

## Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „STROP”

za okres od 22 czerwca 2017 r. do 22 czerwca 2020 r.

oraz

za okres od 23 czerwca 2020 r. do 06 czerwca 2022 r.

I. Prezentowane w pierwszej części sprawozdanie kończy trzyletnią kadencję Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która została wybrana na Walnym Zgromadzeniu SM „STROP” w dniu 22 czerwca 2017 r.

Zgodnie ze Statutem, Rada działała w 15-osobowym, niezmienionym przez całą kadencję, w składzie:

### 1. Przewodniczący:

- p. Eugeniusz Stepnowski (do 28 II 2022 r.) - Deotymy - Komisja Rewizyjna,
- p. Arkadiusz Szymanek (od 25 IV 2022 r.) - Wolność 6 - Komisja Rewizyjna,

### 2. Zastępcy Przewodniczącego:

- p. Piotr Kapler - Skierniewicka - Komisja Techniczna,
- p. Jacek Szymczak - Żelazna - Komisja Rewizyjna,

### 3. Sekretarze:

- p. Anna Gałęcka-Babisz - Dzielna 21 - Komisja Techniczna  
Komisja Ekonomiczna,
- p. Anna Nowacka - Rozbrat - Komisja Ekonomiczna  
Komisja Techniczna,

### 4. Członkowie:

- p. Mariusz Dadak - Kacza - Komisja Techniczna  
Komisja Ekonomiczna,
- p. Przemysław Dąbrowski - Ekologiczna - Komisja Ekonomiczna,
- p. Paweł Kaczmarski - Samolotowa - Komisja Techniczna,
- p. Ireneusz Królikowski - Bryłowska - Komisja Techniczna,
- p. Karina Michalczyk-Bark - Górczewska/Narwik - Komisja Ekonomiczna,
- p. Czesław Piekut - Płocka 15 - Komisja Ekonomiczna,
- p. Stanisław Pietrasik (do V 2020 r.) - Szeligowska - Komisja Ekonomiczna,
- p. Bogdan Płaza - Płocka 17 - Komisja Rewizyjna,
- p. Ewa Pupek - Żytunia 13 - Komisja Ekonomiczna,

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej SM „STROP” wykonywali swoją pracę społecznie, nie pobierając żadnego wynagrodzenia.

Zasady i tryb funkcjonowania Rady Nadzorczej określone są m. in. w następujących aktach prawnych oraz unormowaniach wewnętrznych Spółdzielni:

1. Ustawie z dnia 18.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze – tj. Dz. U. 2021 r. poz. 648,
2. Ustawie z dnia 15.12.2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych – t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1208,
3. Statucie SM „STROP” – z dnia 06.11.2002 r. ze zmianą z dnia 06.06.2019 r.,
4. Regulaminie Rady Nadzorczej z 16.06.2011 r.,
5. Regulaminach Komisji Technicznej, Ekonomicznej i Rewizyjnej – z dnia 18.03.2019 r.

Na podstawie ww. unormowań Rada Nadzorcza wykonywała swoje funkcje poprzez:

- Posiedzenia Rady Nadzorczej,
- Posiedzenia Prezydium Rady,
- Posiedzenia stałych komisji problemowych: Rewizyjnej, Ekonomicznej i Technicznej oraz Komisji doraźnej ds. opracowania Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu SM „STROP”,
- Korespondencję z członkami Spółdzielni,
- Comiesięczne dyżury członków Rady,
- Udział członków Rady w komisjach konkursowych,
- Czynności kontrolne i inne zadania bieżące związane z funkcjonowaniem Spółdzielni.

Powyższe prace są dokumentowane w formie protokołów z posiedzeń. Ponadto prowadzony jest rejestr podjętych uchwał oraz dyżurów. Ze swojej działalności Rada sporządzała również roczne sprawozdanie prezentowane członkom Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo comiesięczne posiedzenia Rady Nadzorczej są zapisywane w formie nagrania elektronicznego.

