

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SBM
„ŻOLIBORZ”
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK
2021**

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Żoliborz”
za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.**

Organizacja Rady:

Kadencja Rady Nadzorczej 2017/2020 pomimo zakończenia w roku 2020 otrzymała dalsze umocowanie na podstawie Ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjach kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

Art. 90. Jeżeli **ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni** albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, **ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.**

Art. 90a (dodany na mocy art. 78 pkt. 4 ustawy z dnia 19 czerwca 2020r. Dz. U.2020.1086) stanowi, iż w **przypadku gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni lub Zarządu upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego albo stanu epidemii**, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, **ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie, o którym mowa w art. 90.**

Skład Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” w roku 2021

Przewodnicząca: Agnieszka Gwiazda

Wiceprzewodniczący: Jerzy Kosiński

Sekretarz: Roman Kaczor

W Radzie Nadzorczej funkcjonowały **trzy Komisje:**

Komisja Rewizyjna w składzie: Dariusz Piech, Bogusław Kamola, Agnieszka Gwiazda.

Komisja Techniczna w składzie: Roman Kaczor, Marek Biesiański, Piotr Marcinkiewicz

Komisja Mieszkaniowa w składzie: Irena Rudnicka, Jerzy Kosiński, Dariusz Piech.

Ostatnie stacjonarne WZC odbyło się w dniu 09.01.2020r. i było to Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków zorganizowane przez Zarząd na mocy uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą w dniu 14.11.2019r, uchwała Nr 10/2019. Decyzja o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzania Członków była konsekwencją pominięcia Rady Nadzorczej jako organu nadzorującego Zarząd przy udzieleniu zgody Członkowi Spółdzielni i

jednocześnie Wiceprezesowi Januszowi Korczakowi na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym przy ul. Mickiewicza 20. W związku z powyższym na NWZC głosowano nad votum zaufania dla Zarządu. Votum zaufania uzyskało dwóch członków Zarządu Pani B. Stykowska, Pan J. Menes, votum zaufania nie uzyskał Pan J. Korczak. Przebieg NWZC został zarejestrowany opisany w protokole.

Rady Nadzorcza w roku 2021 zajmowała się zgodnie z posiadanymi uprawnieniami sprawowaniem kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni:

- Sprawy organizacyjne,
- Plany gospodarcze Spółdzielni,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,
- Ocena realizacji uchwał i zaleceń WZC przez Zarząd Spółdzielni
- Ocena realizacji zaleceń i wniosków RN przez Zarząd Spółdzielni
- Finanse Spółdzielni,
- Plany Remontowe i modernizacje,
- Realizacja Planów Remontowych,
- Sprawy członkowskie,
- Sprawy różne

W okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. odbyło się 17 posiedzeń Rady Nadzorczej trybie zdalnym, podjętych zostało 25 uchwał.

Określone w Statucie funkcje kontrolno-nadzorcze Rada realizowała wykorzystując w tym celu:

- informacje ustne przedstawiane przez Zarząd na posiedzeniach plenarnych
- informacje przekazywane przez Zarząd w formie pisemnej w szczególności sprawy związane z zadłużeniem lokali mieszkalnych, usługowych i ogólnym stanem finansowym Spółdzielni SBM Żoliborz"
- spotkania i kontakty z Członkami Zarządu
- zalecenia w formie uchwał i wnioski formułowane przez Radę dla Zarządu
- dokumentację Spółdzielni, dotyczącą: remontów, bieżącej eksploatacji oraz spraw członkowskich

Sprawy finansowe, techniczne i mieszkaniowe były opracowywane przez Komisje Rewizyjną, Techniczną i Mieszkaniową.

Plany gospodarcze Spółdzielni:

W roku 2021 przedmiotem prac Rady była:

- Ocena wyników bilansu Spółdzielni za 2020r.
- Realizacja planu gospodarczego Spółdzielni w 2020r.
- Założenia rzeczowe i finansowe planu gospodarczego na 2021r.



Ocena wyników bilansu 2020r. przeprowadzona przez Komisję Rewizyjną była pozytywna.

Plan Gospodarczy na 2021 został przyjęty uchwałą Nr 1/2021 w dniu 14.01.2021.

Rok 2021 to kolejny rok pandemii, która miała wpływ na najem lokali użytkowych i ogólną kondycję finansową Spółdzielni. W związku z bardzo trudną sytuacją na rynku najmu lokali użytkowych między innymi zakazem prowadzenie działalności oraz liczne ograniczenia w prowadzenia działalności, Zarząd udzielił upustów w roku 2021 na łączna kwotę wysokości 114.840,15zł. netto. Kolejną decyzją w sprawie zapewnienia stabilizacji finansowej była uchwała Rady Nadzorczej podjęta na wniosek Zarządu, która podwyższyła wysokość stawki eksploatacyjnej z 0,90 zł na 2,40 zł, natomiast obniżyła stawkę na fundusz remontowy z 2,00 zł na 0,50 zł.

Wyniki finansowy roczny spółdzielnia zamyka kwotą 4.293.273,40zł na którą składają się między innymi zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni, zysk, różnice w aktywach i pasywach i przede wszystkim środki finansowe Spółdzielni wypracowane przez poszczególne nieruchomości na funduszu remontowym, które wynoszą 2.520.723,50zł.,

Komisja Rewizyjna brała udział w monitorowaniu realizacji Planu Gospodarczego.

