

UCHWAŁA NR 10/2022

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE

z dnia 14 czerwca 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 r.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy „Prawo Spółdzielcze” i § 42 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała się, co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie zatwierdza sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r. stanowiące integralną część uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2020 r. stanowi Załącznik nr 1 do uchwały.

Oddano głosów ważnych..... w tym:

- głosów za.....
- głosów przeciw.....
- głosów wstrzymujących się.....

Uchwałę podjęto/nie podjęto głosami.....

Komisja do głosowania na piśmie:

.....

.....


Jan Pfitzner
adwokat

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„AR-MOCZYDŁO”
ul. Mielczarskiego 8
02-798 Warszawa
Regon 010143973

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „AR-Moczydło”
z działalności za rok 2020**

Warszawa, maj 2022 r.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni AR Moczydło z działalności za rok 2020

Rada Nadzorcza Spółdzielni AR-Moczydło działała w 2020 r w składzie:

- Teresa Warszawska – przewodniczący
- Anna Grodner – wiceprzewodniczący
- Hanna Żórańska – sekretarz
- Ewa Dudzińska – członek
- Tomasz Suprowicz – członek

W 2020 roku ograniczenia pandemii nie pozwoliły na zorganizowanie Walnego Zgromadzenia. Rok 2020 cechowały także ograniczenia w spotkaniach RN i Zarządu w trybie dotychczasowym. Większość spotkań odbywała się drogą mailową lub audio-video.

W roku 2020 Rada Nadzorcza obradowała 20 razy i podjęła 5 uchwał.

Priorytetami Rady Nadzorczej w 2020 roku były:

1. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów SM
2. Remont balkonów
3. Przekształcenie lokali w odrębną własność
4. Księgowość
5. Realizacja zaleceń polustracyjnych i lustracja za lata 2018-2020
6. Windykacja
7. Pozostałe

Ad. 1. Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad pracami Zarządu mającymi na celu realizację przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości przy ul. Pod Lipą 8 oraz przy Mielczarskiego 8 i 10 :

- W związku z otrzymaniem decyzji o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla działki pod budynkami Mielczarskiego 8 i 10 ustalono po rozmowach z Zarządem, podejmując odpowiednie uchwały, warunki przekształcenia (rozliczenie nadpłat za użytkowanie wieczyste oraz jednorazowej opłaty przekształceniowej),
- W związku z nieuregulowaniem zapisów w księdze wieczystej odnośnie wydzielenia przez SM AR Moczydło drogi publicznej gminnej przy ul. Na Przyzbie Spółdzielnia otrzymała odmowę wydania decyzji o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla działki pod budynkiem Pod Lipą 8,
- RN nadała priorytet sprawie przekształcenia działki pod budynkiem Pod Lipą nadzorując ze szczególną uwagą działania Zarządu w tym temacie. Jednakże sprawa na koniec roku 2020 pozostawała niezakończona.

Ad. 2. Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad realizacją działań Zarządu w pracach związanych z remontem balkonów, poprzez:

- zapoznanie się z przebiegiem przetargu (tylko jedna firma zgłosiła się do wykonania balustrad i jedna do wykonania płyty balkonowej),
- zapoznanie się z przebiegiem remontu, opóźnianego ze względu na pandemię Covid-19, jego zakresem i jakością wykonania. Stan balkonów, możliwy do oceny dopiero po częściowym odsłonięciu płyty konstrukcyjnej został przez Inspektora Nadzoru ds. budowlanych oceniony jako bardzo zły. RN została powiadomiona, że prawdopodobnie w większości przypadków remont balkonów będzie miał charakter całościowy, a bardzo rzadko częściowy.



Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło w Warszawie

wy oraz, że bez podwyższenia stawki opłat na fundusz remontowy, remont balkonów może ulec znacznemu opóźnieniu (licząc w latach),

- RN zleciła Zarządowi przedstawienie prognozy finansowej w zakresie realizacji zinwentaryzowanych potrzeb remontowych na rok 2020 i dalszych. W oparciu o przedłożone propozycje RN podjęła decyzję o podwyższeniu stawki opłat na Fundusz Remontowy o 2 zł za m² oraz o podwyższeniu opłat za posiadane stanowisko garażowe z uwagi na konieczność przeprowadzanych tam remontów. Umożliwiło to wykonanie remontu 33 balkonów, w tym 30 w budynkach Mielczarskiego 8/10 i 3 w budynku Pod Lipą.

