

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: 6 CZERWCA 2018 - 25 CZERWCA 2019.

Szanowni Państwo,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota, w dniu dzisiejszym przedstawia Państwu sprawozdanie za drugi rok swojej działalności, za okres od 6 czerwca 2018 do 25 czerwca 2019. Od poprzedniego Walnego Zgromadzenia Rada pracowała w następującym składzie:

- Danuta Siwowska – przewodnicząca – przedstawiająca niniejsze sprawozdanie,
- Barbara Figurska – Zastępca Przewodniczącej i jednocześnie Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Arkadiusz Kroc – Sekretarz
- Katarzyna Gręba – Członek Komisji Rewizyjnej
- Józef Idzikowski – Członek Komisji Rewizyjnej

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 realizacja postanowień Walnego Zgromadzenia w zakresie nawiązania stosunku pracy z członkami Zarządu.

Posiedzenia Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rewizyjnej odbywały się zgodnie z półrocznymi planami pracy.

W okresie od 6 czerwca 2018 do 25 czerwca 2019 odbyło się:

- 12 posiedzeń Rady Nadzorczej
- 11 roboczych posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej
- 5 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej poza jej członkami, uczestniczyli również członkowie Zarządu, którzy omawiali tematy będące przedmiotem posiedzenia oraz przedstawiali informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Gdy zaistniała potrzeba udział w posiedzeniach brała również księgowa spółdzielni, biegły rewident oraz inspektor nadzoru budowlanego.

Tematyka, którą zajmowała się Rada Nadzorcza została zgłoszona przez członków Rady Nadzorczej, Zarząd, uwzględniała również wnioski Członków Spółdzielni zgłoszone na ostatnim Walnym Zgromadzeniu.

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, trzy kwartały i rok 2018
- lokat bankowych w związku z ich przedłużaniem na następne okresy lokowania.
- kosztów poniesionych na dwa najważniejsze remonty w 2018 roku:
 - miejsc postojowych w zagłębieniu tzw. Garażu „G”
 - balkonów na osiedlu Bohdanowicza od strony północnej
- umów zawartych przez Spółdzielnię z innymi usługodawcami (prawnik, informatyk, inspektor nadzoru)
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w tym windykacja należności trudno ściągalnych.
- zgłoszonych awarii i wykonanych napraw w GZM w ciągu II półrocza 2018 r. (wg kategorii)
- obowiązujących umów zawartych przez Zarząd Spółdzielni z dostawcami mediów.
- wykorzystania Funduszu Remontowego GZM na bieżąco w ciągu roku i za cały rok 2018, ze szczególnym uwzględnieniem remontu garażu „G”
- nakładów poniesionych na remonty lokali użytkowych i ich wpływ na wynik działalności gospodarczej
- kalkulacji opłat za lokale mieszkalne, garaże i miejsca postojowe za 9 miesięcy 2018;

Analiza wyżej wymienionych zagadnień kończyła się wnioskami i zaleceniami przekazywanymi Zarządowi do wykonania, a sposób i zakres ich realizacji był omawiany na kolejnych posiedzeniach.

Poza tym Rada Nadzorcza przyjęła informacje o:

- przebiegu i wnioskach zgłoszonych w trakcie ostatniego Walnego Zgromadzenia, realizacji tych wniosków oraz innych wniosków zgłoszonych przez Członków w ciągu 2018 roku;
- zrealizowanych i planowanych działaniach Spółdzielni w celu wykonania ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności i uchwały Rady Miasta
- stanie wynajęcia powierzchni użytkowych będących własnością Spółdzielni. Porównanie warunków zawieranych przez Spółdzielnię umów z warunkami najczęściej spotykanymi na warszawskim rynku nieruchomości.
- konieczności aktualizacji regulaminów i przepisów wewnętrznych Spółdzielni do ustaleń zawartych w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 wraz z opracowanym przez Zarząd harmonogramem;
- wdrażaniu zmian w związku z nowymi przepisami o ochronie danych osobowych (tzw. „RODO”) w naszej Spółdzielni
- funkcjonowaniu procedur zgłaszania awarii i interwencji w Spółdzielni
- funkcjonowaniu strony internetowej Spółdzielni pod kątem potrzeby i przydatności zamieszczanych na niej informacji;
- funkcjonowaniu ochrony na osiedlach naszej Spółdzielni
- rozważeniu możliwości świadczenia usług telekomunikacyjnych przez Spółdzielnię.
- o stanie spraw sądowych, których stroną jest Spółdzielnia
- terminowości rozpatrywania korespondencji skierowanej do Zarządu w I półroczu 2018 roku.
- treści i warunkach na jakich zostały zawarte umowy najmu lokali użytkowych w 2018 roku (w tym również ew. analizy aneksów umów już zawartych)
- potrzebach remontowych w zasobach GZM i działalności gospodarczej
- powstałych i zlikwidowanych szkodach w zasobach Spółdzielni w roku 2018.
- dokonaniem przeglądu rowerowni pod kątem zapewnienia dodatkowej i wystarczającej ilości miejsc rowerowych oraz znajdujących się tam przedmiotów.

