

R A D A N A D Z O R C Z A
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OŚWIATA – OCHOTA”
w Warszawie

S P R A W O Z D A N I E
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"OŚWIATA – OCHOTA" ZA OKRES: 1 STYCZNIA 2023 R. DO 31 GRUDNIA 2023 R.
Z DODATKOWĄ INFORMACJĄ O DZIAŁANIACH RADY NADZORCZEJ W OKRESIE
IX KADENCJI.

Szanowni Państwo,

Na Walnym Zgromadzeniu w 2021 została wybrana IX Kadencja Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota" i od tego czasu pracuje w następującym składzie:

- **Mieczysław Grabiec** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **Andrzej Foks** – Z-ca Przewodniczącego RN, członek Komisji Rewizyjnej
- **Teresa Krawczyńska** – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- **Sebastian Gryguć** – Sekretarz Komisji Rewizyjnej
- **Arkadiusz Kroc** – Sekretarz Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza poniżej przedstawia sprawozdanie ze swojej działalności za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 44 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota" głównym zadaniem Rady Nadzorczej jest kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni, w tym Zarządu. Zalicza się do tego ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni. Do innych ważnych zadań należy między innymi: uchwalanie planów gospodarczych, określanie zasad naliczania opłat eksploatacyjnych, uchwalanie lub opiniowanie regulaminów normujących zasady funkcjonowania Spółdzielni oraz jej organów, a także wykonywanie czynności prawnych w imieniu pracodawcy w zakresie stosunku pracy z członkami Zarządu.

Posiedzenia Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rewizyjnej odbywały się zgodnie z półrocznymi planami pracy. Wszystkie plany pracy Rady Nadzorczej oraz Komisji Rewizyjnej regularnie były publikowane na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Dokumenty Rady Nadzorczej”.

W okresie od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 odbyło się:

- 14 posiedzeń Rady Nadzorczej
- 12 roboczych posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej
- 6 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej poza jej członkami, uczestniczyli również członkowie Zarządu, którzy omawiali tematy będące przedmiotem danego posiedzenia oraz przedstawiali informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Gdy zaistniała potrzeba, udział w posiedzeniach brali udział również:

- Główna Księgowa Spółdzielni,
- Mecenas współpracujący ze Spółdzielnią
- Lustrator
- Biegły Rewident.

Tematyka, którą zajmowała się Rada Nadzorcza, została zgłoszona przez członków Rady Nadzorczej, Zarząd i uwzględniała również wnioski członków Spółdzielni zgłoszone na ostatnim Walnym Zgromadzeniu lub w ciągu minionego roku.

W ramach kontroli i sprawowanego nadzoru Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała prace związane z działalnością Spółdzielni i dokonywała okresowych analiz dotyczących:

- kosztów i przychodów oraz wyniku z działalności Spółdzielni za pierwsze półrocze i rok 2023 z uwzględnieniem wydatków związanych z pandemią;
- lokat bankowych w związku z ich przedłużaniem na następne okresy;
- kosztów poniesionych na remonty w 2023 roku
- kosztów planowanych na remonty w roku 2024 roku;
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na r., 31.07.2023 oraz 29.02.2024
- zgłoszonych awarii i wykonanych napraw w GZM w ciągu II półrocza 2023 r. (wg kategorii);
- wykonania obligatoryjnych rocznych i 5 letnich przeglądów technicznych w Spółdzielni;
- oceny współpracy z zewnętrznymi firmami usługowymi;
- opłat za garaże i miejsca postojowe za II półrocze 2023 roku;
- wynagrodzeń pracowników Spółdzielni;
- rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zużycia energii cieplnej;

- wykorzystania Funduszu Remontowego GZM na bieżąco w ciągu roku i za cały rok 2023;
- stanu wynajęcia lokali użytkowych i ich standardu w stosunku do wymagań potencjalnych najemców oraz wprowadzenia zapisów do umów dotyczących podwyżek inflacyjnych;
- zgodności regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- stanu zaawansowania prac w związku z realizacją nowej inwestycji przy ul. Hejnałowej/Fajansowej;

Analiza wyżej wymienionych zagadnień kończyła się wnioskami i zaleceniami na bieżąco przekazywanymi Zarządowi do wykonania.

