

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

W roku 2018 działała Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 6 czerwca 2017 roku, w następującym składzie ukonstytuowanym na pierwszym posiedzeniu w dniu 14 czerwca 2017 r.:

Prezydium Rady Nadzorczej

Przewodniczący – Stanisław Reterski

Z-ca Przewodniczącego – Sławomir Waszczyński

Sekretarz – Józef Kazubek

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący – Witold Walczyk

Członkowie – Sławomir Waszczyński, Stanisław Radzki

Komisja Inwestycyjna

Przewodniczący – Jan Lewczuk

Członkowie – Janusz Sarzała, Adam Głuszek

Komisja Samorządowa

Przewodnicząca – Irena Narewska

Członkowie – Józef Kazubek, Adam Głuszek

Działalność Rady Nadzorczej w roku 2018 prowadzona była zgodnie z zakresem jej działania i kompetencjami określonymi w ustawach, Statucie SBM WARDOM i Regulaminie Rady Nadzorczej. Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej odbywały się raz w miesiącu. Były one poprzedzone posiedzeniami Prezydium Rady, z udziałem, według potrzeb, Przewodniczących komisji problemowych Rady i pozostałych członków Rady.

Praca Prezydium koncentrowała się na czynnościach organizacyjnych związanych z przygotowaniem posiedzeń plenarnych Rady, a m.in. na:

- wstępnej analizie i omówieniu projektów uchwał,
- określaniu zadań dla komisji problemowych Rady,
- prezentowaniu spraw wnoszonych przez Zarząd pod obrady Rady.
- ustaleniu porządku obrad posiedzenia plenarnego Rady.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminem Rady Nadzorczej w pracach Prezydium i posiedzeniach Rady zawsze brali udział członkowie Zarządu.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których uchwalono 16 uchwał.

Uchwały, m.in., podjęte przez Radę Nadzorczą:

- 1/ w sprawie przyjęcia Założeń do Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2019 rok,
- 2/ w sprawie uchwalenia Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2019 rok.
- 3/ w sprawie przyjęcia Sprawozdania Zarządu SBM WARDOM z działalności gospodarczej i finansowej za 2017 rok
- 4/ sprawie przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SBM WARDOM za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017 r.
- 5/ w sprawie Stanowiska Rady Nadzorczej w przedmiocie lustracji pełnej działalności Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM za lata 2014-2016
- 6/ w sprawie przekształcenia praw użytkowań wieczystych w prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i garażami
- 7/ w sprawie korekty Planu rzeczowo-finansowego remontów SBM WARDOM na 2018 rok
- 8/ w sprawie przyjęcia Założeń do Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2019 rok
- 9/ w sprawie uchwalenia Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2019 rok

Załącznik do niniejszego Sprawozdania zawiera pełny wykaz uchwał podjętych w 2018 roku.

Ponadto na posiedzeniach Rady rozpatrywane były istotne dla działalności Spółdzielni sprawy, w tym:

- wykonanie Planu działalności gospodarczo-finansowej za 9 miesięcy 2017 roku, także porównawczo do wykonania Planu działalności gospodarczo- finansowej w 2016 roku,
- analiza potrzeb remontowych w zasobach Spółdzielni do opracowywanego Planu rzeczowo – finansowego remontów w Spółdzielni na rok 2018 oraz do planowanej korekty tego Planu,
- stan zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe oraz działania zmierzające do poprawy skuteczności ich windykacji,
- wyniki działań windykacyjnych Zarządu, przewidzianych prawem, a mających na celu zmniejszenie i ograniczenie zadłużenia mieszkańców, za lokale mieszkalne i użytkowe. Działania Zarządu odbywały się przy udziale członków Rady Nadzorczej,
- projektowane zmiany, przebieg prac organów państwa nad zmianami i ich uchwalenie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze oraz w innych ustawach,
- skargi i wnioski członków Spółdzielni,
- realizacja wniosków z lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2014-2016,
- realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia i Zebrań Mieszkańców Nieruchomości Spółdzielni - w roku 2018

Komisje Rady Nadzorczej: Rewizyjna, Inwestycyjna i Samorządowa, wykonywały swoje obowiązki zgodnie z przyjętymi przez Radę ich Planami na rok 2018, a także, na zlecenie Rady, dokonywały kontroli, analiz i przygotowywały opinie do rozpatrywanych spraw, przedstawianych materiałów oraz do projektowanych uchwał i decyzji.