Ad. 3. Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad działaniami Zarządu związanymi z realizacją procesu przekształcenia lokali w odrębną własność, poprzez:

- zapoznawanie się z problemami, które wyniknęły w trakcie składania dokumentów (rozbieżności pomiędzy dokumentacją znajdującą się w Wydziale Architektury, a planami budynku, co uniemożliwiało uzyskanie w/w zaświadczeń kolejno w budynkach Mielczarskiego 8 i 10),
- przyjęcie stanowiska Zarządu o uznanie priorytetu sprawy przekształcenia własności gruntów w prawo własności.

Ad. 4. Rada Nadzorcza zapoznała się z problemami księgowości m. in. zaległościami we wpisach dokumentów, uzgadnianiem sald, rozliczeniami CO i CW. RN wskazywała na opóźnienia w przygotowaniu sprawozdania finansowego za 2019 r. i innych dokumentów jak plan finansowo – gospodarczy na rok 2020.

Ad. 5. Rada Nadzorcza zwracała uwagę na wykonywanie działań związanych z punktami w liście polustracyjnym. RN podjęła uchwałę rekomendującą w sprawie przeprowadzenia lustracji za lata 2018 – 2020.

Ad 6. Rada Nadzorcza wnioskuje o opracowanie cykliczne przez Zarząd raportu w sprawie zadłużenia mieszkańców. RN wskazywała na konieczność uruchamiania na bieżąco możliwych do przeprowadzenia przez Zarząd działań windykacyjnych, co w znaczący sposób poprawiłoby stan finansów Spółdzielni. RN kilkakrotnie wskazywała na konieczność sporządzenia raportu pokazującego nie tylko bieżące zadłużenie konkretnych lokali, ale także kroki podjęte wobec tych mieszkańców, którzy byli zadłużeni najbardziej.

Ad. 7. Rada Nadzorcza z uwagą śledziła sprawę Statutu przyjętego przez Walne Zgromadzenie w 2019 r. W roku 2020 Spółdzielnia nie uzyskała stanowiska KRS dotyczącego nowego Statutu, który został zaskarżony przez kilku członków naszej Spółdzielni i nie został zarejestrowany w KRS. Sprawa jest kluczowa, gdyż Spółdzielnia działa na podstawie Statutu z 2013 roku, a po zmianach w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z lipca 2017 roku, nasz obowiązujący Statut jest zdecydowanie nieaktualny.

Rada Nadzorcza zapoznała się i zwróciła uwagę Zarządowi na wielokrotne skargi mieszkańców dotyczących funkcjonowania śmietników, szczególnie w budynku Mielczarskiego 10, obsługującym również sklep Carrefour.

Rada Nadzorcza realizując działania w zakresie nadzoru podjęła uchwały w sprawie:

- uchwalenia planu gospodarczo- finansowego na rok 2020 (z dn. 11.02.2020 r.),
- uchwalenia planu remontów na rok 2020 (z dn. 11.02.2020 r.),

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło w Warszawie

- sposobu rozliczania kosztów przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości w stosunku do wszystkich nieruchomości, co do których przysługuje SM AR Moczydło prawo wieczystego użytkowania (z dn. 21.08.2020 r.),
- zmiany wysokości stawki składki na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości oraz stanowisk garażowych SM AR Moczydło (z dn. 23.09.2020 r.),
- przeprowadzenia lustracji (z dn. 8.12 2020 r.),
- uchwała konwalidacyjna do uchwały nr 4, o czym mowa była wyżej (z dn. 27.09.2020 r.).

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę obecnego składu Zarządu i wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o:

1. zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2020 rok
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok
3. zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 rok

WŁADYSLAW WODNICZĄCY
RADA NADZORCZA

Członek
Rady Nadzorczej

Członek
Rady Nadzorczej