

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” z działalności w 2021 roku

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” działając w oparciu o przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności za 2021 rok, w którym sprawowała funkcję nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Rada nadzorcza w okresie styczeń-grudzień 2021 roku pracowała w składzie:

Prezydium Rady

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Ryszard Wojdecki

Zastępca Przewodniczącego – Zbigniew Olszewski, Jarosław Salmanowicz

Sekretarz – Agata Gawędzka

W skład Prezydium Rady wchodzi również przewodniczący komisji problemowych:

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący – Łukasz Bożek

Zastępca Przewodniczącego – Andrzej Jędrzejewski

Sekretarz – Agata Gawędzka

Członkowie – Ewa Fałek, Ryszard Wojdecki

Komisja Członkowsko-Samorządowa

Przewodniczący – Jerzy Wróbel

Zastępca Przewodniczącego – Jan Ptasiński

Sekretarz – Izabella Pawłowska

Członkowie – Sabina Filipowicz, Jarosław Salmanowicz, Stanisław Chudoń

Komisja Eksploatacji

Przewodnicząca – Urszula Żochowska

Zastępca Przewodniczącej – Waldemar Borys

Sekretarz – Ewa Lipińska

Członek – Zbigniew Olszewski

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normują nadrzędne akty prawne w randze ustaw: Prawo spółdzielcze i Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz akty prawne wewnątrzspółdzielcze: Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej.

Pracę rady nadzorczej organizowało prezydium rady poprzez:

- przygotowywanie porządku obrad posiedzeń rady,
- nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenia plenarne,
- koordynację prac komisji problemowych rady,
- przygotowywanie projektów uchwał rady, nadzór nad ich rejestrem,
- analizę pism kierowanych do rady, przekazywanie ich do komisji,
- bieżącą współpracę z zarządem spółdzielni i pracownikami spółdzielni.

Na podstawie ustawy o szczególnych rozwiązaniach z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 31 marca 2020 r. (Dz.U.

z 2020 r. poz. 568), Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o rezygnacji z organizowania walnego zgromadzenia w terminie ustawowym zgodnie z zapisem artykułu 90. tej ustawy:

Art. 90. Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Do 31.12.2020 r. nie nastąpiły przesłanki umożliwiające zarządowi podjęcie decyzji o zwołaniu walnego zgromadzenia w formule tradycyjnej. Walne zgromadzenie podsumowujące działalność spółdzielni w roku 2019 się nie odbyło. Zmiany w prawie spółdzielczym wprowadzone ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. umożliwiły zarządowi spółdzielni zdecydować o podjęciu określonych uchwał przez walne zgromadzenie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zarząd mając na uwadze konieczność zatwierdzenia przez walne zgromadzenie dokumentów ważnych dla funkcjonowania spółdzielni, w maju 2021 roku podjął decyzję o poddaniu pod głosowanie na piśmie 7 uchwał walnego zgromadzenia dotyczących działalności spółdzielni w roku 2019 i 2020.

W głosowaniu wzięło udział 932 członków spółdzielni. W wyniku głosowania żadna z uchwał nie została podjęta.

Taki wynik głosowania był spowodowany akcją rozpowszechniania nieprawdziwych informacji przez członków spółdzielni będących w sporze z zarządami spółdzielni, radami nadzorczymi i członkami spółdzielni.

Zarząd spółdzielni przygotował i rozpowszechnił pismo, w którym odpowiedział i wyjaśnił członkom spółdzielni prawidłowość i zgodność z prawem i statutem spółdzielni uchwał poddanych pod głosowanie na piśmie oraz konsekwencje ich niepodjęcia w działalności gospodarczej spółdzielni. Zamrożone środki finansowe utraciły swoje wartości nabywcze wskutek wysokiej inflacji oraz utraty możliwości zawarcia umów na realizację zaplanowanych dużych prac remontowych niezbędnych dla całej infrastruktury spółdzielni.

