

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Działalność Rady Nadzorczej w roku 2024 prowadzona była zgodnie z zakresem jej działania i kompetencjami określonymi w ustawach, Statucie SBM WARDOM i Regulaminie Rady Nadzorczej.

W bieżącym okresie sprawozdawczym do dnia 29 sierpnia 2024 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej

Przewodnicząca – Iwona Bocianowska
Z-ca Przewodniczącej – Roman Janusz
Sekretarz – Irena Narewska

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący – Stanisław Cisek
Członkowie – Józef Kazubek, Joanna Błaszczuk

Komisja Inwestycyjna

Przewodniczący – Janusz Sarzała
Członkowie – Józef Kazubek, Roman Janusz

Komisja Samorządowa

Przewodniczący – Józef Sternicki
Członkowie – Beata Małecka, Irena Narewska

Wobec złożonej, z dniem 29 sierpnia 2024 roku, rezygnacji z pracy w Radzie Nadzorczej dotychczasowej Przewodniczącej Rady Iwony Bocianowskiej zaistniała konieczność uzupełnienia składu Prezydium.

Na posiedzeniu plenarnym w dniu 18 września 2024 roku w drodze przeprowadzonych tajnych wyborów na funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej SBM WARDOM wybrany został dotychczasowy Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej Roman Janusz.

W następstwie wyboru dotychczasowego Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady, przeprowadzono dodatkowe wybory na stanowisko Zastępcy Przewodniczącego Rady. W głosowaniu tajnym do pełnienia tej funkcji wybrana została Beata Małecka.

Od dnia 18 września 2024 r. Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w następującym składzie:

Przewodniczący RN – Roman Janusz
Z-ca Przewodniczącego RN – Beata Małecka
Sekretarz RN – Irena Narewska

Jednocześnie Roman Janusz i Beata Małecka zadeklarowali kontynuowanie działalności w dotychczasowych Komisjach problemowych Rady. W związku z powyższym składy Komisji problemowych nie uległy zmianie.

Ponadto Rada Nadzorcza, uwzględniając zapisy Statutu Spółdzielni, jednogłośnie podjęła decyzję o pracy Rady do końca obecnej kadencji w 8-osobowym składzie.

W okresie sprawozdawczym zmianie uległ również skład Zarządu Spółdzielni. W wyniku przeprowadzonego, pod koniec 2023 roku, postępowania konkursowego Rada Nadzorcza dokonała wyboru Pana Krzysztofa Muchy na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych Spółdzielni i Uchwałą Nr 781/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. powierzyła mu pełnienie tej funkcji od dnia 1 marca 2024 roku.

Jednocześnie Uchwałą RN Nr 782/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. został przyjęty nowy schemat organizacyjny Spółdzielni SBM WARDOM, a Uchwałą Nr 786/2024 w dniu 21 lutego 2024 r. Rada Nadzorcza przyjęła zaktualizowany Regulamin Pracy Zarządu SBM WARDOM.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła 12 posiedzeń, podczas których podjęto 33 uchwały.

Do ważniejszych z nich należy zaliczyć:

- uchwały aktualizujące regulaminy porządkujące działalność Spółdzielni oraz zatwierdzające sposób przeprowadzenia zebrań z mieszkańcami nieruchomości SBM WARDOM,
- 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,
- uchwały zmieniające organizację pracy SBM WARDOM oraz aktualizujące sposób wynagradzania Członków Zarządu i Głównego Księgowego, a także zatwierdzające zasady prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zestawienie podjętych w okresie sprawozdawczym uchwał stanowi Załącznik do niniejszego Sprawozdania.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej rozpatrywane były na bieżąco sprawy istotne dla działalności Spółdzielni SBM WARDOM, w tym:

- Omówienie wyników działalności finansowo-gospodarczej SBM WARDOM za 2023 rok.

