

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” z działalności w 2022 roku

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” działając w oparciu o przepisy Ustawy „Prawo Spółdzielcze”, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności za 2022 rok, w którym sprawowała funkcję nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w okresie styczeń-grudzień 2022 roku pracowała w składzie:

Prezydium Rady

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Ryszard Wojdecki

Zastępcy Przewodniczącego – Zbigniew Olszewski, Jarosław Salmanowicz

Sekretarz – Agata Gawędzka

W skład Prezydium Rady wchodzi również przewodniczący komisji problemowych.

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący – Łukasz Bożek

Zastępca Przewodniczącego – Andrzej Jędrzejewski

Sekretarz – Agata Gawędzka

Członkowie – Ewa Falek, Ryszard Wojdecki

Komisja Członkowsko-Samorządowa

Przewodniczący – Jerzy Wróbel

Zastępca Przewodniczącego – Jan Ptaśński

Sekretarz – Izabella Pawłowska

Członkowie – Sabina Filipowicz, Jarosław Salmanowicz, Stanisław Chudoń

W związku ze śmiercią przewodniczącego komisji Pana Jerzego Wróbla od miesiąca października komisja członkowsko-samorządowa pracowała w składzie:

Przewodniczący – Jan Ptaśński

Zastępca Przewodniczącego – Sabina Filipowicz

Sekretarz – Izabella Pawłowska

Członkowie – Jarosław Salmanowicz, Stanisław Chudoń

Komisja Eksploatacji

Przewodnicząca – Urszula Żochowska

Zastępca Przewodniczącej – Waldemar Borys

Sekretarz – Ewa Lipińska

Członek – Zbigniew Olszewski

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normują nadrzędne akty prawne w randze ustaw: Prawo Spółdzielcze i Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz akty prawne wewnątrzspółdzielcze: Statut Spółdzielni, Regulamin Rady Nadzorczej i regulaminy komisji problemowych rady nadzorczej.

Pracę Rady Nadzorczej organizowało prezydium rady poprzez:

- przygotowywanie porządku obrad posiedzeń rady,
- nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenia plenarne,
- koordynację prac komisji problemowych rady,
- przygotowywanie projektów uchwał rady, nadzór nad ich rejestrem,
- analizę pism kierowanych do rady, przekazywanie ich do komisji,
- bieżącą współpracę z Zarządem spółdzielni i pracownikami spółdzielni.

W związku z wciąż wysoką liczbą zachorowań na COVID-19 Rada Nadzorcza zdecydowała o kontynuacji w roku 2022 przeprowadzania zebrań prezydium, komisji problemowych i plenum w trybie zdalnym w formule audio konferencji.

Rada nadzorcza sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni we wszystkich kierunkach jej działania, odbyła 12 posiedzeń plenarnych, 8 posiedzeń prezydium rady, 9 posiedzeń komisji problemowych, w tym 5 wspólnych. W posiedzeniach plenarnych rady, jak również w zebraniach prezydium i komisji, uczestniczyli członkowie Zarządu, główna księgowa i radca prawny.

W roku 2022 w czasie posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej rozpatrywano sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni zgłaszane przez Zarząd oraz członków spółdzielni. Rozpatrywane tematy w zależności od specyfiki kończyły się podjęciem stosownych uchwał, a także wydaniem rekomendacji i wniosków. Rada Nadzorcza podjęła 23 uchwały, które tematycznie i formalnie wyczerpywały statutowy obowiązek jaki jest określony w zakresie działań rady.

- 5 uchwał dotyczyło: przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021 r., przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na rok 2022, przyjęcia kwartalnych sprawozdań finansowych w roku 2022 (uchwały nr 7, 8, 13, 21, 23);
- 4 uchwały dotyczyły zmian w regulaminach spółdzielni (uchwały nr 6, 10, 15, 16);
- 5 uchwał dotyczyło oceny pracy Zarządu (uchwały nr 4, 5, 11, 14, 23);
- 7 uchwał dotyczyło obciążenia nieruchomości służebnością gruntową wstępu, budowy przyłączy, przejścia, przejazdu, przesyłu na rzecz osób prawnych (uchwały nr 1, 2, 3, 12, 17, 19, 20);
- 1 uchwała dotyczyła najmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym (uchwała nr 18);
- 1 uchwała dotyczyła Centralnego Funduszu Remontowego (uchwała nr 9).

Część pracy Rady Nadzorczej realizowana była poprzez komisje problemowe: Rewizyjną, Członkowsko-Samorządową i Eksploatacji. Komisje obradowały zgodnie z zapisami regulaminów poszczególnych komisji.

