

UCHWAŁA NR 3/2023  
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” W WARSZAWIE  
z dnia 20.07..... 2023 r.

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok  
2022**

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 1.01.2022 – 31.12.2022 r. .

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3.**

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r. stanowi integralny załącznik do uchwały.

W głosowaniu jawnym oddano:

- głosów za: .....
- głosów przeciw: .....
- wstrzymało się od głosu: .....

Uchwała została/ nie została\* podjęta.

.....  
Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

.....  
Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

adv. Jan P/lin

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO”  
z działalności za rok 2022**

*Warszawa, maj 2022 r.*

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni AR Moczydło z działalności za rok 2022

Rada Nadzorcza Spółdzielni AR-Moczydło działała w 2022 r w składzie:

Anna Grodner – wiceprzewodniczący  
Ewa Dudzińska – członek  
Tomasz Suprowicz – członek

W roku 2022 Rada Nadzorcza obradowała 28 razy i podjęła 13 uchwał.

Priorytetami Rady Nadzorczej w 2022 roku były:

1. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej - działki Pod Lipą 8
2. Remont balkonów – kolejny etap
3. Przekształcenie lokali w odrębną własność
4. Windykacja zaległych opłat
5. Zmiana Zarządu Spółdzielni
6. Walne Zgromadzenie i przedstawienie sprawozdań za lata 2019,2020 i 2021
7. Księgowość
8. Statut SM „ AR=Moczydło”
9. Inne

Ad 1. Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad pracami Zarządu dążącymi do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla nieruchomości przy ul. Pod Lipą 8 poprzez:

- zapoznanie się z przedstawionymi przez Zarząd problemami związanymi z ustalaniem granic działki nieruchomości Pod Lipą 8. Brak dokumentacji geodezyjnych w urzędach, wymagał przeprowadzenia nowych pomiarów, odtworzenia dokumentacji i prawnego uregulowania stanu faktycznego. Rada Nadzorcza spotkała się z geodetą prowadzącym sprawę (od 2021 r.) i przyjęła do wiadomości, że sprawa kompletowania dokumentacji została zakończona, a wydanie decyzji o prawidłowym wyrzysie działki Pod Lipą 8 leży w gestii stosownych urzędów. Po uzyskaniu decyzji o ustaleniu nowych linii rozgraniczających nieruchomość Pod Lipą 8, a ul. Na Przyzbie, podjęte zostaną kroki do uzyskania decyzji o przekształceniu w/w nieruchomości we własność

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

- ocenę , na podstawie dostarczanych przez Zarząd dokumentów i zakresu robót
- monitorowanie problemów z płatnościami za faktury wystawiane przez wykonawców

Rada Nadzorcza uznała remonty balkonów za najważniejsze planowane działania remontowe. Ciągłe rosnące ceny, szczególnie w roku 2022 i w następnym ograniczyły ilość możliwych do zrealizowania balkonów. Te remonty realizowane są z funduszy własnych, co przy rosnącym zadłużeniu mieszkańców nie daje gwarancji na szybkie dokończenie prac.

Ad 3. Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad działaniami Zarządu związanymi z realizacją procesu przekształcenia lokali w odrębną własność w trakcie kompletowania dokumentów koniecznych do rozpoczęcia procesu wyodrębniania. Wydane w 2018 r. zaświadczenia o samodzielności lokali okazały się niekompletne, ponieważ nie zawierały danych dotyczących komórek lokatorskich przypisanych do mieszkań oraz powierzchni wspólnych, lokali będących własnością Spółdzielni oraz pomieszczeń technicznych.

Rada Nadzorcza śledziła z uwagą starania Zarządu w kierunku porozumienia z panią Bińkowską, która przygotowała w 2018 r. wyrysy mieszkań będące podstawą do uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokalu. RN popierała Zarząd w tych poczynaniach, ponieważ zamówienie takiej pracy u innego architekta wiązałoby się z bardzo dużymi kosztami i rozpoczęciem prac od początku. RN przyjęła do wiadomości, że dopiero po skompletowaniu całej dokumentacji dotyczącej lokali i komórek lokatorskich oraz pomieszczeń nie należących do mieszkańców można uzyskać prawidłowe zaświadczenia o samodzielności lokali i przygotować uchwałę wyodrębniającą. Do końca roku 2022 pani Bińkowska nie podjęła współpracy ze Spółdzielnią w tym zakresie.