- Zajęcie stanowiska w sprawie oceny pełnej działalności Spółdzielni za lata 2020-2022 dokonanej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
- Zatwierdzenie nowej struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz zmian w składzie Zarządu.
- Okresowa ocena realizacji Planu działalności gospodarczo-finansowej w 2024 r.
- Okresowa ocena realizacji prac remontowych w roku 2024.
- Bieżące omawianie realizacji prowadzonych w roku 2024 inwestycji.
- Określenie zasad rozpoczęcia sprzedaży inwestycji Osiedla Kwintet.
- Bieżące omawianie stopnia zaawansowania prac w zakresie regulacji stanu prawnego gruntów znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- Analiza i zatwierdzenie Planu działalności gospodarczo-finansowej na 2025 rok.
- Analiza występujących w zasobach Spółdzielni potrzeb remontowych, w celu opracowania Planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2025.
- Analiza stanu zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe oraz działania zmierzające do poprawy skuteczności ich windyacji.
- Wprowadzenie zmian organizacji ruchu na osiedlu Piaski.
- Rozpatrywanie skarg i zażaleń Członków Spółdzielni.
- Analiza realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia oraz z Zebrań Mieszkańców Nieruchomości odbytych w 2024 roku.

Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej były poprzedzone posiedzeniami Prezydium Rady z udziałem, według potrzeb, Przewodniczących komisji problemowych, jak również pozostałych Członków Rady. Praca Prezydium Rady Nadzorczej koncentrowała się na czynnościach organizacyjnych związanych z przygotowaniem posiedzeń plenarnych Rady w zakresie:

- ustalania porządków obrad posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej,
- wstępnych analiz i omawianiu projektów uchwał Rady Nadzorczej,
- określania zadań dla komisji problemowych Rady Nadzorczej,
- prezentowania spraw wnoszonych przez Zarząd pod obrady Rady Nadzorczej.

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

Protokoły z obrad Rady Nadzorczej oraz treści podjętych uchwał udostępniane są Członkom SBM WARDOM na stronie internetowej, po zalogowaniu w systemie net-Czynsze, lub w biurze Spółdzielni (z wyłączeniem uchwał, których treść podlega ochronie danych osobowych).

Komisje problemowe Rady Nadzorczej: Rewizyjna, Inwestycyjna i Samorządowa, wykonywały w roku 2024 swoje obowiązki zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planami ich działalności oraz zgodnie z zakresem i kompetencjami określonymi w statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej.

Główne działania Komisji Rewizyjnej polegały na:

1. Badaniu okresowych sprawozdań, projektów i planów działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni w tym:
 - Analizie i ocenie przedstawionych przez Zarząd wyników z działalności gospodarczo-finansowej za 2023 rok,
 - analizie i ocenie wyników z działalności gospodarczo-finansowej za 6 m-cy 2024 r.
 - analizie i ocenie wyników z działalności gospodarczo-finansowej za 9 m-cy 2024 r.
 - analizie i ocenie założeń do planu działalności gospodarczo-finansowej na 2025 rok,
 - analizie i ocenie przedstawionego przez Zarząd Planu działalności gospodarczo-finansowej na 2025 rok.
2. Analizie i ocenie Sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania Roczno Sprawozdania Finansowego SBM WARDOM za 2023 rok.
3. Analizie i opiniowaniu przedstawionych przez Zarząd propozycji wprowadzenia od 01.01.2025 roku zmian wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i innych naliczeń oraz zwiększenia stawek na fundusz remontowy.
4. Czynnym uczestniczeniu w spotkaniach z przedstawicielami Rad Mieszkańców, w tym dotyczących organizacji ruchu na osiedlu Piaski D.

Komisja Inwestycyjna zrealizowała następujące działania:

1. W oparciu o opracowany i zatwierdzony Regulamin wyboru wykonawców robót inwestycyjnych oraz Regulamin robót remontowo-konserwacyjnych, Komisja dokonała oceny realizowanych zadań inwestycyjnych i remontowych w 2024 roku.
2. W zakresie realizacji inwestycji w 2024 roku Komisja przeprowadziła kontrolę i ocenę prac przygotowawczych i realizacyjnych dla:
 - zabudowy przy ul. Podwójnej (osiedle Kwintet),
 - zabudowy przy ul. Światowida w rejonie Galerii Północnej,
 - zabudowy przy ul. Drożdżowej (realizacja domów jednorodzinnych).
3. W zakresie robót remontowo-konserwacyjnych Komisja:
 - uczestniczyła w otwarciu ofert na wykonanie poszczególnych zadań remontowych,
 - brała udział w opracowywaniu planów remontowych na rok 2025,
 - współpracowała w rozwiązywaniu problemów związanych z realizacją napraw usterek w okresie gwarancji i rękojmi.
4. Ponadto Członkowie Komisji uczestniczyli w:
 - spotkaniach Rady Nadzorczej z Radami Mieszkańców,
 - zbieraniu informacji na temat stanu działalności Spółdzielni w kontekście potrzeb i oczekiwań mieszkańców, przygotowaniu planu pracy na rok 2025,
 - opracowaniu Regulaminu wjazdu i wyjazdu z osiedla Piaski.