Rada nadzorcza poparła działanie zarządu i zawarła to w swoim stanowisku na posiedzeniu plenarnym (załącznik do protokołu). Zakładając, że najbliższe walne zgromadzenie odbędzie się w formie otwartej na sali posiedzeń, co zapewni możliwość w trakcie dyskusji przekazania informacji i odpowiedzi na pytania dotyczące działalności spółdzielni i podejmowanych uchwał każdemu z członków spółdzielni, jak również pozwoli na bieżąco reagować na ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i niepokojących wiadomości.

W związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii i wprowadzeniem restrykcji zmierzających do zahamowania rozprzestrzeniania się koronawirusa (Dz.U. z dnia 20 marca 2020 r. poz. 4) i wciąż wysoką liczbą zachorowań, zebrania prezydium, komisji problemowych i plenum rady nadzorczej odbywały się w roku 2021 w trybie zdalnym w formule audiokonferencji.

Rada nadzorcza sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni we wszystkich kierunkach jej działania odbyła 14 posiedzeń plenarnych, 7 posiedzeń prezydium rady i 4 wspólne posiedzenia komisji problemowych. W posiedzeniach plenarnych rady, jak również w zebraniach prezydium i komisji uczestniczyli członkowie zarządu, główna księgowa i radca prawny.

W roku 2021 w czasie posiedzeń plenarnych rady nadzorczej rozpatrywano sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni zgłaszane przez zarząd oraz członków spółdzielni. Rozpatrywane tematy w zależności od specyfiki kończyły się podjęciem stosownych uchwał lub zajęciem stanowiska, a także wydaniem zaleceń i wniosków. Rada nadzorcza podjęła 32 uchwały, które tematycznie i formalnie wyczerpywały statutowy obowiązek, jaki jest określony w zakresie działań rady:

- 5 uchwał dotyczyło: przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2020 r. przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na rok 2021, przyjęcia kwartalnych sprawozdań finansowych w roku 2021 (uchwały nr: 9; 10; 22; 26; 29)
- 2 uchwały dotyczyły zmian w regulaminach spółdzielni (uchwały nr: 6 i 8)
- 5 uchwał dotyczyło oceny pracy zarządu (uchwały nr: 3; 11; 23; 27; 30)
- 12 uchwał dotyczyło obciążenia nieruchomości służebnością gruntową wstępu, przejścia, przejazdu, przesyłu na rzecz osób prawnych (uchwały nr: 1; 12; 13; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 25; 31; 32)
- 1 uchwała dotyczyła wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych spółdzielni (uchwała nr 2)
- 2 uchwały dotyczyły utworzenia nowych zadań inwestycyjnych Orlik IA nieruchomości 36 oraz Wilga X nieruchomości 37 (uchwała nr 4 i 28)
- 1 uchwała dotyczyła zmian załącznika do uchwały RN (uchwała nr 5)
- 3 uchwały dotyczyły przetargów na najem lokali użytkowych (uchwały nr: 7; 14; 15)
- 1 uchwała dotyczyła przetargu na remont (uchwała nr 24)

Rada nadzorcza zajęła 1 stanowisko w sprawach dotyczących działalności spółdzielni.

Część pracy rady nadzorczej realizowana była poprzez komisje problemowe: Rewizyjną, Członkowsko-Samorządową i Eksploatacji.

Komisja Rewizyjna, Członkowsko-Samorządowa, Eksploatacji

W okresie sprawozdawczym komisje odbyły 4 protokołowane wspólne posiedzenia. Obrady komisji odbywały się z udziałem zaproszonych członków zarządu i głównej księgowej. W ramach funkcji kontrolnych, wynikających ze statutowego i regulaminowego umocowania, komisje rozpatrywały i opiniowały kwartalne sprawozdania finansowe spółdzielni, szczególnej analizie poddając informacje dotyczące wykonania kosztów i innych wydatków oraz zestawienia przychodów. Komisje wysoko oceniały poziom przedkładanych przez zarząd materiałów, ich rzetelność oraz jasny sposób prezentacji informacji finansowych, tak w ujęciu globalnym, jak i w podziale na 37 istniejących w spółdzielni nieruchomości. Prezentowane w formie tabelarycznej dane umożliwiają zapoznanie się szczegółowo z każdą pozycją przychodów i kosztów i ich zaawansowaniem w stosunku do planu rocznego, a także z sytuacją płatniczą spółdzielni na koniec każdego kwartału.

