

SPRAWOZDANIE **z działalności Rady Nadzorczej** **Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2023 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, pracę 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 2023 roku Rada Nadzorcza, w związku z wyborami działała do 11.07.2023r. w następującym składzie:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Mieczysław Grodzki | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwestycyjnej. |
| 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 | - Przewodnicząca Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 8. Anna Przedborska | - Przewodnicząca 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. |

Po wyborach od 12.07.2023r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Mieczysław Grodzki | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwestycyjnej. |
| 2. Grzegorz Witkowski | - Z-ca Przewodniczącego R.N. i Przewodniczący Komisji Ekonomicznej |
| 3. Lidia Dudzińska | - Sekretarz R.N. |

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 4. Krzysztof Ksyta | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Stanisław Kunikowski | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług |
| 6. Ewa Dobrowolska-Nogal | - Przewodnicząca Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 7. Witold Kemicer | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji |
| 8. Andrzej Izdebski | - Członek R.N. |
| 9. Emilia Koziarska | - Członek R.N. |
| 10. Halina Kupiecka | - Członek R.N. |
| 11. Marek Piotrowski | - Członek R.N. |
| 12. Michał Słowiński | - Członek R.N. |
| 13. Katarzyna Sobczyk-
Osuchowska | - Członek R.N. |
| 14. Andrzej Zdzieborski | - Członek R.N. |
| 15. Tadeusz Zimiński | - Członek R.N. |

Członkowie Rady Nadzorczej 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 13 posiedzeń. Poza głównymi tematami obrad i podejmowaniem decyzji, omawiano sprawy bieżące i skierowaną korespondencję. Zarząd składał bieżące informacje:

1. 30.01.2023r. – omówiono wysokości opłat czynszowych niezależnych od spółdzielni.
2. 23.02.2023r. - podjęto uchwałę w sprawie określenia ilości członków Zarządu. Przedyskutowano strukturę organizacyjną i regulamin Zarządu. Omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego środkami funduszu remontowego za 2022r.
3. 28.03.2023r. – omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej; wykonanie planu za 2022r. w zakresie eksploatacji i mediów. Podjęto uchwały w sprawach: zatwierdzenia struktury organizacyjnej; przyjęcia regulaminu Zarządu oraz ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2023r.
4. 12.04.2023r. – podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2022 roku; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2022 rok; Zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2022 roku oraz wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2022r. Rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji techniczno-inwestycyjnej, ekonomicznej i rewizyjnej; omówiono proponowane projekty uchwał do podjęcia przez Walne Zgromadzenie.
5. 24.04.2023r. – podjęto uchwały w sprawach: powołania komisji skrutacyjnej; wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Belgradzkiej 52 w celu zakończenia zaplanowanych robót; uchwały dot. wyboru członka Zarządu. Omówiono sprawy dot. nowej inwestycji oraz sprawy bieżące spółdzielni.
6. 25.05.2023r. – zatwierdzono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2023r. Podjęto uchwały w sprawach: wyboru Delegata na Zjazd Przedkongresowy KRS i udzielenia pełnomocnictwa; dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonej na wykonanie zadaszek balkonów ostatniej kondygnacji budynku przy ul. St. Kazury 12. Przedstawiono informacje dot. organizacji Walnego Zgromadzenia oraz upoważniono poszczególnych członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Rady za Walnym

i przedstawiono kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026.