Podczas swojej trzyletniej kadencji Rada Nadzorcza odbyła łącznie **31** posiedzenia:

- w okresie czerwiec 2017 r. – czerwiec 2018 r. - **12** posiedzeń,
- w okresie wrzesień 2018 r. – czerwiec 2019 r. - **11** posiedzeń,
- w okresie wrzesień 2019 r. – czerwiec 2020 r. - **8** posiedzeń,

Stałym elementem pracy Rady Nadzorczej były również posiedzenia Komisji problemowych.

W omawianym okresie Rada Nadzorcza rozpatrzyła i podjęła łącznie **224** uchwały dotyczące funkcjonowania Spółdzielni oraz indywidualnych spraw członkowskich:

- w okresie wrzesień 2017 r. – czerwiec 2018 r. - **105** uchwał,
- w okresie wrzesień 2018 r. – czerwiec 2019 r. - **67** uchwał,
- w okresie wrzesień 2019 r. – czerwiec 2020 r. - **51** uchwał,

w tym łącznie:

- ✓ **154** uchwały o tematyce obejmującej działalność finansową Spółdzielni, z których **104** to uchwały zatwierdzające miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni,

- ✓ 27 uchwał dotyczących przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości pozostających w zasobie Spółdzielni, w trybie ustawy z 2005 r.,
- ✓ 21 uchwał regulujących zasady funkcjonowania Spółdzielni
- ✓ 22 uchwały dotyczących pozostałych kwestii należących do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wyłoniła spośród członków Komisję doraźną ds. opracowania Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu. W wyniku prac Komisji powstał Regulamin wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 4/2018 z dnia 14.05.2018 roku, a następnie zmieniany trzykrotnie, ostatnią Uchwałą nr 29/2019 z dnia 14.10.2019 roku.

W okresie swojej kadencji Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z przyjętym przez siebie planem pracy. Realizując zadania wynikające z zakresu swego działania, określonego Statutem Spółdzielni, Rada podjęła uchwały, poprzez które:

1. dokonywała zmian w „Zasadach rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „STROP”,
2. dokonywała zmian w „Zasadach indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SM „STROP” oraz w „Zasadach rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w SM „STROP”,
3. uchwałała roczne Plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni w zakresie kosztów własnych Spółdzielni i źródeł ich finansowania, działalności remontowej i modernizacyjnej, kosztów utrzymania nieruchomości oraz dokonywała ich oceny,
4. wprowadziła zmiany do Regulaminów:
  - ✓ wyboru firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”,
  - ✓ rozliczania kosztów zużycia zimnej wody oraz podgrzania i zużycia ciepłej wody i centralnego ogrzewania,
  - ✓ windykacji wierzytelności SM „STROP”,
  - ✓ używania lokali i zasad porządku domowego w SM „STROP”,
  - ✓ Komisji stałych Rady Nadzorczej SM „STROP”,
  - ✓ funduszu remontowego w SM „STROP”,
  - ✓ funduszu Udziałowego SM „STROP”,
  - ✓ przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań w SM „STROP”,
  - ✓ zasad ruchu na drogach wewnętrznych nieruchomości SM „STROP”,
  - ✓ użytkowania garaży i miejsc postojowych w nieruchomościach SM „STROP”,
  - ✓ dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnych;
5. uchwałała regulaminy wewnętrzne Spółdzielni:
  - ✓ Regulamin wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”,
  - ✓ Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów energii elektrycznej w SM „STROP”,
  - ✓ Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów gazu w SM „STROP”;

6. zatwierdziła założenia realizacji inwestycji pn. „Modernizacja budynku Chmielna 104 wraz z jego nadbudową,
7. zatwierdziła cenę i warunki sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego.”

