

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „ZACHÓD”
z działalności w roku 2021.

Warszawa, maj 2022r.

Informacje ogólne o pracy Rady Nadzorczej

Tryb działania Rady Nadzorczej w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Zachód” normują następujące akty prawne:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze – w randze ustawowej
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych – w randze ustawowej
- Statut SBM „Zachód” – w randze wewnętrznego aktu prawnego
- Regulamin Rady Nadzorczej – w randze wewnętrznego aktu prawnego

Rada Nadzorcza, w zgodzie z powyższymi aktami, pełniła funkcje nadzorcze i kontrolne. Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z przyjętym Rocznym Planem Pracy na rok 2021 z podziałem na okresy kwartalne. W oparciu o zatwierdzony Roczny Plan Pracy pracowały również stałe komisje Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej i aktualnie pełnione funkcje

P. Norbert Dąbrowski	<i>Przewodniczący Rady Nadzorczej</i>
P. Grzegorz Machniewski	<i>Sekretarz Rady Nadzorczej Sekretarz Komisji GZM</i>
P. Hanna Janik	<i>Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej</i>
P. Karol Kerner	<i>Przewodniczący Komisji GZM</i>
P. Angelika Ben Mansour	<i>Sekretarz Komisji Rewizyjnej</i>
P. Ewa Ciborska	<i>Członek Rady Nadzorczej</i>
P. Maria Horwatt - Bożyczko	<i>Członek Rady Nadzorczej</i>
P. Arkadiusz Łepecki	<i>Członek Rady Nadzorczej</i>
P. Małgorzata Mirkowska	<i>Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej</i>

W 2021 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziło jeszcze dwoje członków, byli to Pan Łukasz Tkaczyk – pełniący funkcję Przewodniczącego RN oraz Pani Eliza Krystosik – Tkaczyk pełniąca funkcję Sekretarza RN. Członkowie Ci złożyli mandaty w listopadzie 2021 roku. Od tego momentu Rada Nadzorcza obradowała w wymienionym wyżej składzie.

Działalność Rady Nadzorczej w roku 2021

W 2021 roku Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, posiedzeniach Prezydium oraz w pracach komisji stałych- Komisji Rewizyjnej i Komisji GZM. W komisjach niestałych – Przetargowych, brali udział członkowie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Plenum i Komisje

W 2022 roku Rada Nadzorcza odbyła:

- 12 Posiedzeń Plenarnych
- 11 Posiedzeń Prezydium

Na posiedzeniach Plenarnych Rady Nadzorczej oraz Komisji frekwencja była wysoka i w znacznej większości posiedzeń wynosiła 100%.

W trakcie trwania okresu sprawozdawczego nastąpiły zmiany w pełnionych funkcjach Członków Rady Nadzorczej:

- w listopadzie 2021r., po przeprowadzonych wyborach, funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej objął Pan Norbert Dąbrowski po rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Pana Łukasza Tkaczyka.
- w listopadzie 2021r. po przeprowadzonych wyborach, funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej objął Pan Grzegorz Machniewski po rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Pani Elizy Krystosik – Tkaczyk.

Komisja Rewizyjna

W 2021 roku Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie:

1. Hanna Janik - przewodnicząca komisji
2. Małgorzata Mirkowska - z-ca przewodniczącej komisji
3. Eliza Tkaczyk - sekretarz komisji (do listopada)
4. Angelika Ben Mansour - członek komisji (od grudnia sekretarz)
5. Arkadiusz Łepecki - członek komisji

W okresie od 01-01-2021 r. do 31-12-2021 r. Komisja Rewizyjna odbyła 7 posiedzeń.

W posiedzeniach w zależności od zagadnienia uczestniczyli Członkowie Zarządu SBM „ZACHÓD”, Główna Księgowa oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w 2021 roku zajmowała się następującymi tematami:

I kwartał

1. Przyjęła i zaopiniowała Plan eksploatacji i utrzymania nieruchomości SBM „ZACHÓD” na 2022 rok.
2. Zaopiniowała Plan remontów i źródła jego finansowania na 2022 rok.