Ad 4. Rada Nadzorcza z uwagą śledziła poziom zadłużenia mieszkańców zapoznając się z dokumentami przedstawianymi przez Zarząd. RN wskazywała na konieczność uruchamiania na bieżąco możliwych do przeprowadzenia przez Zarząd działań prowadzących do zmniejszenia długu mieszkańców, co w znaczący sposób poprawiłoby stan finansów Spółdzielni. RN zapoznała się z zestawieniem największych i trudnych do wykonania windykacji. Zarząd informował RN o prowadzonych windykacjach w trakcie roku 2022 oraz o trudnościach w egzekwowaniu długów. RN została poinformowana o sprawach skierowanych do sądu oraz o kwartalnych monitach wystosowywanych do zalegających z płatnościami mieszkańców. Zostało zawartych kilka ugód na spłatę zadłużenia w ratach. Zdaniem Rady Nadzorczej działania Zarządu w sprawie egzekucji długów były prawidłowe, niestety skuteczność jest na razie niewielka, sprawy sądowe trwają długo.

Ad. 5. W lutym 2022 pani A. Skutkiewicz poinformowała pisemnie o rezygnacji z pełnienia funkcji prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza niezwłocznie ogłosiła nabór na to stanowisko. W wyniku przeprowadzonej rekrutacji w marcu 2022 funkcję prezesa Zarządu Spółdzielni powierzono pani Renacie Matysiak-Siery. Pod koniec kwietnia, ze skutkiem na dzień 31.05.2022 r, z funkcji wiceprezesa Zarządu zrezygnował pan Z. Furman. RN poleciła Zarządowi rozpisanie konkursu na to stanowisko. W wyniku rekrutacji RN w dniu 01.06.2022, powołała na stanowisko wiceprezesa Zarządu panią Magdalenę Gendek, która 05.07 zrezygnowała z pełnienia powierzonej jej funkcji. Rada Nadzorcza zdecydowała, że skorzysta ze zgłoszeń i przeprowadzonej miesiąc wcześniej rekrutacji i zaproponowała stanowisko wiceprezesa Zarządu kolejnej osobie, która zajęła drugie miejsce w przeprowadzonym konkursie. Od 13 lipca 2022 stanowisko wiceprezesa Zarządu powierzono pani Krystynie Lubas.

Ad. 6. Rada Nadzorcza zapoznała się z propozycją Zarządu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w trybie głosowania w biurze Zarządu. Zarząd zaproponował obecność notariusza przy przygotowaniu urny do głosowania, przy otwieraniu urny z głosami i liczeniu głosów, a także udział notariusza przy przygotowaniu procedury głosowania, dokumentów do głosowania. WZ miało głosować nad przyjęciem sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz nad sprawozdaniami finansowymi za lata 2019,2020 i 2021. Przy zmianach w Zarządzie

ważnym było, aby stosowne dokumenty były przygotowane i podpisane przez członków ustępującego Zarządu.

Rada Nadzorcza poparła ten projekt i Walne Zgromadzenie odbyło się w zaproponowanym trybie w dniu 14.06.2022r. Niestety w tym trybie nie można było przystąpić do głosowania nad zmianą składu Rady Nadzorczej(zakończenie kadencji) oraz udzielenia absolutorium Zarządowi.

Ad 7. Rada Nadzorcza z niepokojem obserwowała problemy związane z przygotowaniem planu finansowo-księgowego przez firmę REMAR obsługującą Spółdzielnię. Funkcjonujący w tym czasie Zarząd nie wywiązywał się z powierzonych mu zadań. Nie przedłożył (wraz z firmą księgową) sprawozdania z wykonania planu finansowo-księgowego za rok 2021 (co stanowi podstawę do sporządzenia planu finansowo-księgowego na rok 2022). Zarząd również nie przedstawił Radzie rozliczeń ciepła ani zużycia wody, co podkreślane było w protokołach RN. Rada Nadzorcza zapoznała się z prognozami wzrostu kosztów płacy minimalnej, ciepła, podgrzania wody, co bezpośrednio wpływało na wzrost kosztów utrzymania Spółdzielni i opłat za lokale w 2022 r.