W okresie objętym sprawozdaniem:

**Komisja Techniczna** na swych posiedzeniach analizowała coroczne plany remontowe i modernizacyjne dla poszczególnych budynków/nieruchomości oraz ich wykonanie. Opiniowała projekty zmian do „Zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody”, a także wprowadzenie całorocznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania. Omawiała problemy związane z organizowaniem konkursów na roboty zlecane na zewnątrz Spółdzielni oraz zasady współpracy i założenia techniczne planowanych remontów. Zapoznawała się również z opiniami Rad Osiedli/Nieruchomości w tym zakresie.

**Komisja Ekonomiczna** koncentrowała swoją pracę na aspektach ekonomicznych bieżącej działalności Spółdzielni, w szczególności opiniowała sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz z opinią biegłego rewidenta w jego przedmiocie. Komisja analizowała koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i użytkowych, rozpatrując je pod kątem ustalenia wysokości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali na danej nieruchomości oraz zapoznawała się z opiniami Rad Osiedli/Nieruchomości w tym zakresie. Poddawała analizie wykonanie planów finansowych Spółdzielni w podziale na poszczególne nieruchomości. Na bieżąco zapoznawała się z wysokością zadłużenia występującego na poszczególnych nieruchomościach i prowadzoną przez Spółdzielnię windykacją należności.

Przedmiotem prac **Komisji Rewizyjnej** było rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu odmawiających zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach użytkowych. Podczas bezpośrednich spotkań z zainteresowanymi stronami, Komisja podejmowała mediacje, dążąc do osiągnięcia wspólnego stanowiska, satysfakcjonującego strony sporu.

W omawianej kadencji Rada Nadzorcza przeprowadzała okresowe oceny prowadzonych przez Zarząd działań windykacyjnych, w oparciu o dane przedstawiające poziom indywidualnego zadłużenia członków SM „STROP” w stosunku do kosztów ponoszonych na utrzymanie poszczególnych osiedli. Rada obserwuje rokroczną, spadkową tendencję występującego zadłużenia.

Na swoich posiedzeniach Rada Nadzorcza rozpatrywała również pisma od członków Spółdzielni skierowane do niej w ramach skarg, wniosków i odwołań od decyzji Zarządu. W tych sprawach każda decyzja Rady Nadzorczej, a będąca w jej kompetencjach, była poprzedzana szczegółowymi wyjaśnieniami Zarządu z analizą dokumentów, dokonywaną przez odpowiednie Komisje Rady, włącznie.

W 2019 r. na terenie SM „STROP” odbyła się lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2016 - 2018, przeprowadzona na zlecenie Zarządu przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Członkowie Rady Nadzorczej omówili wyniki powyższej kontroli oraz zapoznali się z przekazanym przez lustratorów protokołem lustracji oraz przesłanym przez Związek Rewizyjny listem polustracyjnym.

W okresie swojej pracy członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z przyjętą zasadą – pełnili dyżury w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca, umożliwiając tym samym bezpośrednio przedstawienie swoich spraw przez członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na bieżąco współpracowała z Zarządem w ramach swoich statutowych kompetencji. Opiniowała również projekty aktów normatywnych przedkładanych corocznie Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia. W ramach kontroli działalności Spółdzielni dokonała pozytywnej oceny sprawozdań finansowych za lata: 2017, 2018 i 2019.

## **II. Działalność Rady Nadzorczej w okresie od 23 czerwca 2020 do 06 czerwca 2022**

W związku z ogłoszeniem w dniu 20 marca 2020 r. do odwołania stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzona została norma prawna, przedłużająca z mocy ustawy kadencję Rady Nadzorczej SM „STROP”, która upłynęła z dniem 22 czerwca 2020r.

Zgodnie z art. 90a ustawy z dnia 31 marca 2020 r. *o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568 i 695)* w sytuacji, gdy kadencja rady nadzorczej upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90 tj. w ciągu 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Wobec powyższego w okresie od czerwca 2020 r. do 06 czerwca 2022 r. Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w ramach przedłużonej kadencji, w składzie 14 osobowym, z uwagi na złożoną w maju 2020 r. przez Pana Stanisława Pietrasika rezygnacją z udziału w pracach Rady Nadzorczej związaną z utratą członkostwa w SM „STROP” wskutek sprzedaży lokalu.

