

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: 22 LIPCA 2021 – 31 SIERPNI 2022

Szanowni Państwo,

Na ostatnim Walnym Zgromadzeniu została wybrana IX Kadencja Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota" i od tego czasu zaczęła pracować w następującym składzie:

- **Mieczysław Grabiec** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **Andrzej Foks** – Z-ca Przewodniczącego RN, członek Komisji Rewizyjnej
- **Teresa Krawczyńska** – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- **Sebastian Gryguć** – Sekretarz Komisji Rewizyjnej
- **Arkadiusz Kroc** – Sekretarz Rady Nadzorczej

Na dzisiejszym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza przedstawi Państwu sprawozdanie za pierwszy rok swojej działalności, za okres od 22 lipca 2021 roku do 31 sierpnia 2022 roku.

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 czterech 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 drugim rokiem działalności nowego Zarządu, który został wybrany na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku. Zarząd pełnił swoje funkcje w składzie:

- Prezesa Spółdzielni Pani Agnieszki Chrzanowskiej
- Wiceprezesa Spółdzielni Pana Leszka Dąbrowskiego
- Wiceprezesa Spółdzielni Pana Stanisława Piecha.

W okresie od 22 lipca 2021 do 31 sierpnia 2022 odbyło się:

- 14 posiedzeń Rady Nadzorczej
- 14 roboczych posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej
- 7 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej poza jej członkami, uczestniczyli również członkowie Zarządu, którzy omawiali tematy będące przedmiotem danego posiedzenia oraz przedstawiali informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Gdy zaistniała potrzeba, udział w posiedzeniach brała również główna księgowa Spółdzielni, inspektor budowlany, mecenas współpracujący ze Spółdzielnią lub kluczowy biegły rewident.

Tematyka, którą zajmowała się Rada Nadzorcza, została zgłoszona przez członków Rady Nadzorczej, Zarząd i 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 i rok 2021 z uwzględnieniem wydatków związanych z pandemią;
- lokat bankowych w związku z ich przedłużaniem na następne okresy lokowania;
- kosztów poniesionych na remonty w 2021 roku (w tym kosztów wymiany wodomierzy);
- kosztów planowanych na remonty w roku 2022 roku;
- nowelizacji regulaminów Spółdzielni (w tym rozliczania kosztów eksploatacji lokali);
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na 15.12.2021 r., 28.02.2022 r. oraz 31.07.2022 r.;

- zgłoszonych awarii i wykonanych napraw w GZM w ciągu II półrocza 2021 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 2021 roku;
- wynagrodzeń pracowników Spółdzielni;
- rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zużycia energii cieplnej;
- wykorzystania Funduszu Remontowego GZM na bieżąco w ciągu roku i za cały rok 2021;
- stanu wynajęcia lokali użytkowych oraz ich standardu w stosunku do wymagań potencjalnych najemców wg stanu na 29 listopada 2021 roku;
- zgodności zapisów regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- stanu zaawansowania prac w związku z realizacją zadania inwestycyjnego przy ul. Hejnałowej/Fajansowej;
- analizy wstępnych koncepcji architektonicznych zagospodarowania działek przy ul. Hejnałowej 12 / Fajansowej 2.

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 w 2021 r., realizacji tych wniosków oraz innych wniosków zgłoszonych przez Członków w ciągu 2021 roku;
- 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 w związku ze zmianą sposobu naliczania opłat za zagospodarowanie odpadów komunalnych;
- analiz i wniosków po wdrożeniu programu efektywności energetycznej BES we współpracy z Veolia S.A.;
- przestrzegania porządku domowego, interwencji, skarg, przeglądu powierzchni wspólnych pod względem bezpieczeństwa (w związku z wprowadzeniem nowego regulaminu porządku domowego);

- przeprowadzonych konkursach ofert i wyboru wykonawców na wymianę dźwigów na osiedlu Raławicka;
- Przeglądu infrastruktury osiedli pod kątem ewentualnej likwidacji barier architektonicznych, ułatwień dla osób niepełnosprawnych i przeglądu terenów zielonych;
- podsumowaniu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021;
- potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych (GZM) i w lokalach użytkowych (działalność gospodarcza);
- powstałych i zlikwidowanych szkodach w zasobach Spółdzielni w roku 2021;
- informacji o sporach sądowych Spółdzielni;
- realizacji wniosków i zaleceń Rady Nadzorczej za rok 2021.