Przyjmując informacje Rada Nadzorcza przekazywała Zarządowi na bieżąco spostrzeżenia i uwagi.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła pięć posiedzeń, na których analizowała:

- dokumentację dotyczącą remontu miejsc postojowych w zagłębieniu na Osiedlu „Raławicka” tzw. garaż „G”.
- dokumentację dotyczącą kontynuacji remontu balkonów na Osiedlu „Bohdanowicza” – strona północna.
- wysokość aktualnie obowiązujących stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże, parkingi i miejsca postojowe w odniesieniu do kosztów poniesionych w ciągu pierwszych 9 miesięcy 2018 roku
- zaproponowany przez Zarząd Spółdzielni plan remontów na rok 2019
- zgłoszone propozycje zmian do Regulaminu Porządku Domowego.

Wszystkie wnioski komisji rewizyjnej zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą i podobnie jak wnioski Rady Nadzorczej zostały omówione z Zarządem, a następnie w sposób formalny zostały przekazane do realizacji.

Rada Nadzorcza od ostatniego Walnego Zgromadzenia podjęła 12 Uchwał, dotyczyły one m.in.:

- wprowadzenia zmian w planie gospodarczym Spółdzielni na rok 2018
- wprowadzenie zmian w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszy własnych Spółdzielni
- wyboru podmiotu do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2018.
- ustalenia struktury organizacyjnej Spółdzielni w roku 2019.
- przyznania nagród członkom Zarządu Spółdzielni
- uchwalenia planu gospodarczego dla poszczególnych nieruchomości na rok 2019 (4 uchwały)
- uchwalenia planu gospodarczego w zakresie działalności gospodarczej
- uchwalenia planu wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni na rok 2019
- podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2018.

Wszystkie dokumenty związane z funkcjonowaniem Rady Nadzorczej, a 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 chciałaby podkreślić następujące aspekty działań Spółdzielni w okresie sprawozdawczym:

- Spółdzielnia osiągnęła nieco słabsze wyniki gospodarcze niż w roku poprzednim. Było to spowodowane większymi nakładami na remonty lokali użytkowych, wzrostem opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów pod biurami oraz niskimi stopami procentowymi i, tym samym, obniżonymi odsetkami z lokat bankowych;
- biorąc pod uwagę dobrą i stabilną sytuację Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznała za właściwe utrzymanie w roku 2018 opłaty eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie, to jest 1,80 za m²;
- 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 Oświata – Ochota podobnie jak w roku ubiegłym uczestniczyła w konkursie „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej”, po raz trzeci została wybrana przez Redakcję serwisu Administrator 24 jako lider w kategorii: „Spółdzielnie małe bez przychodu z inwestycji”. W konkursie uczestniczyły spółdzielnie z całego kraju. W związku z powyższym spółdzielnia ma prawo do wykorzystywania logotypu lidera spółdzielczości na wszystkich dokumentach oraz stronie internetowej;
- Rada Nadzorcza kładła duży nacisk na wynajem wszystkich powierzchni, nawet jeśli wiązało się to z poniesieniem nakładów na dostosowanie lokali użytkowych do nowych najemców i obniżeniem stawki czynszu najmu;
- dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało zbadane przez biegłego rewidenta p. Helenę Gąsiorowską, która wydała opinię „BEZ ZASTRZEŻENÍ”.

