

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” z działalności w 2023 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 2023 rok, w którym sprawowała funkcję nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w okresie styczeń–grudzień 2023 roku pracowała w składzie:

Prezydium Rady

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Ryszard Wojdecki

Zastępcy 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 – Jan Ptaśński

Zastępca Przewodniczącego – Sabina Filipowicz

Sekretarz – Izabella Pawłowska

Członkowie – 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 wewnątrz spółdzielcze: Statut Spółdzielni, Regulamin Rady Nadzorczej i regulaminy komisji problemowych 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.

Rada Nadzorcza sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni we wszystkich kierunkach jej działania odbyła 13 posiedzeń plenarnych, 5 posiedzeń prezydium rady, 7 posiedzeń komisji problemowych, w tym 4 wspólne. W posiedzeniach plenarnych rady, jak również w zebraniach prezydium i komisji uczestniczyli członkowie zarządu, główna księgowa i radca prawny.



W roku 2023 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, a także wydaniem rekomendacji i wniosków. Rada Nadzorcza podjęła 25 uchwał, które tematycznie i formalnie wyczerpywały statutowy obowiązek jaki jest określony w zakresie działań rady.

- 5 uchwał dotyczyło: przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2022 przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na rok 2023, przyjęcia kwartalnych sprawozdań finansowych w roku 2023 (uchwały nr 4; 5; 11; 21; 22);
- 1 uchwała dotyczyła wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółdzielni za lata 2022 i 2023 (uchwała nr 1);
- 1 uchwała dotyczyła wyrażenia zgody na najem lokalu użytkowego trybie bezprzetargowym (uchwała nr 3);
- 4 uchwały dotyczyły obciążenia nieruchomości służebnością gruntową wstępu, budowy przyłączy, przejścia, przejazdu, przesyłu na rzecz osób prawnych (uchwały nr 10; 15; 16; 19);
- 1 uchwała dotyczyła utworzenia nowej nieruchomości nr 38 (uchwała nr 6);
- 3 uchwały dotyczyły wydatkowania środków z Centralnego Funduszu Remontowego (uchwały nr 2; 14; 18);
- 3 uchwały dotyczyły organizacji Walnych Zgromadzeń (uchwały nr 7; 8; 17);
- 1 uchwała dotyczyła podziału lokalu użytkowego (uchwała nr 8);
- 1 uchwała dotyczyła zmiany przeznaczenia lokalu użytkowego (uchwała nr 12);
- 1 uchwała dotyczyła podziału lokalu mieszkalnego (uchwała nr 13);
- 2 uchwały dotyczyły pozwu do sądu o sprzedaż lokalu mieszkalnego (uchwały nr 20; 23);
- 1 uchwała dotyczyła wyboru delegata na zjazdy przedkongresowe Krajowej Rady Spółdzielczej (uchwała nr 24);
- 1 uchwała dotyczyła zatwierdzenia struktury organizacyjnej spółdzielni (uchwała nr 25).

Część pracy Rady Nadzorczej realizowana była poprzez komisje problemowe: Rewizyjną, Członkowsko-Samorządową i Eksploatacji. Komisje obradowały zgodnie z zapisami regulaminów poszczególnych komisji.

Dokumentacja związana z działalnością Rady Nadzorczej w roku 2023 to:

13 protokołów z zebrań plenarnych, 5 protokołów z zebrań prezydium, 4 protokoły z zebrań połączonych komisji, 25 uchwał wraz z wnioskami uzasadniającymi, korespondencja z radami nieruchomości, mieszkańcami i instytucjami.

Niniejsze dokumenty dokładnie przedstawiają wydarzenia, fakty i związane z nimi decyzje, opinie, stanowiska rady wynikające z działalności statutowej.

Są one archiwizowane i znajdują się w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”.

Komisja Rewizyjna, Członkowsko-Samorządowa, Eksploatacji

W okresie sprawozdawczym komisje odbyły 4 protokołowane wspólne posiedzenia prowadzone przez przewodniczącego komisji rewizyjnej. 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. 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.

