

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 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 2024 r. do końca maja 2025 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych (5 w 2024 roku i 5 w roku 2025) i podjęła 4 numerowane uchwały, w tym 3 w roku 2024 i 1 w roku

2025. W okresie sprawozdawczym odbyły się wszystkie zaplanowane zebrania Rady. Uchwały i protokoły 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 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 2024 r.

Ze względu na okres wakacji posiedzenie odbyło się w trybie zbierania głosów na piśmie. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr 3/2023 Rady Nadzorczej z 27 grudnia 2023 roku dot. uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2024 r.

Wrzesień 2024 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym:

1. Wzrost cen zimnej wody – 30% od sierpnia 2024 r. - kwota ok. 13 zł/m³.
2. Obniżenie o 25 zł miesięcznych opłat za wywóz nieczystości – od października 2024 r.
3. Podwyżka wynagrodzenia dla firmy świadczącej usługi księgowe.
4. Zgłoszenie przez Spółdzielnię do prokuratury przeciwko pierwszemu wykonawcy schodów zewnętrznych. We wrześniu 2024 r. stan był taki, że wyrok sądu drugiej instancji utrzymał w mocy postanowienie w pierwszej instancji dot. odrzucenia wniosku Spółdzielni o skierowanie sprawy do prokuratury. Spółdzielnia działała dwutorowo i został złożony także wniosek do sądu.
5. Instalacja na terenie Spółdzielni ładowarki do samochodów elektrycznych – działalność komercyjna.
6. Konflikt sądowy z MPWiK dot. zniszczenia jezdni na ul. Zgrupowania Żmija (*naprawy awarii*) - sprawa jest na etapie sporządzania opinii przez biegłego sądowego.
7. Skarga mieszkańców dot. wywieszek na klatkach schodowych informujących o niemożności wyprowadzania psów na trawniki i obowiązku sprzątania po czworonogach.
8. Przydatność kamer na terenie osiedla - kamery zarejestrowały obraz, na którym jeden z mieszkańców przywłaszcza sobie rzecz należącą do Spółdzielni. Obraz pozwolił na identyfikację.
9. Zadłużenia czynszowe mieszkańców
10. Pozostawianie przez mieszkańców Spółdzielni samochody na miejscach parkingowych przeznaczonych dla gości.
11. Montaż kolejnych szlabanów przez Spółdzielnię WARDOM. Rada Nadzorcza ustaliła, że Zarząd może rozmawiać z WARDOMEM nt. szlabanów, ale powinien przedstawić stanowisko, że SM Piaski „D” wyraża zgodę na montaż, ale pod warunkiem, że nie będą narzucone żadne ograniczenia ilościowe – każdy mieszkaniec SM Piaski „D” posiadający samochód powinien posiadać kartę i móc wjechać na teren Spółdzielni i z niego wyjechać.
12. Rada Nadzorcza przeanalizowała i przyjęła wykonanie planu remontów za rok 2024.

Październik 2024 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym:.

1. Sposób finansowania kosztów remontu dźwigów - decyzję o utworzeniu funduszu podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Przygotowania zasobów Spółdzielni do sezonu zimowego.
3. Rozpoczęcie dyskusji nt. kosztów remontu stropów garaży pod tarasami.
4. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:

Listopad 2024 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym:.

1. Prawomocny wyrok sądu dot. pierwszego wykonawcy schodów zewnętrznych. Sprawa z powództwa Spółdzielni na drodze cywilnej. W październiku br. Spółdzielnia wystąpiła do komornika i jeśli w ciągu trzech miesięcy nie uda się wyegzekwować pieniędzy od firmy, Spółdzielnia będzie skarżyć właścicieli firmy.
2. Projekt planu gospodarczo-finansowego na rok 2025.
3. Projekt założeń do planu remontów na rok 2025.
4. Sprawa wniosku członka RN Jacka Kruka o zlecenie niezależnemu rzeczoznawcy przeanalizowania sprawy kosztów remontu stropów garaży.

Grudzień 2024 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym:.

1. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2025.