Finanse Spółdzielni:

Rada – przez Komisję Rewizyjną, na bieżąco oceniała stan finansów i gospodarowania finansami Spółdzielni. Zarząd przedstawiał informacje w tym zakresie na każdym posiedzeniu plenarnym Rady, na które był zapraszany.

Zadłużenie na 31.12.2021r. wynosiło:

- dla lokali mieszkalnych = 56.297,34 zł.
- dla lokali użytkowych = 90.482,32 zł.

Plan Remontowy na 2021r. został przyjęty uchwałą Nr 3/2021 w dniu 10 lutego 2021 roku, w którym zaplanowano realizację 36 zadań. Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę 11/2021 w dniu 09.09.2021r. o korekcie planu remontowego polegającą za zwiększeniu kwoty przeznaczonej na izolację ścian piwnic w nieruchomości przy ul. Czarnieckiego 55.

Plan Remontowy w roku 2021 nie został zrealizowany w 100%, nie realizowano 8 zadań:

pl. Inwalidów 4/6/8

- ekspertyza dotycząca możliwości budowy wind - nie wykonano

pl. Inwalidów 10

- odwodnienia wraz ze studzienką przy wejściu od ul. Czarnieckiego – nie wykonano
 - miejscowa naprawa tynku i cokołu z płytek na budynku – nie wykonano
 - naprawa tynku na murze ogrodzeniowym przy wjeździe – nie wykonano
- al. Wojska polskiego 12
- remont klatek schodowych – nie wykonano
- Mickiewicza 20
- naprawa balkonów – nie wykonano
- Czarnieckiego 61
- projekt remontu elewacji wraz z tarasem – nie wykonano
- Garaż Mickiewicza 20
- ekspertyza w celu uregulowania stanu prawnego budynku garażowego – nie wykonano

Obecny Zarząd przygotował podsumowanie realizacji planu remontowego w 2021r., Rada Nadzorcza w ocenie wykonanych prac wyrażała wielokrotnie swoje zastrzeżenia i niezadowolenie co do sposobu przeprowadzenia prac remontowych dotyczące:

- terminów wywieszania ofert i planowania przetargów,
- realizacji robót, i przede wszystkim ich nadzorowania,
- jakości prowadzonych robot
- sposób procedowania w sprawach przeprowadzenia remontu elewacji budynku w al. Wojska Polskiego 13, zbyt pasywnym, który nie doprowadził do rozpoczęcia prac od wielu lat i naraża budynek na co raz większą degradację
- sposób procedowania w sprawie zalewania piwnic w budynku przy al. Wojska Polskiego 12, zbyt pasywny
- sposób procedowania w sprawie wind przy pl. Inwalidów 4/6/8 do chwili obecnej nie wykonano badania-ekspertyzy gruntów, zbyt pasywny

Bieżące naprawy i konserwacje były zlecane firmą współpracującym ze Spółdzielnią i realizowane na bieżąco.

Członkowie Rady Nadzorczej byli zapraszani przez Zarząd do udziału w przetargach w roli obserwatorów.

Sprawy członkowskie

Rada ze względu na obostrzenia nie prowadziła comiesięcznych dyżurów w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca.

Rada Nadzorcza w składzie 8-mio osobowym zagłosowała za udzieleniem

absolutorium dla poszczególnych członów Zarządu:

Prezes Zarządu Beata Stykowska za udzieleniem absolutorium głosowało: 6 głosów: za 3, przeciw 1, wstrzymujący się 2.

Vice Prezesa Pana Janusza Korczaka za udzieleniem absolutorium głosowało: 6 głosów za 1, przeciw 5, wstrzymujący się 0.

Członek Zarządu Pan Józef Menes za udzieleniem absolutorium głosowało: 6 głosów za 1, przeciw 4, wstrzymujący się 1.

Podsumowanie:

Rada Nadzorcza zaleca Zarządowi:

- wykonanie analizy finansowej dotyczącej możliwości administrowania nieruchomościami Spółdzielni przez firmę zewnętrzną w zakresie, na które zezwala Prawo Spółdzielcze, Rada Nadzorcza zaleca taką analizę, by mieć możliwość porównania bieżących kosztów administrowania zasobami Spółdzielni przy obecnym modelu zarządzania i w sytuacji oddania administrowania firmie zewnętrznej w części lub w całości obniżanie wydatków bieżących,
- utrzymywanie budżetu na granicy opłacalności, a nie maksymalizacji zysku w sytuacjach nadzwyczajnych, które mogą wystąpić w przyszłości w gospodarce (pandemia, stan wyjątkowy, itp.),
- podjęcie radykalnych kroków administracyjnych i sądowych związanych z procesem odzyskania dwóch nieruchomości gruntowych w tym, nieruchomości zabudowanej przy ul. Lisa Kuli 6,
- uzupełnienie Planu Remontowego na rok 2022 o pozycje, które nie zostały zrealizowane w roku 2021, oraz potraktowanie ich jako pozycje priorytetowe w roku bieżącym.
- zwiększenie zaangażowania w proces uwłaszczenia nieruchomości
- utrzymanie na obecnym poziomie wynajętych powierzchni lokali użytkowych,
- rozwiązywanie na bieżąco problemów mieszkańców SBM „Żoliborz” przy zaangażowaniu pracowników merytorycznych zatrudnionych w Spółdzielni,
- informowanie na bieżąco mieszkańców o planach remontowych również w przypadku braku przedstawicielstwa danego budynku.

W imieniu Rady Nadzorczej
Przewodnicząca Agnieszka Gwiazda

Warszawa, maj 2022r.

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Agnieszka Gwiazda