Komisja Samorządowa zrealizowała planowane zadania w poniższym zakresie:

1. Wnioskowała o podjęcie przez Walne Zgromadzenie Uchwały w sprawie przyjęcia oceny pełnej działalności Spółdzielni za lata 2020-2022 dokonanej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP oraz przyjęcia jego zaleceń do realizacji.
2. Uczestniczyła w stałych pracach dotyczących:
 - sposobu realizowania przez Zarząd SBM WARDOM wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej Członków,
 - rozpatrywania skarg Członków Spółdzielni,
 - opiniowania wyliczeń do ustalania wysokości opłat łącznych i poszczególnych ich składników w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz opłat czynszowych za najem lokali,
 - opiniowania założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni, projektów planów rzeczowo-finansowych oraz planów remontów i konserwacji,
 - opiniowania planowanych kosztów zużycia mediów w celu minimalizowania kosztów eksploatacji,
 - inspirowania działań zmierzających do zaspakajania potrzeb mieszkańców w zakresie bezpieczeństwa i poprawy warunków zamieszkiwania.
3. Brała czynny udział w pracach przy tworzeniu Regulaminu organizacji ruchu w osiedlu Piaski SBM WARDOM.
4. Pracowała przy aktualizacji Regulaminu Organizacyjnego SBM WARDOM.
5. Przedłożyła uzupełniające zapisy redakcyjne oraz poprawki do uwzględnienia ich przy pracach nad Regulaminem Porządku domowego SBM WARDOM.
6. Brała udział w przygotowaniu, na Walne Zgromadzenie zwołane na dzień 5 czerwca 2024 roku, sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2023.
7. W kwietniu 2024 roku Członkowie Komisji uczestniczyli w corocznych zebraniach z Mieszkańcami nieruchomości.
8. W ramach kontroli pracy służb administracyjno - technicznych w zakresie utrzymania porządku na osiedlach (otoczenie budynków, zieleń, klatki schodowe, garaże, place zabaw, itp.) oraz stopnia realizacji remontów Komisja przeprowadziła przeglądy nieruchomości:
 - os. Piaski dnia 06 czerwca 2024 r.
 - os. Reymonta – Wólczyńska dnia 26 sierpnia 2024 r.
 - os. Wolfkego dnia 09 października 2024 r.
 - os. Krysta dnia 14 listopada 2024 r.
 - os. Przy Agorze dnia 10 grudnia 2024 r.

W przeglądach, poza Komisją Samorządową, uczestniczyli także przedstawiciele innych komisji Rady, pracownicy Działu Technicznego Spółdzielni oraz przedstawiciele Rad Mieszkańców.
9. Z Działem Technicznym SBM WARDOM analizowała stopień realizacji wniosków pokontrolnych osiedli przy ulicach M. Dąbrowskiej, Bajana, Grodeckiego, Wrzeciono oraz Tarchomin.

10. W dniach 26 listopada - 02 grudnia 2024 r. Członkowie Komisji czynnie uczestniczyli w spotkaniach Rady Nadzorczej z Radami Mieszkańców w celu omówienia ewentualnych problemów związanych z funkcjonowaniem danej nieruchomości oraz stopnia realizacji remontów. Na spotkaniach tych zostały także omówione i uzgodnione Plany Remontów na rok 2025.

Rada Nadzorcza dokonała analizy Sprawozdania Finansowego SBM WARDOM za rok 2024, z której wynika, że:

- bilans Spółdzielni zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 277.688.556,22 zł,
- działalność Spółdzielni w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych zamknęła się bezwynikowo, a w części związanej z pozostałą opodatkowaną działalnością, zyskiem netto w wysokości 3.701.365,07 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.

