

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2020 rok.

Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej pracują społecznie.

Rada Nadzorcza powołała Prezydium, które organizuje pracę Rady, prace komisji problemowych, przekazuje do zaopiniowania materiały będące przedmiotem obrad plenarnych Rady oraz kieruje do wyjaśnienia sprawy interwencyjne i wnioski zgłaszane przez członków Spółdzielni.

Dla większego uszczegółowienia oraz pogłębienia merytorycznych problemów stawianych przed Radą Nadzorczą zostały powołane następujące Komisje:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Techniczno-Inwestycyjna
- Komisja Ekonomiczna
- Komisja Handlu i Usług
- Komisja Kulturalno-Społeczna
- Komisja ds. Eksploatacji

Tematy poszczególnych posiedzeń Komisji wraz z wnioskami przedstawiane są do wiadomości, oceny i decyzji Rady Nadzorczej na posiedzeniach plenarnych. Informacje o pracach Komisji zamieszczono w dalszej części sprawozdania.

W 2020 roku Rada Nadzorcza do 19 października działała w następującym składzie:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Mieczysław Grodzki | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwest. |
| 2. Zbigniew Kujawa | - Z-ca Przewodniczącego R.N. |
| 3. Marta Żebrowska-Puchalska | - Sekretarz R.N. |
| 4. Arkadiusz Graczykowski | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Witold Choiński | - Przewodniczący Komisji Ekonomicznej |
| 6. Hanna Wodzińska | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług |
| 7. Małgorzata Ruszkowska | - Przewodniczący Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 8. Anna Przedborska | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji |
| 9. Joanna Ambroży | - Członek R.N. |
| 10. Wojciech Chmielewski | - Członek R.N. |
| 11. Mirosław Jadczyk | - Członek R.N. |
| 12. Marek Piotrowski | - Członek R.N. |
| 13. Maria Rokicka | - Członek R.N. |
| 14. Piotr Sztandur | - Członek R.N. |
| 15. Tadeusz Zimiński | - Członek R.N. |

Walne Zgromadzenie w 2020r. w związku z pandemią COVID-19 dokonało wyboru Rady Nadzorczej uchwałą podjętą na piśmie w dniach 8-30.09.2020r. na podstawie art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze oraz uchwały Zarządu nr 30/2020 z 17.08.2020r. w sprawie zarządzenia podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie.

Rada Nadzorcza w dniu 19.10.2021r. dokonała wyboru Prezydium i Przewodniczących Komisji i pracuje w składzie:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Mieczysław Grodzki | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwest. |
| 2. Zbigniew Kujawa | - Z-ca Przewodniczącego R.N. |
| 3. Hanna Wodzińska | - Sekretarz R.N. |

- | | |
|--------------------------|--|
| 4. Krzysztof Ksyta | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Grzegorz Witkowski | - Przewodniczący Komisji Ekonomicznej |
| 6. Stanisław Kunikowski | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług |
| 7. Małgorzata Ruszkowska | - Przewodniczący Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 8. Anna Przedborska | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji |
| 9. Ewa Dobrowolska-Nogal | - Członek R.N. |
| 10. Witold Kemicer | - Członek R.N. |
| 11. Halina Kupiecka | - Członek R.N. |
| 12. Jolanta Latała | - Członek R.N. |
| 13. Michał Słowiński | - Członek R.N. |
| 14. Ewa Świtlak | - Członek R.N. |
| 15. Andrzej Zdzieborski | - Członek R.N. |

Członkowie Rady Nadzorczej pomimo pandemii w każdy poniedziałek pełnili dyżury w godz. 17⁰⁰- 18⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni przy ul. Kazury 5, w celu przyjmowania wniosków i omawiania spraw kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych, (w tym 3 w trybie korespondencyjnym, oraz 3 częściowo zdalne) z głównymi tematami obrad i decyzji:

1. 20.01.2020r. – omówiono m.in. sprawy: poruszane na komisji techniczno-inwestycyjnej oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwały w sprawach: wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Na Uboczu 8 i Meander 7 oraz zmiany stawki dodatkowej odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Małej Łąki 9 i Belgradzkiej 52, na roboty remontowe planowane w 2020r.
2. 06.02.2020r. – omówiono sprawy poruszane na komisji ds. eksploatacji oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto uchwałę w sprawie podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr 13 z obrębu 1-11-02 przy ul. St. Kazury. Zapoznano się i omówiono wnioski z listu polustracyjnego z przeprowadzonej lustracji za lata 2016-2018.
3. 09.03.2020r. – podjęto uchwałę w sprawie wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Na Uboczu 22 robót planowanych na 2020. Zapoznano się z informacją na temat zmian w opłatach z tytułu wywozu odpadów komunalnych oraz na temat weryfikacji nadanych upoważnień/pełnomocnictw w związku z przepisami o ochronie danych osobowych. Omówiono sprawy poruszane na komisjach oraz sprawy bieżące spółdzielni.
4. 21.04.2020r. – podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2019 roku; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok. Zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2019 roku oraz wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2019r. Rozpatrzono wnioski poszczególnych komisji i sprawy bieżące spółdzielni.
5. 15.06.2020r. – omówiono wykonanie planu gospodarczo finansowego za I kwartał 2020r. oraz sprawy bieżące spółdzielni. Przedstawiono informacje dotyczące przekształceń wieczystego użytkowania gruntu na własność poszczególnych działek. Podjęto uchwałę w sprawie ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia 2020r.
6. 27.07.2020r. – podjęto uchwały w sprawach: uchwalenia regulaminu udostępniania dokumentów członkom spółdzielni i ustalania opłat za ich wydawanie oraz udzielania pełnomocnictw i upoważnień; wprowadzenia zmian w regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania i opłat za lokale w spółdzielni. Przedstawiono i omówiono założenia do planu na 2021r. Rozpatrzono wnioski poszczególnych komisji i sprawy bieżące spółdzielni.

7. 13.08.2020r. – omówiono sprawy związane z terminem i organizacją głosowania uchwał przez członków Walnego Zgromadzenia w 2020r. oraz sprawy bieżące spółdzielni. Podjęto stanowisko w sprawie organizacji oraz sposób podjęcia uchwał przez członków Walnego Zgromadzenia. Zaopiniowano materiały i projekty uchwał przedstawione do głosowania członków Walnego Zgromadzenia. Omówiono wykonanie planu I i II kw. w zakresie funduszu remontowego.
8. 20.08.2020r. – podjęto uchwałę w sprawie powołania komisji skrutacyjnej w związku z podjęciem przez Zarząd uchwały w sprawie zarządzenia głosowania uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie.
9. 14.09.2020r. – dokonano analizy wykonania planu gospodarczo-finansowego za półrocze 2020r. Podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia stawki eksploatacyjnej SM „Wyżyny” na 2021r. Rozpatrzono wnioski poszczególnych komisji i sprawy bieżące spółdzielni.
10. 19.10.2020r. – ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej wybranej w głosowaniu pisemnym przez członków Walnego Zgromadzenia w 2020r. oraz dyskusja nad zakresami prac poszczególnych komisji Rady Nadzorczej.
11. 16.11.2020r. – przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za III kw. 2020r. Rozpatrzono wnioski poszczególnych komisji i sprawy bieżące spółdzielni.
12. 17.12.2020r. – przedstawiono przewidziane wykonanie planu funduszu remontowego za rok 2020. Podjęto uchwały w sprawach: wstrzymania stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. St. Kazury 26.; utworzenia funduszu celowego na remont urządzeń dźwigowych; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na 2021r.; członków Zarządu. Rozpatrzono wnioski poszczególnych komisji i sprawy bieżące spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej poza obradami plenarnymi odbyli 3 spotkania z członkami zalegającymi z opłatami na rzecz Spółdzielni. Na ww. spotkaniach przeprowadzono rozmowy z Członkami, których zadłużenie przekroczyło wymiar trzech miesięcznych zobowiązań czynszowych.

Rada Nadzorcza w roku 2020 podjęła 19 uchwał – według rejestru **uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni**.