Szanowni Członkowie Spółdzielni, oceniając pracę Zarządu w minionym okresie, należy podsumować:

- Zarząd podejmuje działania zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków m.in. przez złożenie wniosków w sprawie przekształcenia przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości oraz w sprawie ewentualnego nabycia prawa własności nieruchomości po wcześniejszym przeanalizowaniu otrzymanych warunków finansowych od Miasta St. Warszawy i przedstawieniu ich Radzie Nadzorczej.
- 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 organizuje spotkania konsultacyjne z członkami, w trakcie których omawiane są plany Zarządu dotyczące istotnych dla mieszkańców, spraw. (2 spotkania dotyczące remontu garażu „G”, w 2017 i 2018 roku).
- 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 pozytywnie. 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 dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni podjęła uchwałę o zwróceniu się do biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia badania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” za rok 2018. Badania tego dokonał niezależny kluczowy biegły rewident Pani Helena Gąsiorowska (z firmy Buchalter sp. z .o.o.)

Wyniki badania bilansu, które prowadząca omówiła na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn.17 maja 2019 w obecności Zarządu są następujące:

1. bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 80 287 327,47 zł.
2. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018- do 31.12.2018 r wykazuje nadwyżkę finansową w wysokości 642 375,89 zł oraz nadwyżkę kosztów nad przychodami z GZM w wysokości 39 914,92 zł.
3. płynność finansowa Spółdzielni utrzymuje się na dobrym poziomie, nie stwierdzono zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółdzielni,
4. posiadane środki pieniężne zapewniają pokrycie zobowiązań bieżących.

Zdaniem biegłej roczne sprawozdanie finansowe za rok 2018 zawiera rzetelny obraz sytuacji finansowej Spółdzielni wykazany w księgach rachunkowych. Sprawozdanie sporządzone zostało zgodnie z zasadami polityki rachunkowości i postanowieniami statutu spółdzielni oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

W dniach od 2 kwietnia do 22 maja 2019 roku w Spółdzielni została przeprowadzona pełna lustracja działalności obejmująca okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2018 roku.

Lustrację przeprowadziła pani Urszula Bohdanowicz – Lustrator wyznaczony przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będący we władaniu Spółdzielni.
3. Sprawy członkowskie i dysponowanie lokalami
4. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych
6. Rachunkowość i finanse Spółdzielni
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnie obowiązków wynikających z Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobie zwoływania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania, w tym sposób przechowywania dokumentacji.

Rada Nadzorcza, zdaniem osoby prowadzącej lustrację aktywnie wypełniała swoje obowiązki wynikające z postanowień Statutu tj. zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a w szczególności jej ekonomiką wypełniając także funkcję kontroli i nadzoru. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona bardzo starannie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w pracy Zarządu, jak również w sposobie prowadzenia dokumentacji posiedzeń tego organu.

Zarząd podejmował decyzję zgodnie z kompetencjami Statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane, a tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania Uchwał był zgodny z wymogami regulaminowymi. Decyzje Zarządu nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni, a w jego działaniach widoczna jest przede wszystkim dbałość o interesy członków oraz o stan powierzonego majątku.

Osiągnięcia Spółdzielni zostały wyróżnione trzykrotnie tytułem „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej w latach: 2016,2017, 2018.

Na tle ustaleń zawartych w Protokole lustracji oraz liście polustracyjnym Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedłożył do realizacji następujące wnioski:

1. Przestrzegać częstotliwości badań lustracyjnych określonych w art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Opracować odrębny regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej (CO) oraz ciepłej i zimnej wody, obecnie sprawy te są ujęte w ogólnym regulaminie rozliczania kosztów GZM, co nie zawsze jest wystarczające.
3. Uzupełnić rejestr Członków o wymagane prawem informacje.

Biorąc pod uwagę pozytywne opinie zarówno kluczowego biegłego rewidenta jak i lustratora Krajowego Związku Rewizyjnego Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia z wnioskami o:

- Przyjęcie Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2018.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2018.

- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2018.

Rada Nadzorcza rekomenduje również Walnemu Zgromadzeniu podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji zawartych w liście polustracyjnym.

Dziękuję Członkom Zarządu za wkład pracy w realizację codziennych obowiązków. Serdecznie gratuluję osiągniętych wyników i wyróżnienia.

Na koniec chciałabym serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej w tym Prezydium Rady i Komisji Rewizyjnej za profesjonalną współpracę i energię w działaniach. Dzięki Państwa umiejętnościom, doświadczeniu zawodowemu, wiedzy i wnikliwości mogliśmy skutecznie realizować powierzone nam zadania.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Arkadiusz Kroc

Danuta Siwowska