

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej SM „STROP”
za 2024 rok

Rada Nadzorcza jest organem powołanym do sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej SM „STROP” działają społecznie i nie pobierają za swoją pracę wynagrodzenia.

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

- Ustawie z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze;
- Ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Statucie SM „STROP”;
- Regulaminie Rady Nadzorczej.

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

- plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej;
- posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej;
- posiedzenia stałych Komisji i Komisji doraźnej;
- korespondencję z członkami Spółdzielni;
- comiesięczne dyżury członków Rady;
- udział członków Rady Nadzorczej w komisjach konkursowych.

Powyższe prace dokumentowane są w formie protokołów z posiedzeń. Ponadto prowadzony jest rejestr podjętych uchwał, rejestr dyżurów oraz sporządzane jest roczne sprawozdanie z działalności, które prezentowane jest członkom Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia SM „STROP”.

Uchwały Rady Nadzorczej i obowiązujące w SM „STROP” regulaminy dostępne są do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza prowadzi swoją działalność w oparciu o przyjęty ramowy Plan pracy Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem SM „STROP” i Regulaminem Rady Nadzorczej do jej głównych zadań należy m.in.:

- uchwalanie planów gospodarczych,
- nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni,
- wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego,

- zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- uchwalanie regulaminów wymienionych w Statucie lub innych wskazanych przez Zarząd,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza w roku 2024 pracowała w następującym składzie:

- | | |
|--|--|
| 1) Elżbieta Gromacka /Bellottiego 3B/ | Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2) Teresa Ćwiek /Kacza II/ | Zastępca Przewodniczącej,
Przewodnicząca Komisji Ekonomicznej |
| 3) Piotr Jezierski /Wolność 6/ | Zastępca Przewodniczącej,
Przewodniczący Komisji Technicznej |
| 4) Joanna Kozłowska /Kacza I/ | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 5) Aleksander Oziwicz /Skierniewicka 21/ | Sekretarz Rady Nadzorczej (do X.2023) |
| 6) Lilianna Ogrodnik /Deotymy 43A/ | Sekretarz Rady Nadzorczej (od X.2023) |
| 7) Grzegorz Wątróbski /Płocka 17/ | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 8) Piotr Babisz /Dzielna 21/ | Członek Rady Nadzorczej |
| 9) Małgorzata Czerwińska /Bellottiego 3/ | Członek Rady Nadzorczej |
| 10) Przemysław Dąbrowski /Ekologiczna 8/ | Członek Rady Nadzorczej |
| 11) Krzysztof Dul /Żelazna 76/76A/ | Członek Rady Nadzorczej |
| 12) Jacek Klimaszewski /Narwik/ | Członek Rady Nadzorczej |
| 13) Robert Pietrasik /Żytnia/ | Członek Rady Nadzorczej |
| 14) Marek Śliwiński /Samolotowa/ | Członek Rady Nadzorczej |
| 15) Ewa Wolska /Bellottiego 1/ | Członek Rady Nadzorczej |

W roku 2024 Rada Nadzorcza odbyła 10 protokołowanych posiedzeń, a Komisje stałe 9 posiedzeń.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w zebraniach Komisji poza jej członkami uczestniczył Zarząd Spółdzielni, który omawiał tematy będące przedmiotem danego posiedzenia oraz przedstawił informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Posiedzenia Komisji stałych Rady Nadzorczej odbywały się przed plenarnymi posiedzeniami Rady, gdzie

2024

zapoznawano się z merytorycznymi materiałami oraz wypracowywano stanowisko odnośnie procedowanych spraw.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza rozpatrzyła i podjęła ogółem **52** uchwały, w tym:

- **40** uchwał o tematyce obejmującej działalność finansową Spółdzielni, z których **30** to uchwały zatwierdzające miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali na poszczególnych nieruchomościach w zasobach Spółdzielni,
- **12** uchwał w pozostałych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Stosownie do postanowień obowiązującego Regulaminu, Rada Nadzorcza podejmowała uchwały większością głosów biorących udział w głosowaniu, a w trybie § 15 ust. 5 zostały zgłoszone dwa zdania odrębne od uchwały nr 15/2024, przy czym jedno zdanie odrębne nie zawiera pisemnego uzasadnienia.