Ponadto Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym realizowała obowiązki statutowe, do których należą przede wszystkim:

- nadzór nad gospodarką finansową Spółdzielni i utrzymaniem zasobów,
- okresowa ocena realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz rozpatrywanie wniosków o jego korekty,
- ocena realizacji zadań gospodarczych i przestrzegania praw członków Spółdzielni,
- kontrola załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Podstawowe zagadnienia jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym można podzielić na następujące grupy:

Sprawy dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni:

W 2020r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach dot.: wprowadzenia dodatkowych stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Na Uboczu 8, Meander 7, Na Uboczu 22; zmiany dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Małej Łąki 8 i Belgradzkiej 52; wstrzymania dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. St. Kazury 26; podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr 13 z obrębu 1-11-02 przy ul. St. Kazury; ustalenia zasad podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia 2020r.; przyjęcia sprawozdań: finansowego oraz z działalności Zarządu w 2019r.; utworzenia funduszu celowego na remont urządzeń dźwigowych; uchwalenia regulaminu udostępniania dokumentów członkom SM „Wyżyny”

i ustalania opłat za ich wydanie oraz udzielania pełnomocnictw i upoważnień; wprowadzenia zmian w regulaminie określającym zasady rozliczenia przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi; uchwalające plan gospodarczo-finansowy na 2021r.

Rada Nadzorcza na spotkaniach z dłużnikami po rozmowach z zainteresowanymi osobami, w poszczególnych indywidualnych przypadkach wyraziła zgodę na uregulowanie zaległości w ratach. Powyższe rozmowy miały również duży wpływ na odzyskanie zaległości.

Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej

1. Komisja Rewizyjna – przewodniczący: Arkadiusz Graczykowski i od października Krzysztof Ksyta

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in. analizą i opiniowaniem sprawozdania finansowego za 2019r. przy udziale biegłego rewidenta.

2. Komisja Techniczno – Inwestycyjna przewodniczący: Mieczysław Grodzki

Komisja w ramach bieżących zadań rozpatrywała potrzeby remontowe wynikające ze przeglądu stanu technicznego budynków, wniosków zgłaszanych przez mieszkańców w pismach kierowanych do Rady Nadzorczej. Niestety z uwagi na pandemię nie organizowano spotkań z mieszkańcami w sprawach podstawowych remontów w nieruchomościach. Komisja opiniowała zamierzenia remontowe, dokonywała kwartalnych ocen wykonania planu remontów. W ramach Komisji oceniano postęp prac w robotach remontowych tj. kompleksowe remonty balkonów i elewacji, klatek schodowych, dróg, parkingów i chodników, instalacji elektrycznej i pokryć dachowych. Komisja dokonywała okresowych kontroli wykonywanych robót remontowych z wizjami lokalnymi, kierując uwagi i wnioski bezpośrednio do Zarządu.

Komisja dokonywała oceny firm wykonawczych realizujących roboty na terenie Spółdzielni, w zakresie stosowanych materiałów, jakości wykonania, wizerunku, organizacji i skutecznością usuwania usterek. Wyniki oceny na bieżąco kierowano do Zarządu do stosownego wykorzystania.

Komisja odbyła 6 posiedzeń.

3. Komisja Handlu i Usług – przewodniczący: Hanna Wodzińska i od października Stanisław Kunikowski

Komisja zajmowała się przede wszystkim nadzorem nad prawidłową gospodarką lokalami użytkowymi pozostającymi w zasobach Spółdzielni. Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in.: bezprzetargowym wynajęciem lokalu użytkowego przy ul. Braci Wagów 1.

4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodniczący: Małgorzata Ruszkowska

Komisja odbyła 1 spotkanie, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni oraz wniosków o dofinansowanie. Do szczególnych zadań Komisji należał nadzór nad pracą NOK, promowaniem placówki i poszukiwaniem dofinansowań zewnętrznych do działalności programowej.

5. Komisja Ekonomiczna – przewodniczący: Witold Choiński i od października Grzegorz Witkowski

Komisja odbyła 1 posiedzenia, na których oceniała wykonanie planów kwartalnie i na koniec roku oraz opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni pod kątem ekonomicznym, propozycje stawek eksploatacyjnej i funduszu remontowego oraz najmu dla lokali mieszkalnych, gospodarowania funduszami Spółdzielni i gospodarką finansową oraz analizowała ich realizację. Komisja zajmowała się opiniowaniem ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

6. Komisja ds. Eksploatacji Zasobów – przewodniczący: Anna Przedborska

Komisja współpracowała z kierownictwem Spółdzielni w zakresie eksploatacji osiedla, w tym zadań związanych z bieżącym utrzymaniem w należytym stanie zasobów Spółdzielni. Komisja opiniowała sprawy związane z: wykonaniem altan śmietnikowych; stawkami za wywóz śmieci; tematyką pozyskiwania miejsc parkingowych na terenie spółdzielni; wykonaniem planu 2020r.; planem na 2021r. Ponadto Komisja odbyła kilka spotkań w terenie na których dokonywała kontroli pod kątem utrzymania porządku i konserwacji zieleni.