Po zapoznaniu się na posiedzeniu w marcu 2022 r. z pełną wersją sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2021 przedstawionego wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, komisje rekomendowały plenum rady przyjęcie sprawozdania i przedstawienie go do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie w 2022 r.

Podstawą do prowadzenia prawidłowej działalności przez zarząd spółdzielni jest plan gospodarczo-finansowy spółdzielni. Plan gospodarczo-finansowy na 2021 r. został sporządzony w oparciu o możliwości finansowe spółdzielni, zarówno w zakresie eksploatacji bieżącej, jak i remontów zasobów zarządzanych przez spółdzielnię. Prowadzona przez spółdzielnię ewidencja kosztów i przychodów pozwala na bieżącą analizę finansową poszczególnych nieruchomości oraz dostosowanie wysokości opłat do potrzeb nieruchomości. Na posiedzeniach komisji dokonywana była analiza kwartalnych wyników, rocznego sprawozdania finansowego oraz osiągniętych efektów ekonomicznych, które mają na celu zaspokajanie niezbędnych potrzeb w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych spółdzielni w stanie niepogorszonym. Dokonywane były okresowe analizy stanu zadłużenia czynszowego użytkowników mieszkań i lokali użytkowych.

Wszystkie posiedzenia komisji były protokołowane, archiwizowane i znajdują się w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”.

Podstawowym zadaniem Komisji Członkowsko-Samorządowej są działania w zakresie windykacji od dłużników należności za użytkowanie lokali mieszkalnych. Zadania te wynikają z § 2 pkt. 1 Regulaminu Komisji. Komisja Członkowsko-Samorządowa wpisana jest w schemat przebiegu procesu windykacyjnego jako podmiot odpowiedzialny wspólnie z zarządem spółdzielni za realizację części czynności windykacyjnych. Zarząd wysyła zaproszenia do dłużników na spotkania z komisją. W 2021 r. udział członków komisji w tych spotkaniach został zawieszony ze względu na zagrożenie epidemiologiczne. Działalność windykacyjna była kontynuowana przez właściwe organy Spółdzielni. Komisja natomiast analizowała przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni sprawozdania i bieżące informacje dotyczące stanu zadłużenia z tytułu opłat czynszowych. Biorąc pod uwagę trudną sytuację ekonomiczną wielu członków spółdzielni, wynikającą z zagrożenia epidemiologicznego, należy ocenić, że powstały na przestrzeni 2021 roku wzrost zadłużenia jest niewielki i nie stanowi zagrożenia dla sytuacji finansowej spółdzielni.

Komisja Eksploatacji opiniowała przedstawione przez zarząd zmiany zapisów w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody użytkowej oraz w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dostosowując te zapisy do aktualnych aktów prawnych.

Członkowie komisji dokonywali oceny bieżących spraw wnoszonych przez zarząd i radę nadzorczą oraz brali udział w komisjach przetargowych dotyczących najmu lokali użytkowych i remontów.

W związku z epidemią zostały zawieszony do odwołania comiesięczne dyżury członków rady w siedzibie spółdzielni. Członkowie spółdzielni oraz mieszkańcy zgłaszali się z problemami własnymi, nieruchomości oraz w sprawach dotyczących działalności spółdzielni na piśmie. Sprawy były wyjaśniane na bieżąco lub kierowane do rozpatrzenia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

Zarząd oraz administracja spółdzielni prowadziły rozmowy z przedstawicielami nieruchomości w celu uzgodnienia tematów do realizacji w ramach ich funduszu remontowego.

Rada nadzorcza dobrze ocenia pracę zarządu w roku 2021, mimo że realizacja planu gospodarczo-finansowego w pozycjach eksploatacja i remonty niewiele odbiega od założeń. Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi 214 325,56 zł i jest o około 200 000 zł mniejsza od wyniku roku 2020. Zarząd spółdzielni od marca 2021 roku przygotował zmiany stawek opłat za użytkowanie lokali mając na uwadze konieczność poprawy tego wyniku. Urealnienie stawek eksploatacji i funduszu remontowego pozwoli na uzyskanie wartości planowanych w tych pozycjach. Wyniki finansowe kolejnych kwartałów roku pozwalały radzie na podejmowanie uchwał o przyznawaniu kwartalnych premii Zarządowi.

Rok bilansowy został zamknięty wynikiem finansowym (nadwyżka bilansowa) kwotą 3 923 890,15 zł netto.

Nadwyżka bilansowa w tej wysokości została uzyskana głównie dzięki przychodom z inwestycji realizowanych na terenie Spółdzielni w 2021 r. na podstawie umów o wspólnym przedsięwzięciu ze spółką EDinvest S.A. W roku 2021 kontynuowano budowę obiektów mieszkalno-usługowych na terenach Orlika I i Wilgi. Prace przebiegają zgodnie z harmonogramem umów. Zostały oddane do użytkowania dwie inwestycje: przy ulicy Rogalskiego 3 oraz przy ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11. Budynki zostały zasiedlone i działają w strukturze gospodarczej spółdzielni jako nieruchomości nr 36 i 37.

W roku 2022 planuje się rozpoczęcie budowy kompleksu mieszkalno-usługowego w miejscu obecnego pawilonu handlowego Carrefour. Spółdzielnia jest w trakcie uzyskiwania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę tego budynku, jak również realizację drugiego etapu inwestycji przy ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Rada nadzorcza pozytywnie ocenia działania zarządu w sprawie pozyskania dodatkowych przychodów ze wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Przychody z ich realizacji zapewnią środki na zaplanowane prace remontowe.

Dążąc do zachowania wartości technicznej i użytkowej majątku trwałego, Spółdzielnia w roku 2021 wydatkowała na cele remontowe kwotę 5 248 571,75 zł. Największe kosztowo pozycje stanowiły: malowanie klatek schodowych, remonty balkonów, remonty dźwigów, prace dekarские, remonty ślusarki, roboty ogólnobudowlane. Zakres prac remontowych jest szczegółowo podany w sprawozdaniu Zarządu.

Cele gospodarcze roku 2022 i lat przyszłych wyznaczone przez Zarząd i akceptowane przez Radę Nadzorczą będą ukierunkowane przede wszystkim na poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, a w szczególności na wymianę 105 wind w 25 nieruchomościach. Brak uchwały walnego zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej uniemożliwił rozpoczęcie jakichkolwiek działań związanych z jej wykorzystaniem w roku 2021.

Zarząd w roku 2021 podejmował liczne działania windykacyjne wobec dłużników zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Przeprowadzono następujące czynności takie jak: wezwania do zapłaty, wezwania przedsądowe, pozwy do sądu, wnioski egzekucyjne do komornika, pozwy o eksmisję. Dokładne informacje o czynnościach windykacyjnych prowadzonych przez Zarząd podane są do wiadomości mieszkańców w nieruchomościach.

Przeprowadzone działania windykacyjne skutkowały, że zadłużenie w opłatach za lokale w roku bieżącym wzrosło tylko o 356 580 zł do kwoty 1 883 985,45 zł.

Taka wielkość zadłużenia nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni, ale Rada Nadzorcza temat zadłużeń porusza na każdym posiedzeniu i wspólnie z Zarządem poszukuje zgodnych z prawem rozwiązań mogących poprawić ściągalność przeterminowanych należności.

Zgodnie z artykułem 91 paragraf 1 Prawa spółdzielczego, spółdzielnia zobowiązana była poddać się w roku 2021 lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania za okres od 1.01.2018 do 31.12.2020 roku. Lustracja została przeprowadzona przez lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach 4.10.2021 r. – 21.01.2022 r. Z czynności lustracyjnych został sporządzony protokół złożony przez lustratora radzie nadzorczej i zarządowi spółdzielni. Na podstawie protokołu z lustracji Związek Rewizyjny SM przygotował i przesłał do spółdzielni list polustracyjny wraz z wnioskami wynikającymi z lustracji. Rada nadzorcza po zapoznaniu się z treścią protokołu i listu polustracyjnego może stwierdzić prawidłowość działań zarządu spółdzielni i jej komórek organizacyjnych w okresie badanym przez lustratora.

Rada nadzorcza ma obowiązek przedstawić wnioski polustracyjne najbliższemu walnemu zgromadzeniu.

Sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok 2021 zostało zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta z firmy Warszawskie Biuro Audytu Sp. z o.o. z Warszawy w miesiącu lutym i marcu 2022 roku. Dokumentami zamykającymi badanie jest sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego dla rady nadzorczej i Walnego Zgromadzenia. Sprawozdanie zawiera opinię stwierdzającą że:

- sprawozdanie finansowe za rok 2021 przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2021 zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości;
- sporządzone zostało na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu spółdzielni.

Kończąc omówienie działalności rady nadzorczej oraz ocenę działalności spółdzielni, biorąc pod uwagę opinię z badania sprawozdania finansowego za rok 2021, rada nadzorcza wnioskuje do walnego zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2021
- zatwierdzenie sprawozdania zarządu
- zatwierdzenie sprawozdania rady nadzorczej
- udzielenia absolutorium dla członków zarządu
- uchwalenia podziału nadwyżki bilansowej z lat 2019,2020,2021

Rada nadzorcza dziękuje zarządowi i pracownikom spółdzielni za dobrą współpracę, za zaangażowanie osobiste i osiągnięcie dobrego wyniku w działalności za rok 2021. Rada nadzorcza dziękuje wszystkim członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, przedstawicielom nieruchomości, mieszkańcom i najemcom za współpracę i aktywny udział w dążeniu do korzystnych zmian w zasobach mieszkaniowych i ich otoczeniu.

W roku 2022 obecna rada nadzorcza kończy kadencję z przekonaniem, że wykonywała swoje obowiązki wynikające ze statutu spółdzielni oraz jej regulaminów prawidłowo i rzetelnie, z korzyścią dla spółdzielni i jej członków. Walne zgromadzenie dokona wyboru nowej rady. Życzymy jej członkom dobrej aury do działania, spokoju w świecie, w państwie i w spółdzielni, bo jest to podstawa do dobrego działania.

Rada nadzorcza, składając to sprawozdanie zakłada, że w 2022 roku ograniczenia związane z pandemią zostaną zredukowane na tyle, iż możliwe będzie zwołanie walnego zgromadzenia naszej spółdzielni i podjęcie niezbędnych uchwał za rok 2021.

Rada nadzorcza życzy członkom spółdzielni podejmowania na walnym zgromadzeniu uchwał ważnych dla dalszej działalności spółdzielni, podejmowania uchwał w interesie i dla dobra jej członków.

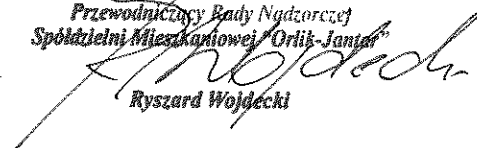
Warszawa, marzec 2022 r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”


Agata Gawdzka

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”


Ryszard Wołdecki