Podstawą do prowadzenia prawidłowej działalności przez zarząd spółdzielni jest plan gospodarczo-finansowy spółdzielni. Plan gospodarczo-finansowy na 2023 rok 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. 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 38 nieruchomości spółdzielni. Podstawowym zadaniem Komisji Członkowsko-Samorządowej są działania w zakresie windykacji od dłużników należności za użytkowanie lokali mieszkalnych. Zadania te wynikają z § 2 p. 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. Działalność windykacyjna była realizowana przez właściwe organy spółdzielni. Komisja natomiast analizowała przedstawiane przez Zarząd spółdzielni sprawozdania i bieżące informacje dotyczące stanu zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.

Komisja Eksploatacji na posiedzeniu w styczniu 2023 r. dokonała analizy przychodów, wydatków funduszu remontowego oraz centralnego funduszu remontowego i na tej podstawie rekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie planu remontów.

Członkowie komisji dokonywali oceny bieżących spraw wnoszonych przez mieszkańców do Rady Nadzorczej, przygotowywali wnioski do plenum oraz pisemne odpowiedzi. W 2023 roku wydelegowani członkowie komisji uczestniczyli w 6 przetargach organizowanych przez zarząd dotyczących: najmu lokali użytkowych, wyboru firm sprząających oraz prac remontowych.

W roku 2023 realizowano comiesięczne dyżury członków rady w siedzibie spółdzielni. Członkowie spółdzielni oraz mieszkańcy zgłaszali się z problemami własnymi, nieruchomości oraz w sprawach dotyczących działalności spółdzielni. Sprawy były wyjaśniane na bieżąco lub kierowane do rozpatrzenia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

Zarząd zorganizował zebrania z mieszkańcami wszystkich nieruchomości w celu dokonania wyboru rad nieruchomości (wybrano 36 rad), które w roku 2022 zakończyły kadencję i w czasie których omawiano również sprawy spółdzielcze i problemy nieruchomości.

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

W maju 2023 r. zarząd podjął uchwałę o zwołaniu walnego zgromadzenia spółdzielni podzielonego na cztery części z 33 punktowym porządkiem obrad. Zebranie zostało zaplanowane w dniach 21-23 czerwca w klubie „Ikar” Spółdzielni Goćław-Lotnisko.

Z przyczyn organizacyjnych zwołane walne zgromadzenie zostało przez Zarząd spółdzielni odwołane z informacją o zwołaniu i przeprowadzeniu kolejnego zebrania



w nowym miejscu i nowym terminie. Aby zapobiec problemom, które pojawiły się przy próbie przeprowadzenia zebrań czerwcowych, Zarząd zdecydował o podziale walnego zgromadzenia na 8 części i wynajęciu dużej sali obrad w jak najbliższej naszemu osiedlu lokalizacji.

Po wielu próbach wynajęcia odpowiedniej sali obrad, Zarząd podjął decyzję o zwołaniu walnego zgromadzenia w dniach 26-29.09.2023 r. i 10-13.10.2023 r. przy ulicy Bobrowieckiej 9 na Sielcach w dzielnicy Mokotów, deklarując również możliwość zabezpieczenia uczestnikom zebrania transportu do miejsca obrad jak i powrotu. Wobec sprzeciwu wielu członków spółdzielni dotyczącego odległej lokalizacji Sali obrad Zarząd zdecydował o kolejnym odwołaniu zwołanych zebrań, a po konsultacjach prawnych podjął decyzję o zorganizowaniu walnego zgromadzenia w najbezpieczniejszej formule, to jest głosowania uchwał walnego zgromadzenia na piśmie w siedzibie spółdzielni w terminie od 27.11.2023 r. do 16.02.2024 r.

