

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: 1 LIPCA 2020 – 21 LIPCA 2021
Z DODATKOWĄ INFORMACJĄ O DZIAŁANIACH RADY NADZORCZEJ W OKRESIE
VIII KADENCJI.

Szanowni Państwo,

kończy się VIII kadencja Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota".

Przez ostatnie cztery lata Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

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

Sytuacja związana z pandemią koronawirusa znalazła swoje odzwierciedlenie również w życiu naszej Spółdzielni, w związku z zakazem zgromadzeń w 2020 roku nie mogło odbyć się Walne Zgromadzenie co zgodnie z literą prawa wydłużyło funkcjonowanie Rady Nadzorczej VIII kadencji i tym sposobem Rada odbyła 51 posiedzeń, z czego w ostatnim roku 13. Na Walnych Zgromadzeniach 5 czerwca 2018 i 25 czerwca 2019 roku zostały przedstawione sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej, które przyjęli obecni na obradach członkowie Spółdzielni.

Na dzisiejszym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza przedstawi Państwu sprawozdanie za czwarty rok swojej działalności, za okres od 1 lipca 2020 do 21 lipca 2021. W sprawozdaniu znajdują się również odniesienia do istotnych informacji z całej VIII kadencji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota".

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.

Od trzech lat plany pracy Rady nadzorczej publikowane są na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Dokumenty Rady Nadzorczej”.

Należy wspomnieć, że ostatni rok pracy Rady Nadzorczej był równocześnie pierwszym rokiem działalności nowego Zarządu, który został wybrany na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku. Członkowie Spółdzielni wybrali nowy Zarząd w niezmienionym składzie czyli w osobach Państwa Agnieszki Chrzanowskiej – prezesa oraz wiceprezesów Leszka Dąbrowskiego i Stanisława Piecha. Świadczy to o zaufaniu i docenieniu wkładu pracy przez naszą społeczność. Pozwalam sobie przypomnieć, że poprzedni Zarząd otrzymał absolutorium za swoją działalność w latach 2017, 2018 i 2019.

W okresie od 1 lipca 2020 do 21 lipca 2021 odbyło się:

- 13 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 lub Inspektor budowlany.

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

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 2020 z uwzględnieniem podwyżki opłat eksploatacyjnych od 1.05.2020 roku oraz wydatków związanych z pandemią.

- lokat bankowych w związku z ich przedłużaniem na następne okresy lokowania.
- kosztów poniesionych na remonty w 2020 roku, w tym m.in:
 - remont i adaptacja holu i recepcji biurowca przy ul. Raławickiej
 - przebudowa i aranżacja klubiku dla mieszkańców w biurowcu j.w.
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na 30.09.2020 i 30.03.2021 roku
- zgłoszonych awarii i wykonanych napraw w GZM w ciągu II półrocza 2020 r. (wg kategorii)
- wykonania obligatoryjnych rocznych i 5 letnich przeglądów technicznych w Spółdzielni.
- oceny współpracy z zewnętrznymi firmami usługowymi
- opłat za garaże i miejsca postojowe za II półrocze 2020 roku
- rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zużycia energii cieplnej
- wykorzystania Funduszu Remontowego GZM na bieżąco w ciągu roku i za cały rok 2020
- stanu wynajęcia lokali użytkowych oraz ich standardu w stosunku do wymagań potencjalnych najemców wg stanu na 30 czerwca 2020 roku i 30 maja 2021 roku.
- stanu zaawansowania prac związanych z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności

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

Poza tym Rada Nadzorcza przyjęła informacje dotyczące:

- przebiegu i wnioskach zgłoszonych w trakcie ostatniego Walnego Zgromadzenia roku 2019, realizacji tych wniosków oraz innych wniosków zgłoszonych przez Członków w ciągu 2020 roku
- realizacji wniosków polustracyjnych
- zmian w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kontekście wprowadzenia nowych zasad naliczania opłat za zagospodarowanie odpadów komunalnych.
- zmiany stawek opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne od 01.05.2020 roku.
- propozycji Zarządu dot. zakupu nieruchomości gruntowych w celu realizacji inwestycji budowlanych.
- analiz i wniosków po wdrożeniu programu efektywności energetycznej BEZ we współpracy z Veolia S.A.

- przestrzegania porządku domowego nt. interwencji, skarg, przeglądu powierzchni wspólnych pod względem bezpieczeństwa (w związku z wprowadzeniem nowego regulaminu porządku domowego)
- przeprowadzonych konkursach ofert i wyboru wykonawców na roboty remontowo-budowlane w Spółdzielni w 2020 roku
- oceny efektywności ochrony osiedli Spółdzielni z uwzględnieniem jej utrzymania w dotychczasowym zakresie.
- Przeglądu infrastruktury osiedli pod kątem ewentualnej likwidacji barier architektonicznych, ułatwień dla osób niepełnosprawnych i przeglądu terenów zielonych.
- programu działalności społecznej i kulturalnej oraz obchodów XXX-lecia Spółdzielni
- możliwości ustawienia paczkomatu firmy Inpost na osiedlu Bohdanowicza.
- stanu wynajęcia powierzchni użytkowych będących własnością Spółdzielni wraz z porównaniem warunków zawieranych przez Spółdzielnię umów z warunkami najczęściej spotykanymi na warszawskim rynku nieruchomości
- podsumowaniu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020
- potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych (GZM) i w lokalach użytkowych (działalność gospodarza).
- powstałych i zlikwidowanych szkodach w zasobach Spółdzielni w roku 2020.
- informacji o sporach sądowych Spółdzielni
- realizacji wniosków i zaleceń Rady Nadzorczej za rok 2020.

