

Warszawa, dnia 28 maja 2024 roku

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej PSM „Sobieski” za rok 2023.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w składzie wybranym w dniu 29 września 2022 r. roku na trzyletnią kadencję (2022-2025) tj.:

1. Waldemar Abramczyk Przewodniczący RN
2. Gromosław Czempiński Zastępca Przewodniczącego RN
3. Barbara Maciaszek Sekretarz RN
4. Aleksander Goldschneider Członek RN
5. Paweł Ryszczuk Członek RN

Rada Nadzorcza odbyła w 2023 roku pięć formalnych posiedzeń.

We wszystkich spotkaniach Rady Nadzorczej brali udział Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Administrator Osiedla, udzielając wyjaśnień dotyczących składanych sprawozdań i informacji. Niezależnie od tego, poszczególni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli indywidualnie w działaniach Spółdzielni i Zarządu.

Poza wynikającymi ze Statutu zadaniami Rady Nadzorczej szczególną uwagę zwróciliśmy na postulowane na ostatnim Walnym Zgromadzeniu otwarcie informacyjne i próbę uaktywnienia kontaktu Spółdzielców z organami Spółdzielni. W ramach tego planu Zarząd uruchomił stronę www.psm-sobieski.pl, na której znajdziecie Państwo Statut oraz wszystkie dokumenty, informacje i regulaminy definiujące funkcjonowanie i procedury naszej Wspólnoty. Znajdziecie telefony i adresy mailowe umożliwiające szybki, także „trwale zapisany” kontakt z władzami Spółdzielni umożliwiający adekwatne reagowanie na pojawiające się problemy. Znajdować będziecie komunikaty i informacje o sprawach bieżących ważnych dla mieszkańców. **Po złożeniu oświadczeń z podaniem adresu e-mail strona daje możliwość wysyłania rozliczeń w formie elektronicznej (oszczędność papieru i czasu) oraz komunikowaniu się np. przy wspólnym z Wami tworzeniu planu remontów i napraw w poszczególnych budynkach na kolejne lata.**

Zachęcam wszystkich Państwa do zachęcenia wszystkich Znajomych i Sąsiadów do złożenia do Pana Marka Ostrowskiego oświadczeń i adresów

mailowych co umożliwi Państwu także dostęp do bilansów, sprawozdań i dokumentów finansowych naszej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w ramach statutowych zadań zajmowała się w okresie sprawozdawczym następującymi głównymi problemami:

1. Kondycja finansowa Spółdzielni.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Spółdzielnia nie ma problemów z płynnością finansową, a nadwyżka przychodów nad kosztami w roku 2023 wyniosła 130 500,89. zł. Strata netto z działalności operacyjnej i finansowej wyniosła -72 205,03 zł., a zysk netto na działalności gospodarczej (z tzw. Pożytków) 87 666,66 zł.

RN pozytywnie ocenia działania Zarządu w zakresie gospodarowania środkami finansowymi Spółdzielni nadzorowała i przyjęła do wiadomości informację o działaniach Zarządu podejmowanych w celu egzekwowania zaległych opłat eksploatacyjnych.

2. Koszty funkcjonowania oraz eksploatacji zasobów Spółdzielni.

Zarząd pracował w roku 2023 w składzie trzyosobowym. Spółdzielnia zatrudniała Administratora, Księgową, osoby sprzątające, a także hydraulika i elektryka na umowy zlecenie.

Rada Nadzorcza mając na uwadze obniżenie kosztów działalności Spółdzielni podjęła decyzję o ograniczeniu do dwuosobowego składu Zarządu od lipca 2024, czyli niezupelniania składu Zarządu po decyzji Pani Prezes Wandy Malinowskiej o przejściu, po 30 latach pracy w Spółdzielni, na wyjątkowo zasłużoną emeryturę. Prosimy dziś o Państwa opinie na naszą propozycję utworzenia czasowej Komisji RN pod kierownictwem Vice Przewodniczącego Rady, która rozpozna i przygotowuje propozycje efektywnego – jak dotychczas – a jednocześnie oszczędniejszego modelu zarządzania Spółdzielnią uwzględniającego także opcję outsourcingu zarządzania i/lub bieżącej obsługi utrzymania porządku, napraw i konserwacji etc. Komisja zaproponowałaby także ewentualne, niezbędne zmiany w Statucie.