II kwartał

1. Omówiła i zaopiniowała Analizę przychodów, kosztów i wyników GZM Spółdzielni oraz należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe za 2020 rok.
2. Zapoznała się ze Sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2020 rok na które składa się:
 - a) Bilans
 - b) Rachunek zysków i strat
 - c) Informacja dodatkowa.
3. Zapoznała się z Regulaminem rozliczania kosztów odpadów komunalnych.
4. Omówiła i przyjęła Plan pracy KR na 2021 rok.
5. Omówiła i zaopiniowała Analizę przychodów, kosztów i wyników GZM Spółdzielni oraz należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe za I kwartał 2021 roku.
6. Spotkała się z Biegłym Rewidentem.

III kwartał

1. Zapoznała się udzielonymi bonifikatami dla lokali użytkowych w roku 2020 i I połowie 2021.
2. Omówiła gospodarkę lokalami użytkowymi.
3. Omówiła i zaopiniowała Analizę przychodów, kosztów i wyników GZM Spółdzielni oraz należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe za I półrocze 2021 roku.

IV kwartał

1. Omówiła i zaopiniowała Analizę przychodów, kosztów i wyników GZM Spółdzielni oraz należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe za 3 kwartały 2021 roku.

W 2021 roku nie była przeprowadzana niezapowiadana kontrola środków pieniężnych w kasie Spółdzielni ze względu na panującą pandemię. Spotkania komisji częściowo odbywały się w formie zdalnej.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W roku 2021 Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła 6 posiedzeń w biurze Spółdzielni lub w formie telekonferencji:

W posiedzeniach Komisji brali udział członkowie Zarządu oraz przedstawiciele Działu Technicznego.

Ponadto Komisja odbyła zebranie w ramach jesiennego przeglądu z udziałem przedstawicieli Działu Technicznego w dniu 18.11.2021 podczas którego dokonano przeglądu wszystkich budynków w dzielnicy Wola. Pozostałe spotkania w ramach jesiennego przeglądu zostały wstrzymane ze względu na nasilenie Pandemii Covid 19. Z przeglądu sporządzono sprawozdanie podczas posiedzenia Komisji GZM w dniu 9.12.2021. Komisja planuje kontynuowanie przeglądu na początku roku 2022.

Członkowie Komisji GZM brali udział w Komisjach przetargowych:

- Komisja przetargowa na wybór wykonawcy ... 18.05.2021
- Komisja przetargowa na wybór wykonawcy ... 26.05.2021

Najważniejszymi zadaniami Komisji GZM w roku 2021 były:

1. Przygotowanie rocznej oceny wykonania planu remontów za rok 2020
2. Ocena projektu planu rzeczowo finansowego remontów na rok 2021
3. Sprawdzenie zgodności projektu planu remontów na rok 2021 z wnioskami z jesiennego przeglądu i zaleceniami Komisji GZM oraz Rady Nadzorczej.
4. Udział członków Komisji w przetargach na wybór wykonawców w roli obserwatorów
5. Kontrola realizacji planu remontów po I, II i III kwartale
6. Opiniowanie zmian w planie remontów
7. Opiniowanie konieczności prac doraźnych nie ujętych w planie
8. Dokonanie jesiennego przeglądu budynków
9. Sporządzenie raportu z jesiennego przeglądu budynków

Ponadto Przewodniczący Komisji - Karol Kerneder w konsultacji z Panem Norbertem Dąbrowskim w porozumieniu z Działem Technicznym i Zarządem przygotował projekt remontu elewacji (kolorystyki) dla budynku Grójecka 19/25 w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich oraz złożenia zgłoszenia remontu w Urzędzie Dzielnicy Ochota.