Stawki wynikające z planu gospodarczo – finansowego na rok 2025

Eksploracja lokale mieszkalne – spółdzielcy	3,71 zł/m ²
Eksploracja lokale mieszkalne – przewłaszczeni	3,52 zł/m ²
Eksploracja garaże – spółdzielcy	4,35 zł/m ²
Eksploracja garaże – przewłaszczeni	3,95 zł/m ²
Eksploracja garaż bez lokalu	6,02 zł/m ²
Dźwigi (78 szt.)	65,00 zł/m-c/lokal
Domofony (320 szt.)	0,50 zł/m-c/lokal
Wywóz nieczystości	zgodnie z uchwałą Rady m. st. W-wy
Fundusz remontowy lokale mieszkalne – członkowie	1,99 zł/m ²
Fundusz remontowy lokale mieszkalne – pozostali	3,00 zł/m ²
Fundusz remontowy garaże – członkowie	1,00 zł/m ²
Fundusz remontowy garaże – pozostali	2,50 zł/m ²
Energia elektryczna części wspólnych lokale	0,15 zł/m ²
Energia elektryczna części wspólnych garaże	0,30 zł/m ²

2. Spotkanie w SM WARDOM nt. zamknięcia ulicy Kochanowskiego szlabanami. W spotkaniu ze strony Spółdzielni udział wzięli p. T. Kamińska i p. D. Krześniak. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Zarząd Spółdzielni umowy z SM WARDOM dot. korzystania przez mieszkańców SM Piaski „D” ze szlabanu od strony ul. Kochanowskiego. Jednocześnie Rada Nadzorcza przyjęła rekomendację p. Dariusza Krześniaka, aby w treści umowy znalazły się zapisy dot. możliwości wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię, braku opłat za karty i użytkowanie systemu oraz określenia minimalnej ilości wydanych kart - 240 szt. Ustalenie treści pozostałych zapisów umowy pozostaje w gestii Zarządu Spółdzielni.
3. Projekt planu remontów na 2025 r.

4. Sprawa wniosku członka RN Jacka Kruka o zlecenie niezależnemu rzeczoznawcy przeanalizowania sprawy kosztów remontu stropów garaży – wniosek został odrzucony w głosowaniu: 3;3;1.

Styczeń 2025 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym:

1. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia planu remontów na rok 2025 – plan zamyka się kwotą 598 600 zł.
2. Wzrost kosztów ciepła i rozliczenie ciepła.
3. Wzrost opłat za ochronę osiedla.
4. Sposób wyboru wykonawców przez Spółdzielnię, w świetle zapisów Regulaminu udzielania zamówień na dostawę materiałów, części zamiennych, dóbr gotowych oraz na wykonywanie robót i usług dla SM Piaski „D” – w ocenie członka RN Jacka Kruka, jeśli Spółdzielnia udziela zamówienia powyżej 150 tys. zł, to powinno się to odbywać zgodnie z przepisami, czyli w formie przetargu ograniczonego, a nie w formie zapytania ofertowego, przy procedurze przetargu ograniczonego Spółdzielnia nie powinna używać określenia „zapytanie ofertowe”, tylko powinna zastąpić to zapytanie inną nazwą.
5. Sprawa remontu stropów garaży pod tarasami – kosztorys wykonany przez wykonawcę.

Luty 2025 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym:

1. Sprawa remontu stropów garaży pod tarasami – kosztorys wykonany przez wykonawcę i zastrzeżenia zgłoszone przez członka RN Jacka Kruka na temat przetargu dot. remontu tarasów i jego rozstrzygnięcia?
2. Nowe zasady segregacji odpadów – obowiązek oddzielania ubrań od wszystkich pozostałych frakcji. Należy ustawić dodatkowy pojemnik na zbiórkę odzieży.
3. Wzrost kosztów ochrony osiedla.
4. Omówienie wniosków Rady Nadzorczej zgłaszanych podczas posiedzeń Rady Nadzorczej.

Marzec 2025 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym remonty, koszty ochrony osiedla i podwyżkę opłat dla konserwatora zasobów Spółdzielni.

Kwiecień 2025 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni w zakresie spraw remontowych.

Maj 2025 r.

Omówiono wszystkie najistotniejsze sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym sprawozdanie finansowe za rok 2024 i sposób podziału nadwyżki bilansowej za rok ubiegły, a także przyjęto sprawozdanie z działalności RN w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r.

W całym okresie sprawozdawczym 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. Na bieżąco kontrolowała także wykonywanie przez Spółdzielnię prac remontowych wynikających z uchwalonego planu remontów

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 2024 r. do maja 2025 r. Rada Nadzorcza uważa, że sytuacja finansowa Spółdzielni była i jest dobra. Najważniejszymi sprawami do kontynuowania w II półroczu 2025 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 21 maja 2025 r.
Za Radę Nadzorczą S.M. Piaski „D”

Przewodniczący RN Wojciech Kamiński