Rada Nadzorcza, tak jak w latach ubiegłych, w szczególności omawiała z Zarządem możliwości racjonalnego obniżania kosztów funkcjonowania Spółdzielni, analizowała koszty eksploatacyjne oraz koszty remontów, napraw

infrastruktury osiedla, starannym wyborem wykonawców prac na terenie Osiedla i w budynkach, wyborze najkorzystniejszych ofert oraz analizie kosztów związanych z wynagrodzeniami z uwagi na szybkorosnącą, w latach 2020 – 2023, inflację. Śledzimy rozwiązania w zakresie fotowoltaiki i innych form pozyskania tańszej energii dostępne dla spółdzielni mieszkaniowych i dofinansowywane z Funduszu Ochrony Środowiska.

3. Ściągłość opłat eksploatacyjnych

Na koniec 2023 r. zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz użytkowych wynosiły łącznie 376 778,46 zł wobec 334 604,52 zł w 2022 r.

Główne zaległości, w kwocie 174 242,11 zł dotyczą Spółki w upadłości Spectra EPEV SPV 1 w budynku 100A. Firma „Spectra” nadal nie płaci bieżących opłat. od tego mieszkania.

Poza zaległościami tej spółki pozostałe zaległości w opłatach wynoszą 202 536,35 zł. W kwocie tej mieszczą się też nieuregulowane niedopłaty za rozliczone media.

Znaczna kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych dotyczy zaległości 2-3 miesięcznych, które w dużej części mieszkańcy regulują w wyniku telefonicznych i pisemnych upomnień.

4. Remonty. Roczny plan remontów w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Szczegółową informację na temat zrealizowanych w poszczególnych budynkach i na osiedlu remontów prezentuje Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za rok 2023.

Proponujemy – proszę o wyrażenie Państwa opinii w dyskusji – „**uspołecznienie**” **procesu planowania remontów w budynkach i na Osiedlu na kolejny rok kalendarzowy. Dotychczas plan** na kolejny rok uwzględniający potrzeby, konieczności w zestawieniu z możliwościami wynikającymi z funduszu remontowego zebranego w czynszu w poszczególnych budynkach. Po zwykle burzliwej i długiej dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej, której członkowie reprezentują wszystkie budynki i osiedle domków jednorodzinnych zatwierdzaliśmy plan remontów na kolejny rok uwzględniający także spłatę zaciągniętych na duże remonty kredytów.

Rada Nadzorcza proponuje wykorzystanie nowopowstałej strony internetowej Spółdzielni i wdrożenie następującej procedury tworzenia rocznych planów remontów:

- Ogłoszenie na stronie Spółdzielni informacji o przewidywanych środkach z funduszu remontowego w poszczególnych budynkach i wstępnych propozycjach (w tym konieczności wykonania pewnych prac) wykonania określonych napraw i remontów w kolejnym roku. Informacja ta pojawiałaby się na stronie www Spółdzielni do 15 listopada, o czym za pośrednictwem adresów e-mail byliby Państwo poinformowani.
- Współspółdzielcy i właściciele lokali analizują te propozycje, zgłaszają swoje uwagi i propozycje ze wskazaniem co powinniśmy zrobić, a czego z pierwotnego planu Zarządu w to miejsce nie robimy, uwzględniając posiadany na dany budynek Fundusz Remontowy (w tym spłaty ewentualnych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię (!!! – nie dany blok), które finansowały duże remonty w naszym bloku).
- Optymalizowanie planu. Zarząd analizuje zgłoszone propozycje i plan pierwotny do 15-go grudnia i proponuje projekt planu remontów na kolejny rok. W przypadku kontrowersyjnych projektów lub projektów wymagających zaciągnięcia kredytu bankowego przeprowadzana będzie dodatkowa ankieta w gronie mieszkańców budynku, którego przedsięwzięcie ma dotyczyć.
- Rada Nadzorcza po dyskusji z Zarządem i ewentualnie zainteresowanymi Projektodawcami zatwierdza na początku kolejnego roku Roczny Plan Remontów.

Dla realizacji tego modelu planowania niezbędna jest możliwie powszechna komunikacja między Współspółdzielcami, w tym Właścicielami mieszkań i lokali, a Zarządem Spółdzielni. Jeszcze raz apelujemy o wypełnienie oświadczeń, przekazanie ich Administratorowi, a więc udostępnianie adresów e-mail Zarządowi do celów komunikacji.

5. Funkcjonowanie ochrony Osiedla Mieszkaniowego „Sobieski”

Rada Nadzorcza zwracała szczególną uwagę na jakość świadczonych usług przez firmę ochroniarską, a jednocześnie racjonalne oczekiwania na szukanie oszczędności kosztów funkcjonowania Spółdzielni. Wydatki na ochronę nawet przy tak ograniczonym zakresie jej działania, jaki przewiduje obecna umowa to mimo wszystko ponad pół miliona złotych rocznie, co stanowi ok. 12,5% łącznych kosztów rocznych naszej Spółdzielni (!!!! naszych). Bardzo poważna kwota w naszym wspólnym budżecie stąd powracający problem. Czy ochrona, w takim zakresie, za ile? W celu sensownego ograniczenia kosztów związanych z ochroną prowadzone były analizy różnych rozwiązań w tym zakresie. Rozważani m.in. zastąpienie ochrony fizycznej poprzez wzmocnienie monitoringu wizyjnego czy wdrożone już we wszystkich budynkach otwieranie furtek i drzwi wejściowych za pomocą chipów wydawanych przez Pana Marka. Z uwagi na zgłoszone oczekiwania **niektórych** (nielicznych) mieszkańców budynku 104, pamiętających szeroki zakres obowiązków ochrony wynikających z umów z Agencją sprzed lat w zakresie podnoszenia bezpieczeństwa na terenie Osiedla, a także zapewnienia odpowiedniej organizacji ruchu i parkowania pojazdów w związku z trwającymi pracami związanymi z realizacją inwestycji „Tramwaj do Wilanowa” odstąpiono od zmniejszenia ochrony fizycznej.

Rada Nadzorcza wyraziła także zgodę na czasowy – do końca 2024 r., **nadzorowany przez Ochronę wjazd** samochodów dostawczych na teren Osiedla w celu realizacji dostaw do lokali usługowych w budynku przy ul. Sobieskiego 104 i 102 A .

6. Lustracja z Krajowego Związku Rewizyjnego SM

W okresie od 07 maja 2024 r. do 28 maja 2024 r. w Spółdzielni „Sobieski” przeprowadzona została lustracja całokształtu działalności za okres 2021, 2022 r, 2023 r.

Lustrację przeprowadził koncesjonowany lustrator p. Zygmunt Kotkowski na zlecenie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Protokół z lustracji wysoko ocenia funkcjonowanie PSM Sobieski w okresie ostatnich 3 lat proponując jedynie kilka uwag dot. zapisów obowiązujących w SM regulaminów.

7. Ocena pracy Zarządu

Zgodnie z § 16 ust. 1 pkt. 9 Statutu, Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie, zawierające m.in. ocenę pracy Zarządu i sprawozdania finansowego Zarządu za rok 2023.

Sprawozdanie finansowe przedstawia jasny i rzetelny obraz sytuacji finansowej na dzień 31.12.2023 r. oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy 2023. Sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa.

Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest płynność finansowa. Raty zaciągniętego kredytu spłacane były bez opóźnień.

Rada Nadzorcza wysłuchiwała i dyskutowała nt. informacji składanych przez Zarząd, dotyczących rozwiązywania problemów, realizacji zaleceń i uwag zgłaszanych przez naszych Współspółdzielców. Zarząd prawidłowo reaguje na potrzeby Spółdzielni oraz mieszkańców Osiedla.

Rada pozytywnie ocenia prace Zarządu Spółdzielni w zakresie realizowanych prac i stwierdza, że w okresie objętym sprawozdaniem, praca Zarządu nie budziła zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie poniższych sprawozdań za 2023 r.:

- sprawozdania Zarządu PSM „Sobieski”
- sprawozdań finansowych tj. Rachunku zysków i strat oraz bilansu, zgodnie z projektem przygotowanej uchwały
- sprawozdania Rady Nadzorczej
oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Treść niniejszego sprawozdania została przyjęta przez Radę Nadzorczą PSM „Sobieski” na posiedzeniu w dniu 28 maja 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Waldemar Abramczyk