7. 19.06.2023r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej. Podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia regulaminu określającego zasady ustalania i rozliczania kosztów budowy zadania „BELGRADZKA”.
8. 12.07.2023r. – ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu 2023r. Omówiono sprawy organizacyjne oraz zakresy poszczególnych komisji Rady.
9. 04.09.2023 – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji techniczno-inwestycyjnej, ekonomicznej i ds. eksploatacji. Zatwierdzono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2023r. Podjęto uchwałę w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej. Przedstawiono założenia do prowizorium planu oraz zasady naboru i ustalenia pierwszeństwa w rekrutacji na mieszkania inwestycji przy ul. Belgradzkiej 42.
10. 18.09.2023r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji techniczno-inwestycyjnej i ekonomicznej. Podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia prowizorium planu gospodarczo-finansowego oraz ustalenia stawek eksploatacyjnych na 2024r.; przyjęcia regulaminu określającego zasady naboru i ustalenia pierwszeństwa w rekrutacji na mieszkania w inwestycji przy ul. Belgradzkiej 42.
11. 30.10.2023r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji handlu i usług. Podjęto uchwałę w sprawie wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. St. Kazury 11. Zatwierdzono protokół z losowania wniosków dot. lokali w nowej inwestycji.
12. 30.11.2023r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: techniczno-inwestycyjnej i ekonomicznej. Zatwierdzono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I-III kwartał 2023r. Podjęto uchwały w sprawach: wyboru biegłego rewidenta; przyjęcia regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni.
13. 14 i 28.12.2023r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji ds. eksploatacji. Podjęto uchwały w sprawach: wstrzymania stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Małej Łąki 23; przyjęcia korekt do planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2024r.; członków Zarządu.

Rada Nadzorcza w roku 2023 podjęła 24 uchwały – 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 2023r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach: określenia składu Zarządu SM „Wyżyny”; zatwierdzenia struktury organizacyjnej; przyjęcia

regulaminu Zarządu; ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2023r.; sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2022r.; sprawozdania Zarządu za 2022r. i oceny działalności; powołania komisji skrutacyjnej; wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Belgradzkiej 52, w celu zakończenia zaplanowanych robót; zmiany uchwały nr 15 Rady Nadzorczej SM „Wyżyny” z 6.03.2017r. w sprawie wyboru członka Zarządu; wyboru delegata na Zjazd Przedkongresowy KRS i udzielenia pełnomocnictwa; dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonej na wykonanie daszków balkonów ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. St. Kazury 12; przyjęcia regulaminu określającego zasady ustalania i rozliczania kosztów budowy zadania „BELGRADZKA”; zatwierdzenia struktury organizacyjnej; przyjęcia prowizorium planu gospodarczo-finansowego oraz ustalenia stawek eksploatacyjnych na 2024r.; przyjęcia regulaminu określającego zasady naboru i ustalania pierwszeństwa w rekrutacji na mieszkania w inwestycji przy ul. Belgradzka 42; wprowadzenia dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. St. Kazury 11; wyboru biegłego rewidenta; przyjęcia regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale w spółdzielni; wstrzymania stawki na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Małej Łąki 23 dot. planowanych robót w 2024r.; przyjęcia korekty do planu gospodarczo-finansowego 2023r.; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na 2024r.

Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej

1. Komisja Rewizyjna – przewodniczący: Krzysztof Ksyta

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in. analizą i opiniowaniem sprawozdania finansowego za 2022r. przy udziale biegłego rewidenta i głównego księgowego.

2. Komisja Techniczno – Inwestycyjna przewodniczący: Mieczysław Grodzki

Komisja w ramach bieżących zadań rozpatrywała potrzeby remontowe, wynikające z przeglądu stanu technicznego budynków, wniosków zgłaszanych przez mieszkańców w pismach kierowanych do Rady Nadzorczej i na zebraniach mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Opiniowała zamierzenia remontowe, dokonywała kwartalnych ocen wykonania planu remontów. W ramach Komisji oceniano postęp prac w robotach remontowych tj. kompleksowe remonty balkonów, klatek schodowych, termomodernizacyjnych, dróg, parkingów i chodników, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej i pokryć dachowych. Komisja dokonywała okresowych kontroli wykonywanych robót remontowych z wizjami lokalnymi, kierując uwagi i wnioski bezpośrednio do Zarządu.

Komisja wspólnie z członkami Zarządu, dokonała oceny firm wykonawczych realizujących roboty na terenie Spółdzielni, w zakresie stosowanych materiałów, jakości wykonania, wizerunku, organizacji i łączności z firmą, kulturą zachowania pracowników i skutecznością usuwania usterek.

Komisja odbyła 8 posiedzeń.

3. Komisja Handlu i Usług – przewodniczący: 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.: zmianą stawek najmu na 2024r. dla lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklam i miejsc postojowych.

