

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „SPOŁEM”
z działalności od 01 stycznia 2022r do 31 grudnia 2022 roku**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza skończyła się przedłużona kadencja Rady Nadzorczej spowodowana pandemią, która działała w składzie pięciu członków, powołanych Uchwałą Nr 8/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 10/06/2017r w składzie:

Dresler Krzysztof – Zaciszna 2 - Przewodniczący RN

Owczarz Alicja – Madalińskiego 108 - Z-ca Przewodniczącego RN

Wronkowska Irmina – Krechowiecka 7 - Sekretarz RN

Radomski Roman – Zaciszna 2

Wojterski Stanisław – Dolna 22 – zgodnie z § 49 pkt. 8 Statutu zmiana w składzie RN od 17/11/2021r.

Natomiast na Walnym Zgromadzeniu Członków SMB „Społem” w dniu 25/06/2022r Uchwałą nr 24/2022 powołano 6-sciu członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025 w składzie:

Dresler Krzysztof – Zaciszna 2,

Kończak Marta – Bema 74,

Muter Marta – Zaciszna 2,

Szymankiewicz Michał – Bema 74,

Wronkowska Irmina – Krechowiecka 7,

Thieme Jerzy – Niepodległości 148.

Skład Rady Nadzorczej uprawomocnił się na pierwszym posiedzeniu Rady w dniu 29/06/2022r zwołanym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Na tym posiedzeniu Rada Nadzorcza ze swego grona wybrała Prezydium w składzie:

Przewodniczący RN – Krzysztof Dresler

Zastępca Przewodniczącego RN – Irmina Wronkowska

Sekretarz RN – Marta Kończak

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza SMB „SPOŁEM” odbyła łącznie 9 posiedzeń w trybie zdalnym, mieszanym i stacjonarnym w terminach: 13/01/2022, 17/02/2022, 12/05/2022, 02/06/2022, 20/06/2022, 29/06/2022, 01/09/2022, 29/09/2022, 01/12/2022.

Rada Nadzorcza w tym okresie podjęła 16 uchwał, które dotyczyły m.in.:

- w sprawie przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2022 rok
- w sprawie zatwierdzenia planu kosztów ogólnych na 2022 rok
- w sprawie zmian stawek opłat za lokale od 01/10/2022r (zmniejszenie lub zwiększenie stawek po analizie rozliczenia mediów za rok 2021),
- w sprawie zmian opłat na okresowy fundusz remonty dla poszczególnych budynków,
- w sprawie zmian osobowych w składzie Zarządu

Najważniejsze problemy podejmowane na posiedzeniach Rady Nadzorczej:

1. Omówienie problematyki uregulowania stanu prawnego gruntów Spółdzielni i przekształceń własnościowych nieruchomości.

Rada Nadzorcza była informowana przez Zarząd na każdym posiedzeniu Rady o działaniach Zarządu w Urzędach i instytucjach m. st. Warszawy oraz postępowaniach sądowych.

Rada Nadzorcza razem z Zarządem omawiała sprawę nabycia wieczystego użytkownika wnioskowanych trzech działek dotyczących nieruchomości Bema 74. W tym temacie zostały podjęte dwie uchwały:

- uchwała nr 14/2022 przyjmująca wniosek Zarządu w sprawie zapłaty odszkodowania na rzecz Miasta za naliczone bezumowne korzystanie z nieruchomości Bema 74,
- uchwała nr 15/2022 w sprawie poboru zaliczkowej opłaty na poczet tego obciążenia dla lokali budynku Bema 74 od 01/10/2022 z jednoczesnym zmniejszenie stawki na okresowy fundusz remontowy budynku.

2. Omówienie problematyki zadłużeń czynszowych SMB „SPOŁEM”

Sprawy zadłużeń czynszowych były omawiane przez Zarząd każdorazowo na posiedzeniach Rady i analizowane przez Radę Nadzorczą. Zadłużenie bieżące nieznacznie wzrosło ze względu na pandemię.

W skali roku problematyczne zadłużenie dotyczy dwóch lokali.

- w stosunku do jednego prowadzone jest postępowanie komornicze i zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nowe zadłużenie zostało skierowane na drogę sądową,

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i przyjęcie planu remontów na 2022r. w podziale na nieruchomości.

Po dokonanej analizie wykonania planu remontów za 2021 rok i omówieniu przedłożonego planu remontów na 2022r dla każdego budynku indywidualnie, RN zatwierdziła Plan remontów rzeczowo - finansowy na 2022r. Uchwałą Nr 4/2022 na posiedzeniu w dniu 17/02/2022r.

4. Analiza gospodarki finansowej i przyjęcie planu finansowego na rok 2022.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przyjęła Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na 2022 rok Uchwałą Nr 4/2021 na posiedzeniu w dniu 20/06/2022 .

Po dokonaniu rozliczenia mediów za 2021 rok Zarząd złożył wniosek do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały odnośnie zmian opłat dla poszczególnych budynków, które obejmowałyby zmniejszenie lub zwiększenie poszczególnych składników opłat.

Po omówieniu i dyskusji, Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 8/2022 z dnia 02/06/2022r przyjęła wniosek Zarządu dotyczący zmian opłat dla poszczególnych budynków z mocą obowiązującą od 01/10/2022r poszczególne zmiany są zawarte w załączniku do uchwały.

5. Omówienie spraw związanych z organizacją Walnego Zgromadzenia.

W związku z możliwością zorganizowania Walnego Zgromadzenia Członków, ustalony został termin na 25/06/2022r z porządkiem obrad obejmującym trzy lata sprawozdawcze i wybór nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2022/2025.

Na posiedzeniu w dniu 12/05/2022r Rada Nadzorcza rekomendowała do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków:

- Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2021r,
- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021,
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2021 rok,
- propozycję podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok

Omówiony został również punkt porządku obrad WZCz dotyczący propozycji stosowania upustów przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa w odrębną własność dla lokalu w bud., Krechowiecka 7.

6. Lustracja działalności Spółdzielni za okres 2017-2019

Lustracja została przeprowadzona pod koniec 2020 roku przez Lustratora z Krajowej Rady Spółdzielczej.

W związku z tym, że w poprzednich okresach nie było możliwe zwoływanie Walnych Zgromadzeń wnioski polustracyjne, przesłane przez Krajową Radę Spółdzielczą w piśmie z dnia 08/12/2020r. zostały przedstawione przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 25/06/2022r. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 21/2022 przyjęło ocenę działalności Spółdzielni w latach 2017-2019 zawartą w Liście polustracyjnym Krajowej Rady Spółdzielczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

/podpis elektroniczny/

/podpis elektroniczny/

Marta Kołaczek

Krzysztof Dresler