W omawianym okresie Rada Nadzorcza dokonywała oceny oraz podejmowała uchwały w sprawach:

1. oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 i wykonania Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni za rok 2023 oraz korekty Planu gospodarczego SM „STROP” na rok 2024 (3 uchwały);
2. przyznania premii uznaniowej Członkom Zarządu (3 uchwały);
3. odwołania Wiceprezesa Zarządu, w związku z przejściem na emeryturę (1 uchwała);
4. zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego (2 uchwały);
5. wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości
- / Skierniewicka 21 (2 uchwały)
- na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A.
- na rzecz MPWiK
- / Górczewska-Narwik (1 uchwała)
- na rzecz Stoen Operator sp. z o.o.
6. zatwierdzenia zmian do Zasad GZM (1 uchwała);
7. ustalenia wskaźnika procentowego premii regulaminowej dla Członków Zarządu na rok 2024 i rok 2025 (2 uchwały);
8. zmiany do Regulaminu Funduszu wsparcia SM „STROP” (1 uchwała);

9. zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „STROP” wraz z Regulaminem organizacyjnym (1 uchwała);
10. zatwierdzenia Planu wydatków z Funduszu wsparcia SM „STROP” (1 uchwała);
11. zatwierdzenia zmian do Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej (1 uchwała);
12. zatwierdzenia zmian do Zasad rozliczania opłat z tytułu zbierania i wywozu odpadów komunalnych (1 uchwała);
13. wyboru biegłego rewidenta na lata 2024 - 2025 (1 uchwała);
14. wyboru wykonawcy systemu ograniczonego dostępu do terenu Osiedla Kercelak (1 uchwała);
15. uchwalenia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2025 w zakresie: kosztów własnych Spółdzielni i źródeł ich finansowania, działalności remontowej i kosztów utrzymania nieruchomości (1 uchwała).

Rada Nadzorcza dokonywała okresowej oceny prowadzonych przez Zarząd działań windykacyjnych, w oparciu o dane obrazujące poziom zadłużenia indywidualnego członków SM „STROP” w stosunku do ponoszonych kosztów na utrzymanie osiedli. Rada zapoznała się z działaniami windykacyjnymi podejmowanymi przez Spółdzielnię, które mają na celu zmniejszenie zadłużeń bieżących na poszczególnych nieruchomościach.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej rozpatrywane były również pisma od członków Spółdzielni skierowane do Rady w ramach skarg, wniosków i odwołań od decyzji Zarządu.

Decyzje Rady Nadzorczej wynikające z jej kompetencji, z problemów zgłaszanych przez członków Spółdzielni oraz te niezbędne dla prawidłowego działania Spółdzielni, były poprzedzane szczegółowymi wyjaśnieniami Zarządu i analizą dokumentów, dokonywaną przez odpowiednie Komisje Rady.

Szczególnym tematem, którym zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym była skarga członka Spółdzielni na działalność Zarządu, w związku z dokonaniem wyborem wykonawcy systemu ograniczonego dostępu do terenu Osiedla Kercelak i organizacją systemu parkowania na tym osiedlu. Rada Nadzorcza przekazała zbadanie tej sprawy Komisji Rewizyjnej, która na dwóch posiedzeniach przeprowadziła postępowanie wyjaśniające, w wyniku, którego ustaliła, że wybór firm był niezgodny z Regulaminem.

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu zaistniałej sprawy, uwzględniając opinie i wnioski przekazane przez Rady Nieruchomości i mieszkańców Osiedla Kercelak oraz dzielając stanowisko Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, że oddanie mieszkańcom

osiedla inicjatywy w sprawie wyboru wykonawcy systemu parkingowego miało społeczne uzasadnienie, postanowiła zaakceptować dokonany przez Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Osiedla Kercelak, wybór wykonawcy tego systemu. Podejmując uchwałę w tej sprawie, Rada Nadzorcza w uzasadnieniu wskazała, że zaakceptowanie wyboru wykonawcy, dokonanego z uchybieniem procedury konkursowej, nastąpiło na wniosek i w interesie mieszkańców Osiedla Kercelak

Członkowie Rady, wskazani przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej, brali udział z ramienia Rady Nadzorczej w Komisjach Konkursowych, w przypadku wyboru wykonawcy usług dotyczących więcej niż jednego osiedla/nieruchomości lub usług o wartości przekraczającej 70.000 złotych.