Nadzór i kontrola

Rada Nadzorcza w trakcie trwania okresu sprawozdawczego wypełniała swoje obowiązki związane z kontrolą i nadzorem zajmując się następującymi zagadnieniami:

Z zakresu spraw finansowych:

- Kontrola realizacji planu finansowego w roku 2020, w tym analiza przychodów, kosztów i wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi, należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego za rok 2020.
- Zapoznanie się z oceną sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020 sporządzoną przez Biegłego Rewidenta. (Ocena nie wykazała niedopatrzeń czy braku przejrzystości w umowach np. z tytułu najmu lokali użytkowych itp.)
- Kontrola realizacji planu finansowego w trakcie trwania roku 2021 w tym analiza przychodów, kosztów i wyników gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w roku 2021.
- Monitorowanie opóźnień we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych i opłat za media oraz zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych.
- Monitorowanie aktywności Zarządu w zakresie działań windykacyjnych wobec osób wykazujących największe zadłużenie wobec Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Zachód”.
- Analiza kosztów Zarządu i Administracji, z uwzględnieniem planowanego na rok 2021 funduszu płac.
- Zapoznanie się ze sprawozdaniem finansowym S.B.M. „Zachód” za rok 2020 oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności w roku 2020, tym z realizacji wniosków.

Z zakresu spraw technicznych i remontowych:

- Zapoznanie się ze sprawozdaniem z wykonania Planu rzeczowo – finansowego remontów za rok 2020.
- Zapoznanie się z przedstawionym przez Zarząd Planem rzeczowo – finansowym remontów na 2021 rok, wraz ze źródłami jego finansowania oraz podjęcie stosownej uchwały.
- Kontrola realizacji Planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2021 po II i III kwartale oraz dokonanie jego korekty po III kwartałach
- Zapoznanie się ze sprawozdaniem Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi sporządzanym po okresowym przeglądzie budynków oraz analiza potrzeb remontowych w poszczególnych budynkach.
- Kontrola przetargów przeprowadzonych przez S.B.M. „Zachód” pod kątem zgodności procedury z obowiązującymi przepisami wewnętrznymi. Przeprowadzana w ramach niestałej Komisji Przetargowej w skład której wchodziłi wybrani członkowie Komisji GZM.

Z zakresu spraw prawnych:

- Monitorowanie procedowania wniosków w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego nieruchomości będących mieniem S.B.M. „Zachód”.
- Przyjęcie regulaminu rozliczenia kosztów odbioru nieczystości

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w roku 2021:

Numer Uchwały	Data podjęcia	Temat Uchwały
1/2021	28.01.2021	<i>W sprawie zatwierdzenia planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Zachód” na 2021r.</i>
2/2021	28.01.2021	<i>W sprawie stawek opłat eksploatacyjnych dla użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach przyjętych do planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Zachód” na 2021r.</i>
3/2021	28.01.2021	<i>W sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo finansowego remontów na 2021r.</i>
4/2021	28.01.2021	<i>W sprawie przyjęcia standardów wykonania prac remontowych.</i>
5/2021	25.02.2021	<i>W sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020r.</i>

6/2021	24.06.2021	W sprawie regulaminu rozliczania kosztów odbioru odpadów komunalnych w zamieszkałych budynkach S.B.M. „Zachód” w Warszawie.
7/2021	15.07.2021	W sprawie zmiany wynagrodzenia P.P. Romanowskiego
8/2021	30.09.2021	W sprawie zagwarantowania realizacji art. 81 ust. 3 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” i prawa Członków Spółdzielni dostępu do dokumentów.
9/2021	16.12.2021	W sprawie uchylecia „Regulaminu rozliczenia kosztów odbioru odpadów komunalnych w zamieszkałych budynkach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” w Warszawie”.

Z zakresu spraw organizacyjnych:

- Ocena pracy Zarządu w tym Prezesa i Członka Zarządu
- Kierowanie do Zarządu indywidualnych wniosków Członków Rady Nadzorczej oraz wniosków całej Rady Nadzorczej związanych z bieżącą gospodarką zasobami mieszkaniowymi, windykacją długów, planem remontów
- Comiesięczne zapoznanie się z bieżącą działalnością Zarządu i planami dalszej działalności

Z zakresu spraw członkowskich:

- Rozpatrywanie pism i skarg mieszkańców kierowanych do Rady Nadzorczej
- Przyjęcie sprawozdań z działalności Komisji Rady Nadzorczej w roku 2020 oraz przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2020.
- Nadzór nad przygotowaniem do Walnego Zgromadzenia Członków – Walne zgromadzenie finalnie zostało przeniesione na rok 2022 ze względu na epidemię choroby COVID 19.

