

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

W roku 2022 Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej

Przewodnicząca – Iwona Bocianowska
Z-ca Przewodniczącej – Stanisław Reterski
Sekretarz – Stanisław Radzki

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący – Witold Walczyk
Członkowie – Stanisław Radzki, Władysław Grudziecki

Komisja Inwestycyjna

Przewodniczący – Roman Janusz
Członkowie – Stanisław Reterski, Adam Głuszek

Komisja Samorządowa

Przewodniczący – Stanisław Cisek
Członkowie – Władysław Grudziecki, Józef Sternicki

Działalność Rady Nadzorczej w roku 2022 prowadzona była zgodnie z zakresem jej działania i kompetencjami określonymi w ustawach, Statucie SBM WARDOM i Regulaminie Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń. Z uwagi na ograniczenia wynikające z ogłoszonego w marcu 2020 roku stanu epidemii związanej z zakażeniami wirusem SARS-Cov-2, jedno posiedzenie zostało przeprowadzone korespondencyjnie i telefonicznie, a pozostałe jedenaście posiedzeń odbyło się w trybie stacjonarnym, w siedzibie Spółdzielni. Decyzje o sposobie przeprowadzenia posiedzenia były każdorazowo podejmowane przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Prezydium Rady, w zależności od dynamicznie zmieniającej się sytuacji epidemicznej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 23 uchwały, których pełny wykaz zawarty jest w Załączniku do niniejszego Sprawozdania.

Do ważniejszych uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą należy zaliczyć m.in.: uchwałę w sprawie Planu działalności gospodarczo - finansowej na 2023 r., uchwały aktualizujące regulaminy w zakresie działań Spółdzielni oraz uchwały uwzględniające wzrost obciążeń z tytułu opłat za media i podatki, a także podwyżki cen usług i materiałów poprzez aktualizację stawek opłat eksploatacyjnych, stawek z tytułu Funduszu Remontowego i zaliczek na pokrycie kosztów mediów.

Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej były poprzedzone posiedzeniami Prezydium Rady z udziałem, według potrzeb, przewodniczących komisji problemowych i pozostałych członków Rady.

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

- ustalaniu porządków obrad posiedzeń plenarnych Rady,
- wstępnych analizach i omawianiu projektów uchwał,
- określaniu zadań dla komisji problemowych Rady,
- prezentowaniu spraw wnoszonych przez Zarząd pod obrady Rady.

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

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

- wykonanie Planu działalności gospodarczo-finansowej w 2021 roku,
- założenia do Planu działalności gospodarczo-finansowej na 2023 r.,
- Plan działalności gospodarczo-finansowej na 2023 rok,
- Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za 2021 rok,
- analiza potrzeb remontowych w zasobach Spółdzielni do opracowywanego Planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2023,
- stan zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe oraz działania zmierzające do poprawy skuteczności ich windykacji,
- wnioski wynikające z korespondencji członków Spółdzielni,
- analiza realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia i z Zebrań Mieszkańców Nieruchomości w 2022 roku.

Komisje Rady Nadzorczej: Rewizyjna, Inwestycyjna i Samorządowa, wykonywały swoje obowiązki zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planami ich działalności na rok 2022-

W roku 2022 Komisje Rady Nadzorczej, działały, m.in. w następujących zakresach:

Komisja Rewizyjna m.in. badała i analizowała:

- Wyniki badania Sprawozdania finansowego za 2021 rok.
- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody w SBM WARDOM.
- Regulamin ustanawiania praw do lokali, zmiany i najmu lokali w SBM WARDOM.
- Regulamin wynagradzania Członków Zarządu i Głównego Księgowego.
- Informację o wynikach działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni w 2022 roku.
- Informację w sprawie założeń do Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2023 rok.
- Założenia do projektu Ustawy w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów SBM WARDOM.

Komisja Inwestycyjna m. in.:

- Opracowała Sprawozdanie Komisji jako wkład do sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok.
- Przeprowadziła kontrolę stanu zaawansowania prac przygotowawczych planowanych inwestycji.
- Przeprowadziła kontrolę stanu realizacji napraw usterek w okresie gwarancji i rękojmi.
- Czynnie uczestniczyła w spotkaniach z przedstawicielami Samorządu Mieszkańców osiedla Piaski D dotyczących organizacji ruchu na osiedlu.
- Uczestniczyła w tworzeniu planu remontów.
- Uczestniczyła w planowaniu inwestycji podnoszących stopień bezpieczeństwa zasobów Spółdzielni w osiedlu Piaski.
- Uczestniczyła w spotkaniach RN z Radami Mieszkańców.
- Przekazywała aktualne dane oraz zbierała informacje o działalności Spółdzielni, w kontekście potrzeb i oczekiwań mieszkańców.
- Opracowała Plan pracy na 2023 rok.