Przyjmując informacje Rada Nadzorcza przekazywała Zarządowi na bieżąco spostrzeżenia i uwagi. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przeglądach dotyczących realizacji zadań remontowych lub porządkowych ujętych w planach gospodarczych Spółdzielni (np. wizji na adaptacji części holu biurowca przy ul. Raławickiej na klubik osiedlowy)

Komisja Rewizyjna w całej kadencji odbyła 18 posiedzeń, w okresie od ostatniego Walnego Zgromadzenia odbyła cztery posiedzenia, na których szczegółowo analizowała tematy będące następnie przedmiotem posiedzenia Rady Nadzorczej:

- Przegląd infrastruktury osiedli pod kątem ewentualnej likwidacji barier architektonicznych, ułatwień dla osób niepełnosprawnych i przegląd

terenów zielonych.

- Ocena funkcjonowania zasad gospodarki odpadami i segregacji śmieci, stan śmietników, współpraca z MPO.
- Wysokość aktualnie obowiązujących opłat za garaże i miejsca postojowe w relacji do kosztów w drugim półroczu 2020 roku.
- Regulamin porządku domowego pod kątem aktualizacji zapisów w nim zawartych.

Wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej były protokołowane, odbyły się w pełnym składzie, w siedzibie biura Spółdzielni lub Klubiku Spółdzielni. Ze wszystkich posiedzeń zostały sporządzone protokoły, które następnie wraz z wnioskami i zaleceniami zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej z Zarządem, a następnie w sposób formalny zostały przekazane Zarządowi do realizacji.

Podczas całej VIII kadencji Rada Nadzorcza podjęła 61 uchwał, z czego za okres od 1 lipca 2020 do 21 lipca 2021 podjęto 13 Uchwał, dotyczyły one m.in.:

- uchwalenia Planów gospodarczych Spółdzielni na rok 2021 z wyróżnieniem każdej nieruchomości (5 uchwał)
- uchwalenia planu wpływów i wydatków funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości
- uchwalenia planu gospodarczego w zakresie działalności gospodarczej
- korekty planu funduszu remontowego na 2020 rok
- wyrażenia zgody na zakup nieruchomości o pow. 923 m² w Warszawie, przy ul. Hejnałowej 12
- wyrażenia zgody na zakup nieruchomości o pow. 1197 m² w Warszawie, przy ul. Fajansowej 2
- **wprowadzenia zmian w Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów rozliczania energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat na ich pokrycie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w Warszawie)**
- przyznania nagród członkom Zarządu Spółdzielni
- wyrażenia zgody na udział w postępowaniu przetargowym na zakup nieruchomości w Ustrzykach Dolnych.
- wyboru firmy audytorskiej, której należy powierzyć badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2021 i 2022.
- rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej

„Oświata – Ochota” przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2020.

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:

- Przychody ze sprzedaży w roku 2020 zwiększyły się w stosunku do roku 2019 o 6,88%, kwotowo o 444 713,65 zł i wyniosły 6 912 009,91 zł.
- w 2020 roku Spółdzielnia osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 198 855,71 zł a na całokształcie działalności 528 511,09 zł.
- Działalność GZM zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 108 836,75 zł.
- Zadłużenie majątku Spółdzielni zmalało z 0,10 w 2019 roku do 0,09 w 2020 roku.
- Spółdzielnia zwiększyła swoją niezależność finansową o czym świadczy wskaźnik trwałości struktury finansowania w 2020 roku wynosił 0,92, natomiast w roku ubiegłym 0,91.
- 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 latach ubiegłych uczestniczyła w konkursie „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej”, po raz szósty 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 2020 zostało zbadane przez biegłego rewidenta

Szanowni Państwo, oceniając pracę Zarządu w minionym okresie, należy podkreślić następujące działania:

- 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. Koszty poniesione z tego tytułu to 83 265,40 zł
Uwzględniając trudną sytuację Najemców prowadzących działalność w lokalach użytkowych naszej Spółdzielni Zarząd w 2020 roku podjął decyzję o udzielaniu indywidualnych bonifikat w opłatach czynszowych na uzasadnione wnioski zainteresowanych. Miało to wpływ na przychody Spółdzielni z tytułu najmu w 2020 roku. Łączna kwota udzielonych obniżek stanowi kwotę 209 277,96 zł
- Zarząd realizował i podejmował stosowne działania w sprawie przekształcenia przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości. Działania te zapewniły ustalenie opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty przysługującej na podstawie stosownej Uchwały Rady M. st. Warszawy dla wszystkich nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe Spółdzielni.
- Zarząd poszukiwał możliwości zakupu działek budowlanych, również w celu właściwego wykorzystania środków finansowych Spółdzielni w wyniku malejących stóp procentowych na lokatach bankowych.
- 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 spraw istotnych dla mieszkańców
- 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 2020. 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. 30 kwietnia 2021 roku są następujące:

1. Bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów wyniósł **80 775 872,66**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r wykazujący nadwyżkę bilansową w wysokości **528 511,09 zł**
3. Wskaźniki płynności utrzymują się na poziomie wyższym niż uznawany za pożądany. W 2020 roku Spółdzielnia nie miała żadnych problemów z płynnością finansową.
4. Posiadane środki pieniężne zapewniają pokrycie zobowiązań bieżących.

Zdaniem biegłego rewidenta p. Henryka Michalskiego roczne sprawozdanie finansowe za rok 2020:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2020 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 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 2020
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2020.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2020.

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