Praca Rady w okresie stanu epidemii była utrudniona, z uwagi na obowiązujące obostrzenia sanitarne i wprowadzony zakaz zgromadzeń w okresie stanu epidemii. Z tych względów, wobec ograniczenia możliwości organizowania comiesięcznych posiedzeń Rady, organizowano również posiedzenia w trybie zdalnego połączenia się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zapewnionych poprzez połączenie za pośrednictwem serwera Spółdzielni. Posiedzenia Rady odbywały się również w wynajmowanych salach konferencyjnych, o powierzchni zapewniającej odpowiedni dystans odległości pomiędzy obecnymi członkami Rady.

W tym okresie Rada Nadzorcza odbyła łącznie **14** posiedzeń oraz podjęła łącznie **107 uchwał**, dotyczących w głównej mierze tematyki obejmującej działalność finansową Spółdzielni,

w tym zatwierdzające roczne plany finansowe Spółdzielni i miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni.

W grudniu 2020 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego podmiotu do badania sprawozdania finansowego za lata 2020 i 2021.

W maju 2021 r. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała ofertę sprzedaży działki Bogusławskiego podejmując, stosownie do postanowień Uchwały nr 9/2009 Walnego Zgromadzenia SM „STROP”, uchwałę w sprawie zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości przy ul. Bogusławskiego.

W tym okresie działały również Komisje stałe Rady, zajmując się przekazanymi sprawami, zgodnie z posiadanymi kompetencjami.

Pomimo braku możliwości zwołania w tym okresie Walnego Zgromadzenia SM „STROP” ze względu na trwającą pandemię, Rada Nadzorcza pełniąc nadzór i kontrolę działalności Spółdzielni, uczestniczyła w badaniu sprawozdania finansowego za lata 2020 i 2021, przyjmując pozytywne oceny biegłego rewidenta badającego sprawozdania za te lata.

W lutym 2022 r. Rada Nadzorcza powołała Panią Annę Kobus, pełniącą obowiązki Głównej Księgowej Spółdzielni na stanowisko Wiceprezesa Zarządu SM „STROP”. Powołanie nowego wiceprezesa związane było z przejściem na emeryturę Pani Bogusławy Kopec, która do 31 sierpnia 2021 r. zajmowała stanowisko Głównej Księgowej Spółdzielni, a od roku 2015 była również Wiceprezesem Zarządu SM „STROP”.

W związku ze złożoną w lutym 2022 r. przez Pana Eugeniusza Stepnowskiego rezygnacją z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz członka Komisji Rewizyjnej, w kwietniu 2022 r. Rada dokonała wyboru nowego Przewodniczącego w osobie Pana Arkadiusza Szymanka.

W załączniku do niniejszego sprawozdania dołączono frekwencje poszczególnych Członków Rady Nadzorczej w okresie 27.06.2017 – 06.06.2022.

Mając na uwadze, pozytywne oceny biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za 2019 r., 2020 r. i 2021 r. oraz bieżące analizy działalności Spółdzielni prowadzone przez Radę Nadzorczą, upoważniają nas do wydania opinii o dobrej sytuacji ekonomiczno – finansowej SM „STROP”, a osiągnięte wyniki gospodarcze stwarzają podstawę do kontynuowania działalności w latach następnych.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu SM „STROP” przyjęcie i zatwierdzenie:

1. sprawozdania z działalności SM „STROP” za 2019 r., 2020 r. i 2021 r.,
2. sprawozdania finansowego SM „STROP” sporządzonego na dzień: 31.12.2019 r., 31.12.2020 r. i 31.12.2021 r. oraz wnioskuje o udzielenie Członkom Zarządu SM „STROP” absolutorium za lata 2019 - 2021.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

A. Gawełek Babin

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

6