Komisja odbyła 3 spotkania.

Ocena pracy Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z protokołami z posiedzeń Zarządu podczas posiedzeń plenarnych Rady, posiedzeń Komisji bądź Prezydium. Członkowie Zarządu na zaproszenie Prezydium Rady, uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, brali udział w pracach Komisji oraz Prezydium Rady. Członkowie Rady Nadzorczej współuczestniczyli w spotkaniach Zarządu z osobami zalegającymi w opłatach czynszowych wobec Spółdzielni.

Sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu gospodarczo-finansowego Zarząd przedkładał w terminach, dając Radzie Nadzorczej możliwość kontroli, oceny i wprowadzania zmian na podstawie wniosków wynikających z wniosków mieszkańców. Realizację wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2020r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie. Zarząd realizował uchwały, wnioski i wytyczne Rady Nadzorczej.

Działalność eksploatacyjna i remontowa

Stały i prawidłowy nadzór nad finansami Spółdzielni, prowadzenie działalności windykacyjnej, stan techniczny zasobów Spółdzielni jest na odpowiednim poziomie i przedstawia się dobrze. Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne, w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców. Do realizacji planu przez Zarząd, Rada Nadzorcza nie wnosi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2021, w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu salda na funduszu remontowym i zadłużeń poszczególnych nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczanie wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb, dokonywane są remonty instalacji, balkonów, elewacji, wejść do budynków, dachów. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powodują konieczność dalszych remontów, do których zaliczyć należy głównie remont instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych oraz balkonów i elewacji budynków.

Zakończono remont dźwigów osobowych w starych zasobach Spółdzielni. Środki finansowe na realizację tych zamierzeń pochodzą z odpisu na celowy fundusz remontowy. Podjęta w tym zakresie uchwała ustala reguły działania, pozwalające na sfinansowanie podstawowych remontów przez nieruchomości, w których są one

realizowane w określonym czasie. Podjęte prace stanowią część długofalowych działań podjętych przez Spółdzielnię w zakresie prac remontowych oraz innych mających na celu usuwanie zagrożeń i awarii oraz zmniejszenie opłat za używanie lokali mieszkalnych.

Działalność eksploatacyjna i remontowa prowadzona jest w ocenie Rady Nadzorczej prawidłowo.

Ocena stanu Spółdzielni.

Sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” należy ocenić jako dobrą i stabilną.

Prace nad realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzone były przez cały rok 2020. Spółdzielnia od lipca 2020 r. realizuje wnioski o przekształcenie i przeniesienie własności lokali. W 2020 r. wpłynęło do Spółdzielni 126 takich wniosków co stanowiło na koniec roku ogólną liczbę wniosków do realizacji 220.

W 2020 r. zrealizowano 73 wnioski ze względu na otrzymanie z Urzędu Dzielnicy Ursynów, niezbędnych do zawarcia umów o przeniesienie własności lokalu, części zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawo wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.

Na koniec 2020 r. Spółdzielnia liczyła 9133 członków

PODSUMOWANIE

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomości, z zachowaniem należytego stanu finansów.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestnicząc w licznych posiedzeniach i spotkaniach gdzie zapoznawali się z opracowaniami, wyjaśnieniami i sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich aspektów działalności Spółdzielni zapewniali odpowiednią kontrolę i nadzór.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jego członków, wnioskujemy o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz o udzielenie absolutorium:

Krzysztofowi Gośławskiemu – Prezesowi Zarządu
Cyrylowi Graczykowi – Z-cy Prezesa Zarządu
Piotrowi Makohinowi – Z-cy Prezesa Zarządu
Andrzejowi Gradowi – Społecznemu członkowi Zarządu

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący – Mieczysław Grodzki