Od czerwca 2022 r. Zarząd zgłaszał problemy związane z prowadzeniem księgowości przez firmę REMAR. Zwracał uwagę na błędy w prowadzeniu indywidualnych kont mieszkańców, opóźnienia w księgowaniu, trudności w kontaktach i współpracy bieżącej z księgowością. Rada Nadzorcza spotykała się wielokrotnie z przedstawicielami firmy REMAR, ale mimo zapewnień i obietnic ze strony właścicieli firmy skorygowania błędów poprawa nie nastąpiła. Rada Nadzorcza zgodziła się z Zarządem, że po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd zmieni firmę prowadzącą księgowość. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeanalizowania wraz z dostawcą systemu księgowego „Probit” możliwości zainstalowania systemu w Spółdzielni tak, aby Zarząd miał ciągły dostęp do danych księgowych.

Ad 8. Rada Nadzorcza poleciła Zarządowi przygotowanie projektu nowego Statutu, który będzie odpowiadał przepisom prawa obowiązującym od 2017.r (wraz z poprawkami). Poprzednio przyjęty Statut, uchwalony przez WZ został zaskarżony przez kilku członków naszej Spółdzielni i Sąd biorąc pod uwagę braki proceduralne w zawiadomieniu o WZ (brak powiadomienia o możliwości skorzystania z pełnomocnictwa) uznał uchwałę WZ o Statucie za nieważną. Projekt statutu był przesłany do prawnika, celem sprawdzenia zgodności jego zapisów z literą prawa. Zarząd pod koniec roku przedstawił projekt statutu, RN wniosła swoje uwagi do jego treści i projekt został odesłany do prawnika.

Ad. 9. Rada Nadzorcza została poinformowana, że w lutym 2022 r. kancelaria prawna p. Sikory obsługująca Spółdzielnię zrezygnowała ze współpracy i Zarząd przeprowadził rozmowy mające na celu wyłonienie nowego biura prawnego. Od marca Spółdzielnię reprezentuje biuro prawne p. J. Pfitznera. P. Sikora nadal prowadził sprawy, które nie zakończyły się do dnia jego formalnej rezygnacji.

Rada Nadzorcza była informowana o nieprawidłowościach związanych z jakością usług firmy ochroniarskiej lecz ze względu na podpisaną terminową umowę, zarząd o zmianie zdecyduje po wygaśnięciu umowy z firmą ochroniarską. Podobną decyzję Zarząd podjął w stosunku do firmy TECHEM obsługującej liczniki ciepła i liczniki ciepłej i zimnej wody.

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

- zatwierdzenia wysokości stawek zaliczkowych za zużycie ciepła do podgrzania wody oraz za centralne ogrzewanie ( z dn. 01.02. 2022 r.)
- korekty Planu Finansowego na 2021 r. ( z dn. 01.02 .2022 r. )
- przyjęcia planu remontów ( z dn. 10.03.2022 r.)
- odwołania ze stanowiska Prezesa Zarządu ( z dn. 22.03.2022 r.)
- powołania na stanowisko Prezesa Zarządu ( z dn. 22.03.2022 r.)
- wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu ( z dn. 22.03.2022 r.)
- uchwalenia planu gospodarczo – finansowego na rok 2022 ( z dn. 31.03.2022 r.)
- powołania na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ( z dn. 31.05.2022 r.)
- wynagrodzenia dla Zastępcy Prezesa Zarządu ( z dn. 31.05.2022 r.)
- odwołania ze stanowiska Zastępcy Prezesa Zarządu ( z dn. 05.07.2022 r.)
- powołania na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ( z dn. 12.07..2022 r.)
- wynagrodzenia dla Zastępcy Prezesa Zarządu ( z dn. 12.07..2022 r.)
- zatwierdzenia wysokości stawek zaliczkowych za centralne ogrzewanie ( z dn. 08.09.2022 r.)



Członek  
Rady Nadzorczej



Członek  
Rady Nadzorczej



WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