W roku 2023 zakończono budowę obiektu mieszkalno-usługowego przy ulicy J. Nowaka-Jeziorańskiego 13, rozpoczęto budowę inwestycji przy ulicy Abrahama 14, w miejscu pawilonu handlowego Carrefour. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu w sprawie pozyskania dodatkowych przychodów operacyjnych ze wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych, gdyż tylko przychody z ich realizacji zapewnią finanse na zaplanowane kosztowne duże prace remontowe. Jednakże pozyskiwanie terenów pod ewentualne nowe inwestycje nie może być realizowane w sprzeczności z interesem społecznym i wolą mieszkańców i członków spółdzielni. W związku z powyższym Rada Nadzorcza w wyniku licznych protestów mieszkańców nieruchomości 10, 12, 13 przegłosowała stanowisko, w którym jednoznacznie zobowiązuje Zarząd spółdzielni do niepodejmowania żadnych czynności zmierzających do umożliwienia powstania inwestycji budowlanych na terenie parkingu przy ulicy Fieldorfa i Meissnera i Fieldorfa 5A (załącznik do protokołu nr 1 plenum rady).

Cele gospodarcze roku 2023 i lat przyszłych wyznaczone przez Zarząd i akceptowane przez Radę Nadzorczą były ukierunkowane przede wszystkim na poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, a w szczególności na wymianę 105 wind w 27 nieruchomościach (rok 2023 – 42 windy), wymianę instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodociągowych, odnawianie klatek schodowych i korytarzy, adaptację pomieszczeń śmieciowych do funkcji przedsionków wind, remonty balkonów i dachów.

Zarząd w roku 2023 podejmował liczne działania windykacyjne wobec dłużników zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych poprzez wezwania do zapłaty, wezwania przedsądowe, pozwy do sądu, wnioski egzekucyjne do komornika.

Zgodnie z artykułem 91 paragraf 1¹ Prawa spółdzielczego, spółdzielnia zobowiązana była poddać się w roku 2023 lustracyjnemu badaniu działalności inwestycyjnej. W październiku 2022 roku Zarząd spółdzielni złożył wniosek do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych o przeprowadzenie badania lustracyjnego spółdzielni w zakresie działalności inwestycyjnej w roku 2021 i 2022.

Lustracja została przeprowadzona przez lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach 13.02.2023 r. – 19.05.2023 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 stwierdziła prawidłowość działań Zarządu spółdzielni i jej komórek organizacyjnych w okresie badanym przez lustratora.

Rada Nadzorcza ma obowiązek przedstawić wnioski polustracyjne najbliższemu walnemu zgromadzeniu.

Zarząd spółdzielni po otrzymaniu od sądu uzasadnienia wyroku sprawy podziałowej złożył do sądu apelację. W toku jest postępowanie o unieważnienie uchwały walnego zgromadzenia z 2019 roku dotyczącej wyboru rady nadzorczej. Przygotowana została przez strony postępowania lista pytań do powołanych świadków.

Postępowanie w sprawie unieważnienia uchwały powołującej radę nadzorczą w 2013 roku będzie wznowiona po zakończeniu spraw podziałowych.

Dążąc do sprawnego i dostępnego dla wszystkich mieszkańców przekazu bieżących informacji dotyczących spółdzielni, Zarząd rozpoczął wydawanie spółdzielczego biuletynu (3 wydania w 2023 r.). Rada Nadzorcza ocenia tę decyzję bardzo pozytywnie.

W związku z zakończeniem działalności obecnej Rady Nadzorczej przed zakończeniem sporządzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2023 oraz przedstawieniem raportu biegłego rewidenta, a tym samym niemożnością zapoznania się z rocznymi wynikami dotyczącymi całokształtu działalności spółdzielni, Rada Nadzorcza na dzień opracowania tego sprawozdania nie zawarła w tym dokumencie wartości liczbowych charakterystycznych dla oceny tych wyników, jak i oceny pracy Zarządu.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi i pracownikom spółdzielni za dobrą współpracę, za zaangażowanie zawodowe i osobiste w celu osiągnięcia jak najlepszego wyniku działalności gospodarczej w roku 2023.

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.

Warszawa, luty 2024 r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

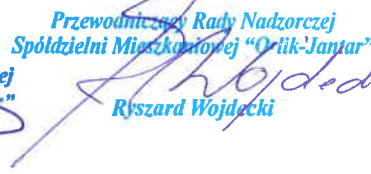
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”


Jarosław Salmanowicz

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”


Zbigniew Olszewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”


Ryszard Wojdecki