

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: 26 CZERWCA 2019 - 30 CZERWCA 2020.

Szanowni Państwo,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota", w dniu dzisiejszym przedstawia Państwu sprawozdanie za trzeci rok swojej działalności, za okres od 26 czerwca 2019 do 30 czerwca 2020. 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 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.

W okresie od 06 czerwca 2019 do 30 czerwca 2020 odbyło się:

- 12 posiedzeń Rady Nadzorczej
- 13 roboczych posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej
- 4 posiedzenia 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 Główna Księgowa Spółdzielni oraz biegły rewident.

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 2019
- lokat bankowych w związku z ich przedłużaniem na następne okresy lokowania.
- kosztów poniesionych na najważniejsze remonty w 2019 roku:
 - remont tzw. strefy wejściowej budynku przy ul. Bohdanowicza 15 i Jasielskiej 47
 - balkonów i tarasów na osiedlach: Bohdanowicza oraz Raclawicka
- kontroli Książek Obiektów Budowlanych prowadzonych indywidualnie dla wszystkich budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, (zgodnie z wymogami Prawa budowlanego - art. 64).
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na 15.07.2019 i 30.04.2020 roku
- zgłoszonych awarii i wykonanych napraw w GZM w ciągu II półrocza 2019 r. (wg kategorii)
- wykorzystania Funduszu Remontowego GZM na bieżąco w ciągu roku i za cały rok 2019
- wynagrodzeń pracowników Spółdzielni w oparciu o Regulamin Wynagradzania.
- nakładów poniesionych na remonty lokali użytkowych i ich wpływ na wynik działalności gospodarczej
- oceny pracy Administratora osiedli.
- nowelizacji regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zużycia energii cieplnej oraz ciepłej i zimnej wody (jako realizacja wniosku polustracyjnego)
- kalkulacji opłat za lokale mieszkalne, garaże i miejsca postojowe w odniesieniu do faktycznie poniesionych kosztów za 9 miesięcy 2019;

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

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 2019 roku
- realizacji wniosków polustracyjnych
- wdrażaniu znowelizowanego Regulaminu przyjmowania w poczet członków - zapoznanie się ze stanem prac nad wdrażaniem Rejestru członków w formie elektronicznej
- nowym regulaminie porządku domowego (uwzględniającego propozycje i zalecenia członków Rady Nadzorczej z I półrocza 2019 roku) oraz jego przestrzegania w zakresie korzystania z pomieszczeń i części wspólnych.
- aktualizacji obowiązujących umów z najemcami lokali użytkowych w celu podpisania aneksów z urealnioną (rzeczywistą) stawką wynikającą z kosztów, z tytułu opłaty eksploatacyjnej za media oraz zabezpieczenia korekty opłat z tytułu zwiększenia urzędowych stawek za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości
- stanu zaawansowania prac związanych z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności
- liczby miejsc dla rowerów na osiedlach Spółdzielni oraz stan ich wynajęcia
- analizie możliwości technicznych oraz opłacalności ekonomicznej instalacji fotowoltaicznych na nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni.
- ocena efektywności ochrony osiedli Spółdzielni z uwzględnieniem jej utrzymania w dotychczasowym zakresie.
- wzroście kosztów osobowych w związku z podwyżką płacy minimalnej od stycznia 2020 roku
- stanie wynajęcia powierzchni użytkowych będących własnością Spółdzielni wraz z porównaniem warunków zawieranych przez Spółdzielnię umów z warunkami najczęściej spotykanymi na warszawskim rynku nieruchomości
- kandydaturach na członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
- podsumowania badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019
- informacji na temat porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz jego uchwał.
- potrzebach remontowych w zasobach mieszkaniowych (GZM) i w lokalach użytkowych (działalność gospodarcza).

- powstałych i zlikwidowanych szkodach w zasobach Spółdzielni w roku 2019.

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

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła cztery posiedzenia, na których analizowała:

- przedstawioną przez Zarząd Spółdzielni ostateczną wersję Regulaminu Porządku Domowego, uwzględniającą propozycje i zalecenia członków Rady Nadzorczej z I półrocza 2019 roku
- wysokość stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże, parkingi i miejsca postojowe, w odniesieniu do kosztów poniesionych za 9 miesięcy 2019 roku
- propozycje Zarządu dot. zmian zależnych od Spółdzielni stawek opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe
- przestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego w zakresie korzystania z pomieszczeń wspólnych.

Wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbyły się w pełnym składzie, w siedzibie biura Spółdzielni. Ze wszystkich posiedzeń zostały sporządzone protokoły, które następnie wraz z wnioskami i zaleceniami zostały omówione z Zarządem, a następnie w sposób formalny zostały przekazane do realizacji.

Rada Nadzorcza od ostatniego Walnego Zgromadzenia podjęła 14 Uchwał, dotyczyły one m.in.:

- wprowadzenia zmian do Planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2019 – plan wpływów i wydatków funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości
- ustalenia warunków pracy i płacy dla wybranych członków Zarządu Spółdzielni kolejnej kadencji
- obchodów trzydziestolecia działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota”
- uchwalenia Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów rozliczania energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat na ich pokrycie

- wyboru firmy audytorskiej, której należy powierzyć badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2019 i 2020.
- przyznania nagród członkom Zarządu Spółdzielni
- uchwalenia planu gospodarczego dla poszczególnych nieruchomości na rok 2020 (5 uchwał)
- uchwalenia planu gospodarczego w zakresie działalności gospodarczej
- uchwalenia planu wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni na rok 2020
- rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2019.

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:

- wypracowany wynik Spółdzielni ogółem netto wyniósł 555 849,83 zł (nadwyżka bilansowa oraz wynik na GZM), co stanowi 99,69 % wykonania planu.
- obniżenie wyniku z tytułu najmu lokali użytkowych wynika z konieczności remontów i dostosowania powierzchni biurowych do standardów rynkowych oraz wymagań nowych najemców.
- biorąc pod uwagę, że przychody z tzw. eksploatacji lokali mieszkalnych nie pokrywają wydatków i stanowią około 33% więcej od aktualnie obowiązującej stawki eksploatacyjnej Rada Nadzorcza postanowiła zarekomendować podwyższenie aktualnie obowiązującej stawki.
- 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 czwarty 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 użytkowych, nawet jeśli wiązało się to z poniesieniem nakładów na dostosowanie lokali do nowych najemców i obniżeniem stawki czynszu najmu;
- dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało zbadane przez biegłego rewidenta

Szanowni Państwo, oceniając pracę Zarządu w minionym okresie, należy podsumować:

- W związku z ogłoszeniem stanu epidemii na terenie całego kraju Zarząd podjął, począwszy do 13 marca 2020 roku szereg działań mających na celu ochronę zdrowia członków Spółdzielni, m.in. w zakresie codziennej kilkukrotnej dezynfekcji części wspólnych nieruchomości, konieczności zakupu środków ochrony osobistej itd.
- Zarząd monitoruje i podejmuje stosowne działania w sprawie przekształcenia przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości, tym samym zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków. Działania te zapewniły ustalenie opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty przysługującej na podstawie stosownej Uchwały Rady M.St. Warszawy.
- 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 istotnych dla mieszkańców spraw
- 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 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 2019. Badania tego dokonał niezależny kluczowy biegły rewident Pan Henryk Michalski (z firmy „OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe Henryk Michalski”)

Wyniki badania bilansu, które omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 21 kwietnia 2020 roku są następujące:

1. bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą **82 526 022,35 zł**
2. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r wykazujący nadwyżkę bilansową w wysokości **540 069,86 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 biegłego rewidenta p. Henryka Michalskiego roczne sprawozdanie finansowe za rok 2019:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2019 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 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 pozytywne opinie kluczowego biegłego rewidenta Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia z wnioskami o:

- Przyjęcie Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2019.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2019.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2019.

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 oraz aktywne działania w ciągu ostatniej kadencji.

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

Równocześnie chciałam życzyć Radzie Nadzorczej IX Kadencji, aby swoje Statutowe obowiązki w zakresie kontroli i nadzoru mogła wykonywać w warunkach temu sprzyjających bez obawy o swoje zdrowie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Arkadiusz Kroc

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Danuta Siwowska