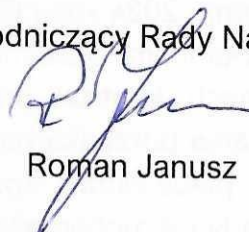
Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie niniejszego Sprawozdania za 2024 rok.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Irena Narewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Roman Janusz

WYKAZ UCHWAŁ RN SBM WARDOM PODJĘTYCH W 2024 ROKU

<i>L.P.</i>	<i>NR DATA</i>	<i>TEMAT UCHWAŁY</i>
01.	779/2024 31.01.	w spr: przyznania odprawy emerytalnej dla Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych
02.	780/2024 31.01.	w spr: uchwalenia Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
03.	781/2024 31.01.	w spr: wyboru Z-cy Prezesa Zarządu ds. Technicznych
04.	782/2024 31.01.	w spr: zatwierdzenia Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
05.	783/2024 21.02	w spr: przeprowadzenia Zebrań Mieszkańców Nieruchomości w SBM WARDOM w 2023 roku
06.	784/2024 21.02	w spr: uchylecia Regulaminu Funkcjonowania Zakładu Inwestycji Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
07.	785/2024 21.02	w spr: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycyjnych i ustalania ceny sprzedaży lokali realizowanych w systemie deweloperskim w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
08.	786/2024 21.02	w spr: zatwierdzenia Regulaminu Pracy Zarządu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
09.	787/2024 21.02	w spr: wynagrodzenia Prezesa Zarządu SBM WARDOM
10.	788/2024 21.02	w spr: zmiany stanowiska i ustalenia wynagrodzenia Członka Zarządu SBM WARDOM
11.	789/2024 21.02	w spr: wynagrodzenia Członka Zarządu SBM WARDOM
12.	790/2024 27.03	w spr: sprzedaży niezabudowanych działek ew. nr 370/1 i nr 370/2 w miejscowości Skierdy w gminie Jabłonna
13.	791/2024 27.03	w spr: zatwierdzenia Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
14.	792/2024 27.03	w spr: zatwierdzenia Regulaminu przeprowadzania w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM przeglądów budynków w okresie rękojmi
15.	793/2024 27.03	w spr: obciążenia nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebnością przesyłu na rzecz Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nieruchomości przy ulicy Drożdżowej położonej w Warszawie uregulowanej w KW WA3M/00442123/6 Uchylona Uchwałą Nr 797/2024 z 24.04.2024 r.
16.	794/2024 24.04	w spr: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM WARDOM z działalności w 2023 roku

WYKAZ UCHWAŁ RN SBM WARDOM PODJĘTYCH W 2024 ROKU

17.	795/2024 24.04	w spr: przyjęcia Sprawozdania Zarządu SBM WARDOM z działalności gospodarczej i finansowej w 2023 roku
18.	796/2024 24.04	w spr: Stanowiska Rady Nadzorczej w sprawie lustracji pełnej działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej WARDOM za lata 2020-2022
19.	797/2024 24.04	w spr: obciążenia nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebnością przesyłu na rzecz Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nieruchomości przy ulicy Drożdżowej położonej w Warszawie uregulowanej w KW WA3M/00442123/6
20.	798/2024 24.04	w spr: nagrody rocznej dla pracowników oraz Członków Zarządu SBM WARDOM za pracę w 2023 roku
21.	799/2024 03.07	w spr: zmiany wysokości stawek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych w budynkach, w których energia ciepła dostarczona jest przez Firmę Veolia
22.	800/2024 03.07	w spr: zmiany wysokości stawki zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych w budynkach z kotłowniami gazowymi
23.	801/2024 03.07	w spr: zmiany wysokości stawki na pokrycie kosztów gazu dostarczanego do kuchенок gazowych w lokalach mieszkalnych
24.	802/2024 18.09	w spr: zatwierdzenia Regulaminu wyboru wykonawców robót inwestycyjnych w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
25.	803/2024 18.09	w spr: zatwierdzenia Regulaminu wyboru wykonawców robót remontowo-konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
26.	804/2024 18.09	w spr: zmiany stawki opłat za obsługę systemu kontroli wjazdu na osiedle Piaski
27.	805/2024 18.09	w spr: zmiany wysokości stawek z tytułu eksploatacji dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, stawek na poczet funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz innych naliczeń
28.	806/2024 23.10	w spr: korekty Planu rzeczowo-finansowego remontów w SBM WARDOM
29.	807/2024 23.10	w spr: przyjęcia Założeń do Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2025 rok
30.	808/2024 18.12	w spr: ustalenia wynagrodzenia Członka Zarządu SBM WARDOM
31.	809/2024 18.12	w spr: uchwalenia Planu działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM na 2025 rok
32.	810/2024 18.12	w spr: zmiany wysokości opłaty z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali garaży i lokali użytkowych a także opłaty przekształceniowej dla lokali użytkowych
33.	811/2024 18.12	w spr: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM