

Warszawa, dnia 09 kwietnia 2025 roku

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej PSM „Sobieski” za rok 2024.

Rada Nadzorcza w roku 2024 działała w składzie wybranym 29 września 2022
a mianowicie:

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

Wraz z panią Barbarą Maciaszek w roli Sekretarza i panem Gromosławem Czempińskim w roli Wiceprzewodniczącego tworzyliśmy Prezydium Rady. Nasza trzyletnia kadencja właśnie mija, pozwolę więc sobie na serdeczne podziękowanie Członkom Rady Nadzorczej za zaangażowanie, poświęcenie cennego czasu i pracę na rzecz naszej Społeczności.

Szanowni Państwo, w grudniu opuścił nas Członek Założyciel, pierwszy i wieloletni Prezes naszej Spółdzielni pan Władysław Kietliński. Człowiek wielu zasług, otwarty i życzliwy dla ludzi, człowiek o wyjątkowej pogodzie ducha. Proszę o powstanie i uczczenie Jego pamięci chwilą zadumy.

Szanowni Państwo, statut opisuje zadania i kompetencje Rady Nadzorczej w 16 rozbudowanych punktach. Na kilku, zwykle wielogodzinnych, posiedzeniach w ciągu roku Rada Nadzorcza realizuje swoje obowiązki, do których należą m.in.:

- nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni a więc: badanie i ocena okresowych sprawozdań finansowych, decydowanie o zasadach rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalanie wysokości opłat za lokale i stawek na fundusz remontowy poszczególnych budynków etc.
- dbanie o efektywną realizację praw Członków Spółdzielni, kontrola sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów i członków Spółdzielni, rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i wniosków na jego działalność.

Przypomnę, w związku z czekającymi nas dziś wyborami, że Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierają honorariów za swoją pracę na rzecz Spółdzielni.

Każdy z nas, drogie Sąsiadki i drodzy Sąsiedzi, występuje w roli podwójnego właściciela: właściciela mieszkania i współwłaściciela całego osiedla. Zachęcam Was do aktywnej troski o nasze wspólne dobro. Reagowanie na niedogodności, informowanie Zarządu o niezbędnych potrzebach remontów, napraw, proponowanie udogodnień i zmian, które mogłyby dobrze służyć nam wszystkim. Każda informacja czy uwaga, każdy pomysł będą z życzliwością i rozważą rozpatrywane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza odbyła w 2024 roku 5 formalnych posiedzeń. We wszystkich spotkaniach Rady Nadzorczej brali udział Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Administrator Osiedla, udzielając wyjaśnień dotyczących składanych propozycji, sprawozdań i informacji. Niezależnie od tego, poszczególni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli indywidualnie w działaniach Spółdzielni i Zarządu. Posiedzenia Rady Nadzorczej i Zarządu są protokołowane. Protokoły są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni do 30 czerwca 2024 r. pracował w składzie trzyosobowym. Po rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu przez panią Wandę Malinowską, od 1 lipca 2024 r. w skład Zarządu, wybranego na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 czerwca, wchodzi Prezes pani Anna Juszcuk oraz Wiceprezes pani Maria Stachurka - Geller. RN zatwierdziła nowy podział zadań i odpowiedzialności między członkami Zarządu.

Rada Nadzorcza w ramach statutowych zadań zajmowała się w roku 2024 następującymi głównymi problemami:

KOSZTY FUNKCJONOWANIA ORAZ EKSPLOATACJI ZASOBÓW. KONDYCJA FINANSOWA.

Tak jak w latach ubiegłych, w szczególności obligowaliśmy Zarząd do stałego podejmowania działań w celu optymalizowania kosztów funkcjonowania Spółdzielni. **Koszty eksploatacyjne wzrosły w roku 2024 o 11% (tj. 437 tys. zł.)** złożyły się na to głównie 3 pozycje:

- **Media** (woda, ścieki, ogrzewanie i podgrzewanie wody) wzrost o blisko 21% tj. 207 tys. zł. Ceny są tu cenami zewnętrznymi „odpornymi na negocjacje”. Ciepłe zimy sprawiają iż mamy już drugi rok duże nadpłaty na ogrzewaniu a niedopłaty w podgrzewaniu wody. Zarząd zaproponował od 1 maja br. zmianę wskaźników

naliczania opłat za media eliminujący nasze wysokie nadpłaty i urealnijający opłaty za podgrzewanie wody (zależne niestety od cen energii elektrycznej).

- **Energia elektryczna** wzrost o blisko 77% tj. 118 tys. zł. Zarząd z odpowiednim wyprzedzeniem wynegocjował 2 krotnie b. korzystne stawki, zmieniły się też ceny regulowane przez Rząd. Dzięki temu wzrost był ponad 2 krotnie niższy niż możliwy bez tej zapobiegliwości Zarządu. Rada Nadzorcza przyjęła te działania z uznaniem.
- **Ochrona osiedla** wzrost o ok. 10% tj. 51 tys. do kwoty ponad 555 tys. za rok 2024 (stanowi to ponad 12% łącznych kosztów działalności Spółdzielni). Niestety wzrost płacy minimalnej w kolejnym roku, mimo twardych negocjacji Zarządu, spowoduje wzrost stawki godzinowej z ok 28 zł na 35 zł co w roku 2025 oznaczać będzie wzrost w tej pozycji kosztów o kolejne ok. 175 tys. przy obecnym modelu organizacji ochrony. Wg opinii które docierają do RN płacone przez nas stawki są jednak dość korzystne jak na warunki „warszawsko-mokotowskie”.

Stałym przedmiotem analiz Zarządu prezentowanych Radzie Nadzorczej były:

poziom i struktura kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów ponoszonych na remonty i infrastrukturę osiedla, wybór najkorzystniejszych ofert na wykonywanie prac oraz dostawy mediów, koszty związane z wynagrodzeniami z uwagi na inflację i wzrost minimalnego wynagrodzenia.

Przy wzroście **inflacji** narastająco w latach 2020 – 2024 o **38,76%**, **Koszty** Spółdzielni wzrosły o **16,88%** a **Przychody** narastająco o **22,40%**. Nasze koszty funkcjonowania, na szczęście nie doganiały ani nie prześcigały poziomu inflacji.

Rada Nadzorcza stwierdza, że **Spółdzielnia nie ma problemów z płynnością finansową**, a nadwyżka przychodów nad kosztami w roku 2024 wyniosła 69 087,98 zł, a po zapłaceniu podatku od lokali usługowych i garaży 37 900,98 zł. Zysk netto z działalności gospodarczej (tj. z tzw. pożytków) wyniósł 114 341,83 zł. Zysk netto z pozostałej działalności finansowej i operacyjnej wyniósł 129 099,26 zł. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu w zakresie gospodarowania środkami finansowymi Spółdzielni.

Szczegółowe informacje dotyczące kondycji finansowej i kosztów funkcjonowania Spółdzielni znajdują Państwo w sprawozdaniu Zarządu, bilansie, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, które były przedmiotem oceny Rady

Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 9 kwietnia a następnie zamieszczone na stronie www Spółdzielni w hasłowanej zakładce dostępnej dla zarejestrowanych właścicieli lokali.

Przypominam i proszę tych spośród Państwa, którzy jeszcze tego nie uczynili, a jest to blisko połowa właścicieli lokali, o złożenie u pana Marka, naszego Administratora, oświadczeń z podaniem adresu e-mail. Otworzy to Państwu możliwość dostępu do wszystkich informacji, przepisów, regulaminów etc. oraz indywidualnego konta czynszowego ECZYNSZE. Zarządowi da to zaś możliwość komunikowani się z Państwem tą drogą, przesyłania rozliczeń czynszów (oszczędność papieru i czasu), konsultowania corocznego planu remontów, napraw i konserwacji. Oczywiście w wypadku zmiany adresu mailowego prosimy o stosowną informację.