W okresie sprawozdawczym Członkowie Rady Nadzorczej - zgodnie z przyjętą zasadą - gotowi byli pełnić dyżury w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca, umożliwiające bezpośrednie przedstawienie swoich spraw przez członków Spółdzielni.

W związku z upływem trzyletniej kadencji Rady Nadzorczej, wybranej przez Walne Zgromadzenie SM „STROP” w dniu 21 czerwca 2022 r., niniejsze sprawozdanie zawiera również informacje dotyczące działalności Rady Nadzorczej w okresie styczeń - maj 2025 r. W tym okresie Rada Nadzorcza odbyła 5 protokołowanych posiedzeń, podejmując 15 uchwał, w tym zatwierdzając wykonanie Planu rzeczowo-finansowego za rok 2024 i pozytywnie oceniając sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024.

Kontynuując prace nad zmianami do regulaminów, Rada Nadzorcza zatwierdziła zmiany do: Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP” i Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP”.

W związku ze złożoną przez Panią Annę Kobus rezygnacją z dalszego pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza zatwierdziła Regulamin Organizacyjny, przyjmując nową strukturę organizacyjną Spółdzielni. Stosownie do przyjętej struktury organizacyjnej Rada Nadzorcza powołała Wiceprezesa Zarządu ds. Technicznych, podejmując uchwałę w tej sprawie. Do uchwały zostało wniesione zdanie odrębne. Wybór Wiceprezesa Zarządu poprzedzony był omówieniem przez Prezydium Rady Nadzorczej z Prezesem Zarządu postępowania kwalifikacyjnego kandydata na to stanowisko. Prezydium po zapoznaniu się ze złożonymi do Spółdzielni ofertami, w wyniku opublikowanego ogłoszenia, przeprowadzili rozmowy kwalifikacyjne z dwoma kandydatami, których oferty odpowiadały oczekiwanym wymaganiom. Po przeprowadzonych rozmowach kwalifikacyjnych, mając na uwadze

przedstawioną przez kandydata wizję pracy w SM „STROP” przy posiadanym doświadczeniu zawodowym i wiedzy o Spółdzielni, której jest członkiem, Prezydium zarekomendowało Radzie Nadzorczej powołanie na stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. Technicznych Pana Mariusza Bozio.

Ustalony został również termin lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022 - 2024, którą przeprowadzą lustratorzy wyznaczeni przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w IV kwartale 2025 r.

Rada Nadzorcza na bieżąco współpracowała z Zarządem w ramach swoich statutowych kompetencji i ocenia tę współpracę jako prawidłową.

Sprawozdanie finansowe z działalności SM „STROP” za 2024 rok złożone przez Zarząd i pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 11/2025 z dnia 19.05.2025 r., zostało poddane obowiązkowemu badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta firmy MW AUDYT z o.o. z siedzibą w Chrzanowie, wybranej przez Radę Nadzorczą w roku 2024. W ocenie biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy; jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni i zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

W ocenie biegłej rewident wyniki badania ww. sprawozdania oraz przeprowadzonej analizy ekonomicznej uzasadniają twierdzenie, że nie występują żadne zagrożenia w kontynuowaniu działalności Spółdzielni zarówno w roku 2025 jak i w latach następnych.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pozytywną oceną biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok.

Mając na uwadze powyższe Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie i zatwierdzenie:

- Sprawozdania Zarządu z działalności SM „STROP” za rok 2024,
- Sprawozdania finansowego SM „STROP” sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz zajmuje bez zastrzeżeń stanowisko w sprawie pracy Zarządu SM „STROP” za 2024 rok.

2025.05.19

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

P. Gromada
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Witamina C