Komisja Rewizyjna, Członkowsko-Samorządowa, Eksploatacji

W okresie sprawozdawczym komisje odbyły 5 protokołowanych wspólnych posiedzeń prowadzonych przez przewodniczącego komisji rewizyjnej. Obrady komisji odbywały się z udziałem zaproszonych członków Zarządu i głównej księgowej. W ramach funkcji kontrolnych, wynikających ze statutowego i regulaminowego umocowania, komisje rozpatrywały i opiniowały kwartalne sprawozdania finansowe spółdzielni, szczególnej analizie poddając informacje dotyczące wykonania kosztów i innych wydatków oraz zestawienia przychodów. Komisje wysoko oceniały poziom przedkładanych przez Zarząd materiałów, ich rzetelność oraz jasny sposób prezentacji informacji finansowych, tak w ujęciu globalnym, jak i w podziale na 37 istniejących w spółdzielni nieruchomości. Prezentowane w formie tabelarycznej dane umożliwiają zapoznanie się szczegółowo z każdą pozycją przychodów i kosztów i ich zaawansowaniem w stosunku do planu rocznego, a także z sytuacją płatniczą spółdzielni na koniec każdego kwartału.

Po zapoznaniu się na posiedzeniu w marcu 2022 r. z pełną wersją sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2021 przedstawionego wraz z informacją biegłego rewidenta z badania sprawozdania, komisje rekomendowały plenum rady przyjęcie

sprawozdania i przedstawienie go do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie w 2022 r.

Podstawą do prowadzenia prawidłowej działalności przez Zarząd spółdzielni jest plan gospodarczo-finansowy spółdzielni. Plan gospodarczo-finansowy na 2022 r. został sporządzony w oparciu o możliwości finansowe spółdzielni, zarówno w zakresie eksploatacji bieżącej, jak i remontów zasobów zarządzanych przez spółdzielnię. Prowadzona przez spółdzielnię ewidencja kosztów i przychodów pozwala na bieżącą analizę finansową poszczególnych nieruchomości oraz dostosowanie wysokości opłat do potrzeb nieruchomości. Na posiedzeniach komisji dokonywana była analiza kwartalnych wyników, rocznego sprawozdania finansowego oraz osiągniętych efektów ekonomicznych, które mają na celu zaspokajanie niezbędnych potrzeb w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych spółdzielni w stanie nie pogorszonym. Dokonywane były okresowe analizy stanu zadłużenia czynszowego użytkowników mieszkań i lokali użytkowych.

Wszystkie posiedzenia komisji były protokołowane, archiwizowane i znajdują się w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”.

Podstawowym zadaniem Komisji Członkowsko-Samorządowej są działania w zakresie windykacji od dłużników należności za użytkowanie lokali mieszkalnych. Zadania te wynikają z § 2 p. 1 Regulaminu Komisji. Komisja Członkowsko-Samorządowa wpisana jest w schemat przebiegu procesu windykacyjnego jako podmiot odpowiedzialny wspólnie z Zarządem spółdzielni za realizację części czynności windykacyjnych. W 2022 r. udział członków komisji w tych spotkaniach został zawieszony ze względu na zagrożenie epidemiologiczne. Działalność windykacyjna była kontynuowana przez właściwe organy spółdzielni. Komisja natomiast analizowała przedstawiane przez Zarząd spółdzielni sprawozdania i bieżące informacje dotyczące stanu zadłużenia z tytułu opłat czynszowych. Podejmowane działania przyniosły spadek zadłużenia.

Komisja Eksploatacji na posiedzeniu w styczniu 2022 r. dokonała analizy przychodów i wydatków funduszu remontowego i centralnego funduszu remontowego i na tej podstawie rekomendowała Zarządowi uruchomienie procedury przetargowej wymiany 30 dźwigów.

Komisja brała czynny udział w przygotowaniu specyfikacji istotnych warunków zamówienia na wymianę 103 wind w budynkach spółdzielni, w opracowaniu harmonogramu prac ze wskazaniem kolejności i terminami realizacji ich wymiany.

Komisja Eksploatacji opiniowała przedstawione przez Zarząd zmiany zapisów w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody użytkowej oraz w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Regulaminie przeprowadzania przetargów, dostosowując te zapisy do zmieniających się aktów prawnych, jak i działalności gospodarczej spółdzielni.

Członkowie komisji dokonywali oceny bieżących spraw wnoszonych przez mieszkańców do Rady Nadzorczej, przygotowywali wnioski do plenum oraz pisemne odpowiedzi. W 2022 roku wydelegowani członkowie komisji uczestniczyli w 26 przetargach organizowanych przez Zarząd dotyczących: najmu lokali użytkowych, wyboru firm sprzątających, sprzedaży lokali mieszkalnych po eksmisjach, prac remontowych oraz w najważniejszym przetargu na wymianę 103 dźwigów osobowych.

W związku z epidemią zostały zawieszona do odwołania comiesięczne dyżury członków rady w siedzibie spółdzielni. Członkowie spółdzielni oraz mieszkańcy zgłaszali się z problemami własnymi, nieruchomości oraz w sprawach dotyczących

działalności spółdzielni na piśmie. Sprawy były wyjaśniane na bieżąco lub kierowane do rozpatrzenia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

Zarząd oraz administracja spółdzielni prowadziły rozmowy z przedstawicielami nieruchomości w celu uzgodnienia tematów do realizacji w ramach ich funduszu remontowego.

Zgodnie z rekomendacją Krajowej Rady Spółdzielczej do wstrzymywania zwoływania walnych zgromadzeń, Zarząd spółdzielni zdecydował o rezygnacji ze zwołania Walnego Zgromadzenia w roku 2022.

Uchwały mające być głosowane na walnym zgromadzeniu w 2022 roku będą przedstawione do głosowania w 2023 roku.

Rada Nadzorcza dobrze ocenia pracę Zarządu w roku 2022 mimo że, występują różnice w stosunku do planu gospodarczo-finansowego w pozycjach eksploatacja i remonty. Rosnące koszty obsługi nieruchomości: eksploatacja, konserwacja, remonty nie są w wystarczającym stopniu kompensowane w opłatach czynszowych. Skutkuje to ujemnymi saldami w pozycjach eksploatacja i fundusz remontowy w bilansie wielu nieruchomości. Zarząd i Rada Nadzorcza starają się, aby skutki finansowe przenoszone z gospodarki państwowej na spółdzielnię w jak najmniejszym stopniu obciążały mieszkańców i każda zmiana w opłatach jest dogłębnie analizowana zanim zostanie wprowadzona.

Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi 199 716,24 zł i się zmniejsza w odniesieniu do lat 2021 i 2020.

Rok bilansowy 2022 został zamknięty wynikiem finansowym kwotą 2 711 143,17 zł netto, a zysk (nadwyżka bilansowa) z lat ubiegłych wynosi 16 509 081,43 zł netto.

Nadwyżka bilansowa w tej wysokości została uzyskana głównie dzięki przychodom z inwestycji realizowanych na terenie spółdzielni w latach 2019–2022 r. na podstawie umów ze spółką ED invest S.A. i SG Development Sp. z o.o. W roku 2022 kontynuowano budowę obiektu mieszkalno-usługowego przy ulicy Nowaka-Jeziorańskiego 13 oraz realizowano prace zmierzające do rozpoczęcia budowy inwestycji przy ulicy Abrahama 14, w miejscu obecnego pawilonu handlowego Carrefour. Spółdzielnia otrzymała pozwolenie na budowę, dokonano rozbiórki pawilonu, przygotowywane jest zaplecze budowy. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu w sprawie pozyskania dodatkowych przychodów operacyjnych ze wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych, gdyż przychody z ich realizacji zapewnią finanse na zaplanowane kosztowne, duże prace remontowe. Ewentualne nowe inwestycje będą konsultowane z członkami spółdzielni.

Dążąc do zachowania wartości technicznej i użytkowej majątku trwałego, spółdzielnia w roku 2022 wydatkowała na cele remontowe kwotę 8 143 681,27 zł. Największe kosztowo pozycje stanowiły: wymiana 8 dźwigów, malowanie klatek schodowych, remonty balkonów, prace dekarские, remonty ślusarki, roboty ogólnobudowlane, jak również spłaty zobowiązań: kredyt i centralny fundusz remontowy.

Zakres prac remontowych jest szczegółowo podany w sprawozdaniu Zarządu.

Cele gospodarcze roku 2023 i lat przyszłych wyznaczone przez Zarząd i akceptowane przez Radę Nadzorczą będą ukierunkowane przede wszystkim na poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, a w szczególności na wymianę 103 wind w 25 nieruchomościach.

Zarząd w roku 2022 podejmował liczne działania windykacyjne wobec dłużników zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Przeprowadzono następujące czynności takie jak: wezwania do zapłaty, wezwania przedsądowe, pozwy do sądu, wnioski egzekucyjne do komornika, wpisy do Krajowego Rejestru Długów, pozwy o eksmisję. Dokładne informacje o czynnościach

windykacyjnych prowadzonych przez Zarząd podane są do wiadomości mieszkańców w nieruchomościach.

Przeprowadzone działania windykacyjne skutkowały tym, że zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne w roku 2022 zmalało o kwotę 305 630 zł i wynosi 1 532 940 zł.