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 po wymianach dźwigów osobowych na osiedlu Raławicka, czy też wizji otoczenia inwestycji przy ul. Hejnałowej/Fajansowej).

Komisja Rewizyjna, w okresie od ostatniego Walnego Zgromadzenia odbyła 7 posiedzeń, na których szczegółowo analizowała tematy będące następnie przedmiotem posiedzenia Rady Nadzorczej:

- całokształt działań Spółdzielni związanych z konieczną wymianą legalizacyjną wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- analizy i oceny działań Zarządu Spółdzielni w obszarze windykacji należności - według stanu na dzień 28 lutego 2022 roku;
- dokonane rozliczenia zużycia zimnej i ciepłej wody z uwzględnieniem tzw. wody technicznej za okres od 1 lipca do 31 grudnia 2021 r.;
- okresowo wykonywanych w zasobach Spółdzielni przeglądów technicznych i budowlanych, a także informację Zarządu Spółdzielni na temat awarii, interwencji i usterek zgłaszanych do Zarządu Spółdzielni.
- analizy pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych i usługowych;
- podsumowania wyników pięcioletnich przeglądów budowlanych i innych obowiązkowych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni;
- analizy zgodności zapisów regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni z obowiązującymi przepisami prawa

spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej były protokołowane i 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.

W mijającym roku IX kadencji Rada Nadzorcza podjęła 16 uchwał, dotyczących m.in.:

- uchwalenia Planów gospodarczych Spółdzielni na rok 2022 z wyróżnieniem każdej nieruchomości (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 2022 rok;
- 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);
- rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021.

Wszystkie dokumenty związane z funkcjonowaniem Rady Nadzorczej, 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 2021 zwiększyły się w stosunku do roku 2020 o 15,39%, kwotowo o 1 037 692,49 zł i wyniosły 7 778 832,70 zł;
- w 2021 roku Spółdzielnia osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 324 867,40 zł;
- Rok obrachunkowy 2021 zamknęła zyskiem netto w kwocie 356 643,83 zł;
- Zadłużenie majątku Spółdzielni zmalało do poziomu 0,09;

- Spółdzielnia zwiększyła swoją niezależność finansową o czym świadczy wskaźnik trwałości struktury finansowania w 2021 roku wynoszący 0,91. Natomiast w 2020 roku wynosił 0,92;
- Na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej Spółdzielnia w 2021 roku osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami;
- 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” i po raz szósty została wybrana przez Redakcję serwisu Administrator 24 jako lider w kategorii: „Spółdzielnie małe bez przychodu z inwestycji”. W konkursie tym uczestniczyły spółdzielnie z całego kraju. W związku z powyższym spółdzielnia ma prawo do wykorzystywania logotypu lidera spółdzielczości na wszystkich swoich 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 2021 zostało zbadane przez biegłego rewidenta.

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

- Zarząd poszukiwał możliwości zakupu działek budowlanych, w celu właściwego wykorzystania środków finansowych Spółdzielni w wyniku malejących stóp procentowych na lokatach bankowych. Zarząd w tym celu prowadził szereg działań mających na celu dobre przygotowanie przyszłych inwestycji;
- 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.

W roku ubiegłym 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 i 2021. 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. 28 kwietnia 2022 roku są następujące:

1. Bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów wyniósł **79 498 906,87 zł.**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r. wykazują nadwyżkę bilansową w wysokości **356 643 ,83 zł.**
3. Wskaźniki płynności utrzymują się na poziomie wyższym niż uznawany za pożądany. W 2021 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 31.12.2021 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 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 2021;
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2021;
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2021;

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

Na koniec chciałbym serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej, w tym Prezydium Rady i Komisji Rewizyjnej za profesjonalną współpracę oraz aktywne działania w ciągu pierwszego roku kadencji.

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

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Arkadiusz Kroc

Mieczysław Grabiec