W roku 2018 Komisje Rady Nadzorczej, badając i analizując sprawy działały, m.in. w następującym zakresie:

I tak:

ZAKRES WSPÓLNY:

W roku sprawozdawczym 2018 komisje, w ramach swoich zadań, sprawowały bieżącą kontrolę i nadzór ogólny nad zadaniami realizowanymi przez Spółdzielnię pod względem finansowym i rzeczowym. Analizowały i badały sprawy wymienione poniżej w ich zakresach działania, a także te, które były przedmiotem wspólnej pracy Rady

Nadzorczej. Odbywało się to w oparciu o Plan działalności gospodarczej i finansowej na rok 2018. Członkowie Komisji uczestniczyli w spotkaniach Rady Nadzorczej z udziałem Zarządu z Radami Mieszkańców w celu omówienia problemów związanych z funkcjonowaniem danej nieruchomości oraz stopnia realizacji remontów określonych w Planie remontowym na rok 2018. Komisje uczestniczyły w rozpatrywaniu i załatwianiu bieżących spraw, które wynikły w roku 2018.

NATOMIAST POSZCZEGÓLNE KOMISJE:

Komisja Rewizyjna m.in.:

- badała i analizowała:
 - wykonanie Planu gospodarczego i finansowego Spółdzielni w roku 2017,
 - realizację wniosków Walnego Zgromadzenia i Zebrań Mieszkańców Nieruchomości,
 - zrealizowanie Planu remontów w roku 2017 i realizację Planu remontu w roku 2018,
 - zapisy regulaminów Spółdzielni pod kątem dostosowania ich do zmienionych rozwiązań ustawowych dotyczących działalności Spółdzielczości mieszkaniowej,
 - uwarunkowania przygotowania i realizacji zadań inwestycyjnych na lata 2018–2019 i planowane wykorzystanie inwestycyjne terenów będących w posiadaniu Spółdzielni,
 - projekt korekty Planu rzeczowo – finansowego remontów w Spółdzielni na rok 2018, potrzeby remontowe na rok 2019 i projekt Planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2019,
 - materiały dotyczące wysokości zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych mieszkańców budynków SBM WARDOM za lokale: mieszkalne, użytkowe i garaże oraz planowane przedsięwzięcia windykacyjne,
 - wynik badania Sprawozdania Finansowego Spółdzielni przez biegłego rewidenta za rok 2017,
 - obsługę administracyjną i zarządzanie zasobami wspólnot mieszkaniowych – głównie pod względem finansowym,
 - wykonanie Planu gospodarczo – finansowego za 9 m-cy roku 2017, w tym porównawczo do wykonania Planu działalności gospodarczo-finansowej za rok 2016,

- założenia do Planu gospodarczo – finansowego na rok 2019 oraz projekt Planu gospodarczo – finansowego na rok 2019,
- materiały stanowiące podstawę podejmowanych uchwał przez Radę Nadzorczą dotyczące m.in.:
 - ✓ przyjęcia Sprawozdania Zarządu SBM WARDOM z działalności gospodarczej i finansowej za rok 2017,
 - ✓ przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SBM WARDOM za okres: 01.01.2017 – 31.12.2017,
 - ✓ stanowiska Rady Nadzorczej w sprawie lustracji pełnej działalności SBM WARDOM za lata 2014 – 2016,
 - ✓ uchwalenie Planu działalności gospodarczo – finansowego SBM WARDOM na 2019 rok.

Komisja Inwestycyjna m.in.:

- sprawowała bieżąco kontrolę i nadzór ogólny nad realizowanymi zadaniami inwestycyjnymi i remontowymi oraz czuwała nad strategią działania Spółdzielni w zakresie organizacji przetargów oraz w zakresie planowania nowych inwestycji budowlanych i remontów bieżących budynków z zasobów Spółdzielni,
- monitorowała (i monitoruje) przebieg realizacji budowy osiedla Przy Ratuszu na Białołęce (budynek A i B) przy ul. Światowida 14 i 16 w Warszawie. Kontrolą Komisji poddany był przebieg prac oraz obieg dokumentów wewnętrznych niezbędnych do realizacji i rozliczenia kosztowego realizowanej inwestycji Przy Ratuszu,
- analizowała obieg dokumentów wewnętrznych w obydwu realizowanych inwestycjach budowlanych (ul. Światowida i ul. Podwójna w Warszawie – Białołęka) oraz w inwestycjach remontowych,
- monitorowała procesy przygotowywania do inwestycji i objęła stałą kontrolą ich przebieg,
- analizowała działalność marketingową i efektywność dotychczasowego pozyskiwania uczestników budowy budynków mieszkalnych,
- uczestniczyła w procesie wyłaniania kandydatów do wykonania planowanych robót inwestycyjnych, spośród zgłoszonych ofert w przetargach organizowanych przez uprawnione do tego Działy Spółdzielni i brała udział w prowadzonych negocjacjach przy wyborze wykonawców planowanych inwestycji i robót remontowych, wnosząc wkład do prawidłowego przebiegu poszczególnych przetargów:

- brała udział we wszystkich 14 –tu przetargach na wykonanie prac w budynkach SBM WARDOM, a mianowicie:
 - ✓ wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody,
 - ✓ montażu urządzeń hydroforni,
 - ✓ przyłącza wodociągowego,
 - ✓ budowlanych prac remontowych i malarskich,
 - ✓ remontów balkonów,
 - ✓ wymiany okien,
 - ✓ przeglądów kominarskich,
 - ✓ przeglądów szczelności instalacji gazowej.

Komisja Samorządowa m.in.:

- sprawowała bieżąco kontrolę nad przestrzeganiem praw członków Spółdzielni w procesie realizacji zadań: gospodarki finansowej, inwestycyjnej, remontowej i zarządzania nieruchomościami,
- monitorowała realizację przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków oraz rozpatrywanie skarg członków i mieszkańców Spółdzielni dotyczących ich spraw,
- opiniowała wyliczenia do ustalenia wysokości opłat łącznych i poszczególnych ich składników, w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz opłat czynszowych za najem lokali, a także planowane koszty zużycia mediów,
- inspirowała działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie bezpieczeństwa i poprawy warunków zamieszkiwania,
- wspierała pracę Rad Mieszkańców,
- kontrolowała bieżącą eksploatację pomieszczeń wspólnych i garaży podziemnych oraz okresowo pracę gospodarzy i firm sprzątających,
- bieżąco monitorowała zagospodarowanie zasobów Spółdzielni pod względem czystości, estetyki, funkcjonalności, bezpieczeństwa, a także pod względem przygotowania do okresu zimowego,
- brała udział, wraz z członkami Zarządu w mediacjach dotyczących spłat zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych za lokale przez członków i mieszkańców na rzecz Spółdzielni,

- w ramach okresowych kontroli pracy służb administracyjno - technicznych w zakresie utrzymania porządku w osiedlach (otoczenie budynków, zieleń, klatki schodowe, garaże, place zabaw, itp.) oraz stopnia realizacji remontów **Komisja**, przy udziale członków Rad Mieszkańców i administratorów Administracji I i II Spółdzielni przeprowadziła przegląd wszystkich nieruchomości SBM WARDOM, a mianowicie: osiedla: Tarchomin, Reymonta – Wólczyńska, Przy Agorze, Piaski, Wrzeciono 2a, 16, Wolfkego, Krysta , M. Dąbrowskiej, Bajana, Grodeckiego. Protokoły z przeglądów zostały skierowane przez Radę Nadzorczą do dyspozycji Zarządu – do realizowania.

Rada Nadzorczą dokonała analizy Sprawozdania Finansowego SBM WARDOM za rok 2018, z której wynika, że:

- bilans Spółdzielni zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 365.552.353,90 zł., która jest większa w stosunku do sumy zamknięć roku ubiegłego o 4,35%, przede wszystkim na skutek zwiększenia wartości zapasów dotyczących niezakończonych inwestycji budowlanych w systemie deweloperskim,
- działalność Spółdzielni w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych zamknęła się bezwynikowo, a w części związanej z pozostałą opodatkowaną działalnością, zyskiem netto w wysokości 670.958,01 zł.

Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni zostało zbadane i pozytywnie zaopiniowane przez biegłego rewidenta, który nie odnotował istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni, bądź na istotne ograniczenie przez nią dotychczasowej działalności.

Rada Nadzorczą wnosi o przyjęcie do akceptacji niniejszego Sprawozdania za 2018 rok, a biorąc pod uwagę dobre wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni, rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu SBM WARDOM udzielenie skwitowania członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2018.