

Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „SPOŁEM”
z działalności od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 roku

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w składzie sześciu członków, powołanych Uchwałą Nr 24/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 25/06/2022 r. w składzie:

Krzysztof Dresler – Zaciszna 2 – Przewodniczący RN

Irmina Wronkowska – Krechowiecka 7 – Z-ca Przewodniczącego RN

Marta Kołaczek – Bema 74 – Sekretarz RN

Thieme Jerzy – Niepodległości 148

Michał Szymankiewicz – Bema 74

Marta Muter – Zaciszna 2

Od dnia 21/12/2023 r. Michał Szymankiewicz zawarł umowę sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 29 przy ul. Bema 74 w Warszawie. W związku z powyższym Michał Szymankiewicz utracił z mocy prawa z dniem 21/12/2023 r. członkostwo w SMB „Społem” i nastąpiło ustanie członkostwa Michała Szymankiewicza w Radzie Nadzorczej SMB „Społem” w Warszawie.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza SMB „SPOŁEM” odbyła łącznie 8 posiedzeń w trybie zdalnym, mieszanym i stacjonarnym w terminach: 16/02/2023, 16/03/2023, 13/04/2023, 15/05/2023, 04/07/2023, 05/10/2023, 26/10/2023, 14/12/2023.

Rada Nadzorcza w tym okresie podjęła 11 uchwał, które dotyczyły m.in.:

- w sprawie przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2023 rok
- w sprawie zatwierdzenia planu kosztów ogólnych na 2023 rok
- w sprawie zmian stawek opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe od 01/03/2023 r. (zmniejszenie lub zwiększenie stawek po analizie rozliczenia mediów za rok 2022),
- w sprawie zmian opłat na okresowy fundusz remonty dla poszczególnych budynków,
- uchwała nr 06/2023 w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalaniu opłat za użytkowanie lokali.
- uchwała nr 07/2023 w sprawie wprowadzenia nowej struktury opłat dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

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 użytkowania wnioskowanych trzech działek dotyczących nieruchomości Bema 74.

W tym temacie została podjęta uchwała nr 08/2023 o przyjęciu w użytkowanie wieczyste działek nr ew. 31/1 o pow. 341 m² i nr ew. 32/2 o pow. 448 m² z obrębu 6-04-04 położonych w Warszawie wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr 31/1 oraz o ustanowieniu na działce nr ew. 32/1 o pow. 148 m² z obrębu 6-04-04 służebności przejścia i przejazdu na rzecz SMB „Społem”.

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.

W skali roku problematyczne zadłużenie dotyczy dwóch lokali.

W stosunku do jednego prowadzone było postępowanie komornicze, które zakończyło się licytacją komorniczą i zadłużenie zostało spłacone w całości.

W stosunku do drugiego dłużnika zadłużenie zostało rozłożone na raty, ze względu na trudną sytuację materialną.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i przyjęcie planu remontów na 2023 r. w podziale na nieruchomości.

Po dokonanej analizie wykonania planu remontów za 2022 rok i omówieniu przedłożonego planu remontów na 2023 r. dla każdego budynku indywidualnie, RN zatwierdziła Plan remontów rzeczowo - finansowy na 2023 r. Uchwałą Nr 4/2023 na posiedzeniu w dniu 16/03/2023 r.

3. Analiza gospodarki finansowej i przyjęcie planu finansowego na 2023 rok.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przyjęła Plan rzeczowo-financeowy Spółdzielni na 2023 rok Uchwałą Nr 9/2023 na posiedzeniu w dniu 05/10/2023 r.

Po dokonaniu rozliczenia mediów za 2022 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 5/2023 z dnia 13/04/2023 r. przyjęła wniosek Zarządu dotyczący zmian opłat dla poszczególnych budynków z mocą obowiązującą od 01/08/2023 r.

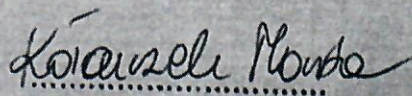
4. Omówienie spraw związanych z organizacją Walnego Zgromadzenia.

W związku z możliwością zorganizowania Walnego Zgromadzenia Członków, ustalony został termin na 17/06/2023 r. z porządkiem obrad obejmującym 2022 rok sprawozdawczy. Na posiedzeniu w dniu 25/04/2023 r. Rada Nadzorcza rekomendowała do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków:

- Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2022 rok,

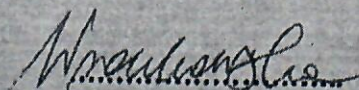
- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022 rok,
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2022 rok,
- propozycję podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok,

Sekretarz Rady Nadzorczej



Marta Kołaczek

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej



Irmina Wronkowska