Taka wielkość zadłużenia nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni, ale Rada Nadzorcza temat zadłużeń porusza na każdym posiedzeniu i wspólnie z Zarządem poszukuje zgodnych z prawem rozwiązań mogących poprawić ścisłałość przeterminowanych należności.

Zgodnie z artykułem 91 paragraf 1 Prawa Spółdzielczego, spółdzielnia zobowiązana była poddać się w roku 2021 lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania za okres od 1.01.2018 do 31.12.2020 roku. Lustracja została przeprowadzona przez lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach 4.10.2021 r. – 21.01.2022 r. Z czynności lustracyjnych został sporządzony protokół złożony przez lustratora Radzie Nadzorczej i Zarządowi spółdzielni. Na podstawie protokołu z lustracji, Związek Rewizyjny SM przygotował i przesłał do spółdzielni list polustracyjny wraz z wnioskami wynikającymi z lustracji. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią protokołu i listu polustracyjnego stwierdziła prawidłowość działań Zarządu spółdzielni i jej komórek organizacyjnych w okresie badanym przez lustratora.

Rada Nadzorcza miała obowiązek przedstawić wnioski polustracyjne najbliższemu walnemu zgromadzeniu. W związku z niezwołaniem w roku 2022 walnego zgromadzenia, będą one przedstawione na walnym zgromadzeniu w roku 2023.

W październiku 2022 roku Zarząd spółdzielni złożył wniosek do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych o przeprowadzenie badania lustracyjnego spółdzielni w zakresie działalności inwestycyjnej w roku 2021 i 2022.

W roku 2022 odbyły się 4 sprawy sądowe dotyczące podziału spółdzielni. Ostatecznie w dniu 14 października sąd orzekł uchylenie uchwał podziałowych nr 5 i 6 z roku 2005 dotyczących spółdzielni „Orlik-Jantar” i „Wilga 2000”. Zarząd spółdzielni po otrzymaniu od sądu uzasadnienia wyroku deklaruje złożenie apelacji w sprawie naszej spółdzielni. W toku jest postępowanie o unieważnienie uchwały walnego zgromadzenia z 2019 roku dotyczącej wyboru rady nadzorczej. Przygotowana została przez strony postępowania lista pytań do powołanych świadków.

Postępowanie w sprawie unieważnienia uchwały powołującej radę nadzorczą w 2013 roku będzie wznowione po zakończeniu spraw podziałowych.

Sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok 2022 zostało zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta z firmy BGGM Audyt Sp. z o.o. z Warszawy w miesiącu marcu 2023 roku.

Dokumentem zamykającym badanie jest sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego dla Rady Nadzorczej i walnego zgromadzenia.

Sprawozdanie zawiera opinię stwierdzającą że:

- sprawozdanie finansowe za rok 2022 przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy 2022 zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu spółdzielni.

Kończąc omówienie działalności Rady Nadzorczej oraz ocenę działalności spółdzielni, biorąc pod uwagę opinię z badania sprawozdania finansowego za rok 2022, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdań finansowych spółdzielni,
- zatwierdzenie sprawozdań Zarządu,
- zatwierdzenie sprawozdań Rady nadzorczej,
- udzielenia absolutorium dla członków Zarządu,
- uchwalenia podziału nadwyżki bilansowej.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi i Pracownikom spółdzielni za dobrą współpracę, za zaangażowanie osobiste i osiągnięcie dobrego wyniku w działalności za rok 2022. Rada Nadzorcza dziękuje wszystkim Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, Przedstawicielom nieruchomości, Mieszkańcom i Najemcom za współpracę i aktywny udział w dążeniu do korzystnych zmian w zasobach mieszkaniowych i ich otoczeniu.

W roku 2023 obecna Rada Nadzorcza kończy kadencję z przekonaniem, że wykonywała swoje obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni oraz jej regulaminów prawidłowo i rzetelnie z korzyścią dla spółdzielni i jej Członków. Walne Zgromadzenie dokona wyboru nowej rady, życzymy jej członkom dobrej aury do działania, spokoju w świecie, w państwie i w spółdzielni, bo to jest podstawa do dobrego działania.

Rada Nadzorcza składając to sprawozdanie zakłada, że w 2023 roku Walne Zgromadzenie naszej spółdzielni odbędzie się bez przeszkód i będzie możliwe podjęcie uchwał za rok 2022.

Rada Nadzorcza życzy członkom spółdzielni podejmowania na walnym zgromadzeniu uchwał ważnych dla dalszej działalności spółdzielni, podejmowania uchwał w interesie i dla dobra jej Członków.

Warszawa, marzec 2023 r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”
Agata Gawęłka
Agata Gawęłka

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”
Ryszard Wojdecki
Ryszard Wojdecki