4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodnicząca: Małgorzata Ruszkowska, a od lipca Ewa Dobrowolska-Nogal

Komisja odbyła 1 spotkanie, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni oraz propozycji zainteresowania mieszkańców propozycjami zajęć m.in. stworzenia miłośników gier planszowych, szachów czy kart itp. Do szczególnych zadań Komisji należał nadzór nad pracą NOK, promowaniem placówki i poszukiwaniem dofinansowań zewnętrznych do działalności programowej.

5. Komisja Ekonomiczna – przewodniczący: Grzegorz Witkowski

Komisja odbyła 3 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 – przewodnicząca/y: Anna Przedborska a od lipca Witold Kemicer

Komisja współpracowała z kierownictwem Spółdzielni w zakresie eksploatacji osiedla, w tym zadań związanych z bieżącym utrzymaniem w należyłym stanie zasobów Spółdzielni. Opiniowała plan robót do wykonania dot. m.in.: zapytania o cenę w zakresie firm sprzątających i zieleni, celem porównania do stawek rynkowych; remontu placu zabaw przy ul. Meander 22; wykonania ogrodzenia terenu zielonego przy ul. Braci Wagów 20; wykonania poręczy przy schodach terenowych w Pasażu Natolińskim przy ul. Meander 2A; wykonania niskiego płotka oddzielającego klomb od chodnika przy budynku przy ul. Małcużyńskiego 7. Na komisjach poruszano sprawy: istniejących przedeptów, dbałości o tereny zielone, przycinanie krzewów itp. Analizowano wyliczenia propozycji planu na rok 2024. Komisja odbyła 2 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.

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 mieszkańców i Zarządu. Realizację wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2023r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2023 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.

Ponadto w roku 2023 zrealizowano inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy 154 kWp, zlokalizowaną na ostatniej kondygnacji budynku garażowego przy ul. Pileckiego 116 w Warszawie. Tej wielkości farma fotowoltaiczna jest jedną z największych w Warszawie, a jej użytkowanie znacząco wpłynie na zmniejszenie kosztów eksploatacji, a w szczególności obniżenia opłat za energię elektryczną zużywaną do obsługi terenów wspólnych. Ważnym aspektem przedsięwzięcia jest również jego ekologiczny wydźwięk, przyczyniający się do zmniejszenia emisji CO₂ do atmosfery i spójny z ogólnopojętym wdrażaniem dyrektywy unijnej o odnawialnych źródłach energii.

Następnym ważnym krokiem mającym na celu uzyskanie obniżenia kosztów eksploatacyjnych nieruchomości było wystąpienie do BGK o tzw. Granty OZE (odnawialne źródła energii) zapewniające zwrot 50% kosztów poniesionych na inwestycje, polegające na realizacji budynkowych farm fotowoltaicznych.

Do realizacji planu przez Zarząd, Rada Nadzorcza nie wnosi uwag. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2023, w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu 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 powoduje konieczność dalszych remontów, do których zaliczyć należy głównie remont instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych oraz balkonów i elewacji budynków.

Środki finansowe na realizację remontowych zamierzeń w budynkach, w których fundusz był niewystarczający, pochodzą z odpisu na celowy fundusz remontowy. Podjęte w tym zakresie uchwały ustalają 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.

Spółdzielnia przez cały 2023 r. realizowała wnioski członków Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego statusu mieszkań i lokali niemieszkalnych w odrębną własność. W 2023 r. wpłynęło do Spółdzielni 67 takie wniosków, co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę wniosków 199. W 2023 r. zrealizowano 126 wniosków. Pozostały do zrealizowania 73 wnioski, które wymagają uzupełnienia i mimo monitowania członków, pozostają nieuzupełnione.

Na koniec 2023 r. Spółdzielnia liczyła 8962 członków.

PODSUMOWANIE

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, 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 Gosławskiemu – Prezesowi Zarządu
- Andrzejowi Gradowi – Członkowi Zarządu
- Mariuszowi Wildnerowi – Z-cy Prezesa Zarządu

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący – Mieczysław Grodzki