Dyżury Przewodniczącego Rady Nadzorczej:

W trakcie trwania okresu sprawozdawczego stałe dyżury Przewodniczącego Rady Nadzorczej zostały zawieszony w związku z epidemią choroby COVID 19.

Ocena sprawozdania finansowego S.B.M. „Zachód” za rok 2021.

Sprawozdanie finansowe składa się z następujących części:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2020
2. Bilans – sporządzony na dzień 31.12.2021 roku który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 27 606 792,08 złotych.
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021 zamykających się nadwyżką bilansową netto w kwocie 1 098 376,30.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Ogólna suma bilansowa wynosi 27 606 792,08 złotych.

Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni:

- wskaźnik sfinansowania majątku trwałego kapitałem własnym wyniósł 75,08%
- wskaźnik płynności finansowej wyniósł 240,81%
- wskaźnik zdolności płatniczej wyniósł 113,05%

Wskaźnik zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych w porównaniu do 2020 roku zwiększył się o 1,58% i wynosi 43,42%

Na podstawie sprawozdania finansowego oraz wskaźników ekonomicznych charakteryzujących finansowanie majątku Spółdzielni należy ocenić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna,

czego wyrazem jest nadwyżka bilansowa netto w kwocie 1 098 376,30 zł. i nie istnieje zagrożenie dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

Ocena pracy Zarządu w roku 2021.

Rada nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu za rok 2021.

Skład Zarządu w roku 2021 pozostawał bez zmian i działał w składzie dwuosobowym:

- Prezes Zarządu – P. Zbigniew Gawron
- Członek Zarządu – P. Piotr Romanowski.

Rada Nadzorcza oceniła, że w okresie sprawozdawczym Zarząd należycie wykonywał swoje obowiązki.

Wnioski do Zarządu.

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności w roku 2021 Rada Nadzorcza wnioskuje do Zarządu o:

- Kontynuowanie wszystkich działań, zmierzających do obniżenia lub przynajmniej powstrzymania wzrostu kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych
- Kontynuowanie prac związanych z odnowieniem elewacji pozostałych budynków w zasobach Spółdzielni.
- Dalsze prowadzenie działań w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali.
- Działania prowadzące do rewitalizacji terenów zielonych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Podsumowanie:

Rok 2021 był rokiem w którym Rada Nadzorcza pełniła swoje funkcje w przedłużonej kadencji ze względu na obowiązujący stan epidemiczny. W czasie tym nie przeprowadzono Walnego Zgromadzenia Członków S.B.M. „Zachód” na którym można by przeprowadzić głosowanie na wybór nowych Członków Rady Nadzorczej do następnej kadencji. Rada Nadzorcza zapoznała się również z oceną z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok przeprowadzonego przez Biegłego Rewidenta. Badanie nie wykazało nieprawidłowości w zarządzaniu zasobami.

Rada Nadzorcza opierając się na przeprowadzonych analizach materiałów źródłowych, rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Zachód za rok 2021.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację ekonomiczną Spółdzielni, szczególnie biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną w kraju.

Rada nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków pozytywne zaopiniowanie sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza rekomenduje również udzielenie absolutorium członkom zarządu:

Prezesowi Zarządu – P. Zbigniewowi Gawronowi (01.01.2021r. – 31.12.2021r.)

Członkowi Zarządu – P. Piotrowi Romanowskiemu (01.01.2021r. – 31.12.2021r.)

Rada Nadzorcza prosi o przyjęcie SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „ZACHÓD” z działalności w roku 2021. przez Walne Zgromadzenie Członków.

W imieniu Rady Nadzorczej,
Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Norbert Dąbrowski.