Rada Nadzorcza przyjęła również informacje dotyczące:

- realizacji wniosków zgłoszonych w trakcie ostatniego Walnego Zgromadzenia w 2023 r., oraz innych wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni w ciągu 2023 roku;
- analiz danych i wniosków po kolejnym roku współpracy z Veolia S.A. w ramach programu efektywności energetycznej BES;
- przestrzegania porządku domowego, interwencji, skarg, przeglądu powierzchni wspólnych pod względem bezpieczeństwa (w związku z wprowadzeniem nowego regulaminu porządku domowego);
- przeglądu infrastruktury osiedli pod kątem ewentualnej likwidacji barier architektonicznych, ułatwień dla osób niepełnosprawnych i przeglądu terenów zielonych;
- podsumowaniu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023;
- potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych (GZM) i w lokalach użytkowych (działalność gospodarcza);
- powstałych i zlikwidowanych uszkodzeniach w zasobach Spółdzielni w roku 2023;
- informacji o sporach sądowych Spółdzielni;
- realizacji wniosków i zaleceń Rady Nadzorczej z poprzednich okresów.

Rada Nadzorcza przyjmując informacje Zarządu przekazywała mu na bieżąco spostrzeżenia i uwagi. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w wizjach lokalnych dotyczących m.in. realizacji inwestycji ujętej w planach gospodarczych Spółdzielni przy ul. Hejnałowej/Fajansowej).

Komisja Rewizyjna w całej kadencji odbyła 15 posiedzeń, w okresie od ostatniego Walnego Zgromadzenia odbyła siedem posiedzeń, na których szczegółowo analizowała tematy będące następnie przedmiotem posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Analiza wierzytelności Spółdzielni według stanu na 31 stycznia 2023 roku i ocena działań windykacyjnych Zarządu – luty 2023 r.
2. Kontrola rozliczeń zużycia zimnej i ciepłej wody z uwzględnieniem tzw. wody technicznej – wg stanu na 31 grudnia 2022 roku – marzec 2023 r.
3. Analiza bilansu, sprawozdania finansowego i sprawozdania merytorycznego Zarządu z działalności w roku 2022 (wykonanie planów gospodarczych) – kwiecień 2023 r.
4. Analiza wierzytelności Spółdzielni według stanu na 31 lipca 2023 roku i ocena działań windykacyjnych Zarządu – sierpień 2023 r.
5. Kontrola zadania inwestycyjnego „Apartamenty Hejnałowa” obejmującej wykonanie robót budowlano-montażowych w listopadzie 2023 oraz terminowość wnoszenia zaliczek na wkłady budowlane na przykładzie trzech losowo wybranych mieszkań.

Wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej były protokołowane i odbyły się w pełnym składzie, w siedzibie biura Spółdzielni lub Klubiku Spółdzielni. Ze wszystkich posiedzeń zostały sporządzone protokoły, które następnie wraz z wnioskami i zaleceniami zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej z Zarządem, a następnie w sposób formalny zostały przekazane Zarządowi do realizacji.

**Podczas całej IX kadencji Rada Nadzorcza podjęła 39 uchwał
W 2023 roku IX kadencji Rada Nadzorcza podjęła uchwały dot. m.in.:**

- uchwalenia planu wpływów i wydatków funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości;
- uchwalenia planu gospodarczego w zakresie działalności gospodarczej;
- korekty planu funduszu remontowego na 2023 rok;
- wprowadzenia zmian w Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów rozliczania energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat na ich pokrycie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w Warszawie);

Wszystkie dokumenty związane z funkcjonowaniem Rady Nadzorczej, w tym plany pracy Rady i Komisji Rewizyjnej, harmonogramy zebrań, protokoły z posiedzeń oraz wyniki kontroli znajdują się w biurze Spółdzielni i są do wglądu dla wszystkich członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza podkreśla następujące aspekty działań Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, tj. za 2023 r.:

- W wyniku kontroli stwierdzono właściwy nadzór Zarządu nad gospodarką finansową Spółdzielni. Wszystkie podejmowane w tym zakresie działania, o których mowa jest w sprawozdaniu Zarządu, Rada Nadzorcza oceniła pozytywnie;
- Spółdzielnia mieszkaniowa „Oświata–Ochota”, podobnie jak w latach ubiegłych, uczestniczyła w konkursie „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej” i po raz szósty została wybrana przez Redakcję serwisu Administrator 24 jako lider w kategorii: „Spółdzielnie małe bez przychodu z inwestycji”. W konkursie tym uczestniczyły spółdzielnie z całego kraju. W związku z powyższym spółdzielnia ma prawo do wykorzystywania logotypu Lidera Spółdzielczości na wszystkich swoich dokumentach oraz stronie internetowej;
- Zarząd w ścisłym współdziałaniu z Radą Nadzorczą kładł duży nacisk na wynajem wszystkich powierzchni użytkowych, wiązało się to z poniesieniem nakładów na dostosowanie lokali do wymagań nowych najemców mając zawsze na uwadze rachunek efektywności związany z okresem najmu tych lokali.
- Dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało zbadane przez biegłego rewidenta, które wykazało poprawność wszystkich decyzji Zarządu.

Szanowni Państwo, oceniając pracę Zarządu w minionym okresie, należy podkreślić następujące działania:

- Zarząd podejmuje skuteczne mediacje w celu rozwiązania sporów lokatorskich;
- Zarząd umożliwia członkom Spółdzielni wnoszenie uwag i wniosków do opracowanych dokumentów dotyczących np. planu remontów;
- Zarząd jest otwarty na spotkania konsultacyjne z członkami, w trakcie których omawiane są plany Zarządu dotyczące spraw istotnych dla mieszkańców;
- Informacje i materiały dostarczane przez Zarząd do omówienia zagadnień z planu pracy Rady Nadzorczej, zawsze były merytorycznie prawidłowe i przekazywane w terminie;
- Współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą oceniamy wzorowo. Zarząd na bieżąco informuje Radę Nadzorczą o występujących problemach

i trudnościach w celu konsultacji merytorycznej sposobu ich wyeliminowania, przy równoczesnym akcentowaniu, że najważniejszy jest interes Spółdzielni i jej członków.

Rada Nadzorcza w celu uzyskania pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni podjęła uchwałę o przeprowadzeniu badania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” za rok 2023. Badania tego dokonał niezależny Biegły Rewident.

Wyniki badania bilansu, które omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej 23 kwietnia 2024 r. są następujące:

Zdaniem biegłego rewidenta p. Jerzego Więcha z firmy POL – TAX 2 Sp. z o. o.. roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2023 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.

Biorąc pod uwagę:

- informacje i wnioski po lustracji pełnej
- pozytywne opinie biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia z wnioskami o:

- Przyjęcie Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2023;
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2023;
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu:
 - Prezes Zarządu Pani Agnieszce Chrzanowskiej
 - Wiceprezesowi Zarządu Panu Stanisławowi Piechowi
 - Wiceprezesowi Zarządu Panu Leszkowi Dąbrowskiemu

z działalności za rok 2023.

Dziękuję Członkom Zarządu za wkład pracy w realizację codziennych obowiązków. Serdecznie gratuluję osiągniętych wyników i wyróżnienia na tle innych spółdzielni mieszkaniowych

Na koniec chciałbym serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej, w tym Prezydium Rady i Komisji Rewizyjnej za profesjonalną współpracę oraz aktywne działania w ciągu całej IX kadencji Rady Nadzorczej

Dzięki Państwa umiejętnościom, doświadczeniu zawodowemu, wiedzy i wnikliwości mogliśmy skutecznie realizować powierzone nam zadania.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Arkadiusz Kroc

Mieczysław Grabiec

Z-ca Przewodniczącego RN - Andrzej Foks

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej - Teresa Krawczyńska

Sekretarz Komisji Rewizyjnej - Sebastian Gryguć