Komisja Samorządowa m. in.:

- Kontrolowała przestrzeganie postanowień statutowych w relacjach pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami.
- Kontrolowała sposób załatwiania przez Zarząd wniosków i skarg członków Spółdzielni.
- Opiniowała planowane wzrosty kosztów poszczególnych składników opłat eksploatacyjnych i czynszowych.
- Współpracowała z samorządami mieszkańców i odbywała spotkania robocze w zależności od możliwości wynikających z obostrzeń pandemicznych.
- Analizowała zadłużenia powstałe z bieżących opłat czynszowych.
- Uczestniczyła w spotkaniach z przedstawicielami samorządu mieszkańców osiedla Piaski D dotyczących organizacji ruchu na osiedlu.
- Opracowała Plan pracy na 2023 rok.

Rada Nadzorcza dokonała analizy Sprawozdania Finansowego SBM WARDOM za rok 2022, z której wynika, że:

- bilans Spółdzielni zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 285.084.258,10 zł, która jest mniejsza w stosunku do sumy zamknięcia roku ubiegłego o 3,98 %, m.in. na skutek zmniejszenia wartości zapasów dotyczących zakończonych inwestycji budowlanych w systemie deweloperskim oraz w wyniku wyodrębnień własności lokali w zasobach Spółdzielni,
- działalność Spółdzielni w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych zamknęła się bezwynikowo, a w części związanej z pozostałą opodatkowaną działalnością, zyskiem netto w wysokości 3.690.376,21zł.

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 Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie niniejszego Sprawozdania za 2022 rok.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę dobre wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni, Rada rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu SBM WARDOM udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium za rok 2022.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Stanisław Radzki

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Bocianowska

WYKAZ UCHWAŁ RADY NADZORCZEJ SBM WARDOM PODJĘTYCH W 2022 ROKU

L.P.	NR DATA	TEMAT UCHWAŁY
1.	733/2022 26.01.	w sprawie: rozwiązania umowy przeniesienia własności oraz umowy przeniesienia własności udziału wynoszącego 1/44 część w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym nr 121, znajdującym się w budynku posadowionym w Warszawie przy ulicy Christa Botewa 10A, objętym Kw Nr WA3M/00462073/6 na rzecz Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM z siedzibą w Warszawie.
2.	734/2022 23.02.	w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
3.	735/2022 23.03.	w sprawie: przeprowadzenia Zebrań Mieszkańców Nieruchomości w SBM WARDOM w roku 2022
4.	736/2022 23.03.	w sprawie: uchwalenia Regulaminu zbywania praw do lokali będących własnością SBM WARDOM
5.	737/2022 23.03.	w sprawie: uchwalenia Regulaminu ustanawiania praw do lokali, zamiany i najmu lokali w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
6.	738/2022 27.04.	w sprawie: przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SBM WARDOM za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021
7.	739/2022 27.04.	w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Zarządu SBM WARDOM z działalności gospodarczej i finansowej za 2021 rok.
8.	740/2022 27.04.	w sprawie: przyjęcia Regulaminu ustanawiania w drodze przetargu prawa do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach jeżeli dany lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu w celu ustanowienia odrębnej własności danego lokalu w myśl właściwych przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
9.	741/2022 27.04.	w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie na działce nr 11/6 przy ul. Wolfkego w Warszawie służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
10.	742/2022 27.04.	w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie na działce nr 11/8 przy ul. Wolfkego w Warszawie służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
11.	743/2022 18.05.	w sprawie: nagrody rocznej dla pracowników oraz członków Zarządu SBM WARDOM

12.	744/2022 06.07.	w sprawie: zmiany wysokości stawek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych oraz lokalach w budynkach, w których energia ciepła dostarczona jest przez Firmę Veolia
13.	745/2022 06.07.	w sprawie: zmiany wysokości stawki zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych w budynkach z kotłowniami gazowymi
14.	746/2022 06.07.	w sprawie: zmiany wysokości stawek z tytułu Funduszu Remontowego dla lokali mieszkalnych i użytkowych
15.	747/2022 31.08.	w sprawie: zmiany wysokości stawek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych w nieruchomości N14 Kochanowskiego 49, w której energia ciepła dostarczana jest przez Firmę Veolia
16.	748/2022 31.08.	w sprawie: zmiany wysokości: stawek z tytułu eksploatacji dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stawek na poczet funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stawek na dźwigi dla lokali mieszkalnych oraz wprowadzenia opłaty z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali użytkowych i garaży a także wprowadzenie stawek z tytułu energii elektrycznej dla lokali użytkowych i garaży
17.	749/2022 31.08.	w sprawie: zmiany wysokości stawek z tytułu energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych oraz stawek na poczet gazu zużywanego do celów bytowych
18.	750/2022 28.09.	w sprawie: uchwalenia Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w SBM WARDOM
19.	751/2022 28.09.	w sprawie: uchwalenia Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
20.	752/2022 26.10.	w sprawie: przyjęcia Założeń do Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2023 rok
21.	753/2022 26.10.	w sprawie: korekty Planu rzeczowo-finansowego remontów w SBM WARDOM
22.	754/2022 14.12.	w sprawie: uchwalenia Planu działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM na 2023 rok
23.	755/2022 14.12.	w sprawie: zmiany wysokości: stawek z tytułu energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości dla garaży oraz stawki zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych w budynkach z kotłowniami gazowymi (dla nieruchomości Bajana 17 oraz Bajana 33)