LUSTRACJA.

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. Takiej lustracji poddajemy się (odpłatnie) co 3 lata. Lustrację przeprowadził Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Ocena funkcjonowania Spółdzielni wynikająca z lustracyjnego badania legalności gospodarowania i rzetelności całości jej działania potwierdziła właściwe funkcjonowanie jej organów i prowadzonej gospodarki.

PLANOWANIE REMONTÓW, NAPRAW I MODERNIZACJI.

RN inspirowała Zarząd do “uspołecznienia” procesu planowania remontów i tworzenia Funduszu Remontowego. Miało to charakter zebrań i konsultacji indywidualnych oraz otwartości na zgłoszenia i propozycje Członków Spółdzielni. Szczególnie intensywnie, w związku z planowanym niezbędnym dużym remontem miało to miejsce w budynku 104. Rada Nadzorcza oczekuje wdrożenia przez Zarząd procedury i regulaminu tworzenia wstępnego planu remontów dla poszczególnych budynków na kolejny rok, poddania ich konsultacji i zebrania uwag oraz przygotowania ostatecznego planu do dyskusji i zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Przedsięwzięcia remontowe mogą być finansowane z 3 źródeł. Bieżące naprawy i konserwacje idą w ciężar kosztów eksploatacyjnych. Większe remonty i modernizacje może finansować Fundusz Remontowy, gromadzony przez mieszkańców danego budynku i/lub kredyt bankowy. Kredyt zaciąga Spółdzielnia, dysponująca określoną zdolnością kredytową a spłacany jest przez wszystkich właścicieli lokali których dotyczy dany remont, w ramach składki na Fundusz Remontowy. Zaciągnięcie wieloletniego kredytu na jeden budynek ogranicza lub uniemożliwia (podejście banków do spółdzielni nie dysponujących de facto własnym majątkiem) zaciągnięcie kredytu na remont w innym budynku. Ważna jest więc

roztropna polityka w tym zakresie i pilnowanie interesu mieszkańców “swoich” budynków przez Członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Także z tego powodu chcemy ten proces uczynić transparentnym i uspołecznionym.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia realizowane w Spółdzielni prace remontowe w roku 2024.

OCENA PRACY ZARZĄDU.

Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Zarządu za rok 2024. Sprawozdanie finansowe daje jasny i rzetelny obraz sytuacji finansowej na dzień 31.12.2024 rok oraz wynik finansowy za rok obrotowy 2024. Sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa.

Z danych zawartych w sprawozdaniu finansowym Zarządu wynika, że sytuacja majątkowa Spółdzielni pozwala na stabilne jej funkcjonowanie. Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest płynność finansowa. Raty zaciągniętego kredytu spłacane są na bieżąco.

Rada Nadzorcza przekazywała zalecenia i uwagi dotyczące funkcjonowania osiedla oraz wysłuchiwała informacji składanych przez Zarząd, dotyczących ich realizacji. Zarząd prawidłowo reaguje na potrzeby Spółdzielni oraz mieszkańców Osiedla.

Praca Zarządu tak przed 1 lipca 2024r. jak i po zmianie nie budziła zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza po analizie i dyskusji rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie poniższych sprawozdań za 2024 r.:

- sprawozdania Zarządu PSM „Sobieski”
- sprawozdań finansowych tj. Rachunku zysków i strat oraz bilansu, zgodnie z projektem przygotowanej uchwały, oraz podjęcie uchwały w sprawie wysokości zobowiązań możliwych do zaciągnięcia przez PSM „Sobieski” i uchwały w sprawie sporządzania uproszczonego sprawozdania finansowego począwszy od sprawozdania finansowego za 2025 r.
- sprawozdania Rady Nadzorczej
oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Treść niniejszego sprawozdania została przyjęta przez Radę Nadzorczą PSM „Sobieski” na posiedzeniu w dniu 09 kwietnia 2025 r.