

UCHWAŁA NR 12/2022

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

z dnia 14 czerwca 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 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 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r. stanowiące integralną część uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2021 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 2021**

Warszawa, maj 2022 r.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni AR Moczydło z działalności za rok 2021

Rada Nadzorcza Spółdzielni AR-Moczydło działała w 2021 r w składzie:

- w okresie od 01.01.2021 do 18.05.2021
Teresa Warszawska – przewodniczący(rezygnacja z udziału w pracach RN)
Anna Grodner – wiceprzewodniczący
Hanna Żórańska – sekretarz
Ewa Dudzińska – członek
Tomasz Suprowicz – członek (oddelegowany czasowo do pełnienia funkcji członka Zarządu)
- w okresie od 18.05.2021 do 17.07.2021 r.
Anna Grodner – wiceprzewodniczący
Hanna Żórańska – sekretarz (zmarła)
Ewa Dudzińska – członek
Tomasz Suprowicz – członek
- w okresie od 17.07.2021 do 31.12.2021 r.
Anna Grodner – wiceprzewodniczący
Ewa Dudzińska – członek
Tomasz Suprowicz – członek

W roku 2021 Rada Nadzorcza obradowała 12 razy i podjęła 7 uchwał. Ilość członków Rady zmniejszyła się z 5 do 3 z powodów wykazanych powyżej. Ze względu na brak możliwości zwołania WZ nie można było uzupełnić stanu osobowego RN.

Priorytetami Rady Nadzorczej w 2021 roku były:

1. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów SM
2. Remont balkonów
3. Przekształcenie lokali w odrębną własność
4. Lustracja
5. Windykacja
6. Remonty dachu i inne konieczne naprawy bieżące
7. Inne

Ad 1. Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad pracami Zarządu dążącymi do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości przy ul. Pod Lipą 8 poprzez zapoznanie się z przedstawionymi przez Zarząd problemami związanymi z odmową Urzędu Gminy przekształcenia w prawo własności działki pod budynkiem Pod Lipą 8 w związku z nieuregulowaniem zapisów w księdze wieczystej odnośnie wydzielenia przez SM AR Moczydło drogi publicznej gminnej przy ul. Na Przyzbie i innymi nieprawidłowościami dotyczącymi działek, na których postanowiony jest budynek. Do końca roku prowadzone były działania mające na celu wyjaśnienie spraw geodezyjnych i uporządkowania dokumentacji celem opracowania mapy zgodnej ze stanem faktycznym i przedłożenia dokumentacji do UG do właściwej decyzji przekształceniowej. Niestety nie udało się zakończyć tych prac w terminie do końca 2021 roku.

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

- ocenę, na podstawie dostarczanych przez Zarząd dokumentów, zakresu wykonywanych robót ,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło w Warszawie

- zapoznanie się z harmonogramem prac, skarg mieszkańców na wykonane prace, monitorowanie postępu prac i opóźnień.

Prace planowane na rok 2021 zostały mimo opóźnień wykonane w całości, dokonano remontu 21, balkonów z czego 12 w budynkach Mielczarskiego 8/10 i 9 w budynku Pod Lipą 8.

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 budynków, co uniemożliwiało uzyskanie kartoteki kolejno w budynkach Mielczarskiego 8 i 10. W końcu września dla tych budynków została założona kartoteka i został zrobiony wpis do Kartoteki Budynków.

Rada Nadzorcza była informowana o przygotowywaniu tabel mających wykazać udział danego lokalu, garażu i komórki lokatorskiej (dla tych mieszkań, które ją posiadały) w poszczególnych nieruchomościach. Stanowić to będzie podstawę do dalszego procedowania w kierunku podjęcia uchwały wyodrębniającej dla nieruchomości przy Mielczarskiego 8/10.

Ad. 4. Lustracja z uwagi na pandemię, przekroczyła planowany okres trwania. RN spotkała się z panią Lustrator dwukrotnie. Pierwszy raz na początku lustracji w dn. 13.01.2021 r. i drugi raz po zakończeniu lustracji w lipcu 2021r w celu omówienia listu polustracyjnego i protokołu.

Lustrator nie zgłosiła zastrzeżeń co do pracy RN.

Wnioskowała natomiast o szersze uzasadnienia do uchwał, szczególnie dotyczących zmian opłat, konieczność przedstawienia porządku zebrania RN przed jego rozpoczęciem, zaprowadzenia list obecności mimo, że taka informacja ujęta jest w każdym sprawozdaniu z posiedzenia RN. Rada Nadzorcza zastosowała w swojej pracy wnioski Lustratora.

Ad 5. Rada Nadzorcza z uwagą śledziła poziom zadłużenia mieszkańców zapoznając się z dokumentami przedstawianymi przez Zarząd. RN wielokrotnie wskazywała Zarządowi na konieczność uruchamiania na bieżąco możliwych do przeprowadzenia przez Zarząd działań prowadzących do zmniejszenia zadłużenia mieszkańców, co w znaczący sposób poprawiłoby stan finansów Spółdzielni. RN wnioskuje i otrzymała od Zarządu zestawienie największych i trudnych do wykonania windykacji. Zleciła Zarządowi podjęcie pilnych działań w kierunku poprawy sytuacji, zwłaszcza odnośnie jednego z wierzycieli.

Również Lustrator, jak wynika z Protokołu i ze spotkania z RN, zaznaczyła, że jednym z największych problemów w naszej spółdzielni, mogących wpłynąć na pogorszenie się poziomu płynności finansowej, jest brak skutecznej windykacji i duże zadłużenie mieszkańców.

Zarząd informował RN o prowadzonych windykacjach w trakcie roku 2021 oraz o trudnościach w egzekwowaniu długów. RN została poinformowana o opóźnieniach w uruchamianiu procedur egzekucyjnych z uwagi na trzykrotną zmianę w roku 2021 firmy obsługującej finanse Spółdzielni. Sytuacja uległa poprawie pod koniec roku, gdy część zadłużenia została spłacona, co wynikało z działań Zarządu, pism do mieszkańców, zawieranych ugód na spłatę zadłużenia. Zdaniem Rady Nadzorczej działania Zarządu w sprawie egzekucji długów były niewystarczające, co było podnoszone na każdym spotkaniu RN z Zarządem i zapisane w Protokołach.

Ad 6. Rada Nadzorcza zapoznała się z symulacją remontów w różnych wariantach, uwzględniających poza balkonami inne najpilniejsze potrzeby: wszystkich balkonów, dachów wraz z oknami połaciowymi, kominów wentylacyjnych, innych, przedstawianych przez Zarząd.

Ostatecznie RN opowiedziała się za prowadzeniem remontu balkonów z środków własnych (bez zaciągania dodatkowych kredytów) przez najbliższe 2-3 lata oraz za dokonywaniem remontu dachów i kominów również z własnych zasobów, wg. oceny Inspektora Nadzoru. Obecne opłaty na fundusz remontowy są dość wysokie, a Spółdzielnia nie ma możliwości uzyskania dalszych



Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło w Warszawie

kredytów przez okres najbliższych lat ze względu na obowiązek spłaty kredytu na ocieplenie budynków. Sprawa winna być omówiona na WZ.

Ad 7. Rada Nadzorcza była informowana o planowanych zmianach dotyczących ochrony mienia, a także symulacji kosztów z tym związanych, przetargu i zawartej umowie z nową agencją ochroniarską.

Rada Nadzorcza zapoznawała się na bieżąco ze sprawą budowy strony internetowej, wносиła uwagi do wyglądu oraz sposobu działania.

Rada Nadzorcza zapoznała się z listem polustracyjnym i wraz z Zarządem przedyskutowała harmonogram czynności naprawczych.

Od 13.04.2021 roku do 20.05.2021 r. ze względu na niemożność pełnienia funkcji wiceprezesa Zarządu przez p. Furmana, członek RN p. Tomasz Suprowicz został oddelegowany do pełnienia funkcji członka Zarządu SM AR Moczydło.

Rada Nadzorcza z uwagą śledziła sprawy zmian w obsłudze księgowej Spółdzielni (zmiana od 1.07.2021 i od 1.11.2021). RN była informowana przez Zarząd o problemach jakie się w związku z tym pojawiły pod koniec roku 2021, a dotyczyły one rozliczeń za wodę i CO, opóźnieniem w księgowaniu faktur i opłat.

Pozytywna opinia lustratora o działalności Spółdzielni, pracy Rady Nadzorczej i Zarządu wykazuje, że po wielu latach problemów sytuacja w SM AR Moczydło stabilizuje się zarówno pod względem administracyjnym, jak i funkcjonowania za wyjątkiem obsady stanowiska księgowej. Największym problemem są zaległości we wpłatach mieszkańców i windykacja, co niewątpliwie będzie w najbliższym czasie dla Rady Nadzorczej i Zarządu sprawą priorytetową.

Rada Nadzorcza stwierdza, że współpraca z Zarządem, a w szczególności z Prezes Spółdzielni nie przebiegała w sposób właściwy i były pewne zastrzeżenia co do terminowości, zaangażowania i realizacji poszczególnych tematów, w tym spraw finansowych, windykacji, przekształceń własności terenu pod budynkiem Pod Lipą 8 i wyodrębnień. Jednakże ze względu na ogólną sytuację pandemii, jak też problemy z firmami prowadzącymi księgowość RN starała się nie zaostrzać istniejącej sytuacji, wskazując jednocześnie na niedociągnięcia w pracy Zarządu i obligując Zarząd do zajęcia się w/w sprawami.

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

- przyjęcia planu remontów na rok 2021 (z dn. 05.01.2021),
- przyjęcia planu gospodarczo finansowego na rok 2021 (z dn. 23.02.2021 r.),
- wyznaczenia członka RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu (z dn. 13.04.2021),
- cofnięcia wyznaczenia członka RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu (z dn. 20.05.2021 r.),
- zaopiniowania sprawozdania finansowego za rok 2019 (z dn. 27.07.2021 r.),
- zaopiniowania sprawozdania finansowego za rok 2020 (z dn. 27.07.2021 r.),
- zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (z dn. 28.09.2021 r.),
- w sprawie upoważnienie Członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy zlecenia z Członkiem Zarządu,
- w sprawie zawarcia umowy zlecenia z Członkiem Zarządu.



Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło w Warszawie

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

1. zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2021 rok
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok
3. zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 rok

WICEPRZEWODNICZĄCY
Aluc Prodan
RADY NADZORCZEJ

Członek
Rady Nadzorczej
[Signature]

Członek
Rady Nadzorczej
[Signature]