odsetek od nieterminowych płatności.
- w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”. Zmiana polegała na dodaniu zapisu stanowiącego, że „W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie roku rozliczeniowego zostanie dokonane rozliczenie częściowe na podstawie wskazań liczników, cen wynikających z faktur powiększonych o 10% i ilości zużycia wspólnego z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Kwota ta pozostaje do ostatecznego rozliczenia po zamknięciu roku obliczeniowego.

IX. Podsumowanie

Podsumowując działalność w okresie od czerwca 2019 r. do maja 2020 r. Rada Nadzorcza uważa, iż sytuacja finansowa Spółdzielni była dobra - w ramach przeprowadzonych kontroli nie kwestionowano sprawozdań w tym zakresie.

Najważniejszymi sprawami do kontynuowania w II półroczu 2020 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.

X. Wnioski

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o: zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019, zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2019 oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2019.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 30.09.2021 r.

Za Radę Nadzorczą S.M Piaski „D”

Przewodniczący RN _____ Sekretarz RN _____