

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SZARE DOMY za rok 2020

24.05.2021

Rok sprawozdawczy 2020 Rada Nadzorcza działała w składzie:

Marcin Kuhnke	Przewodniczący Rady
Andrzej Markiewicz	Wiceprzewodniczący
Agnieszka Żałopa	Sekretarz Rady
Ryszard Wabik	delegowany do Zarządu
Jerzy Kępka	delegowany do Zarządu do dnia 19.08'20
Małgorzata Strawińska - Rejmer	
Adam Bajerski	
Artur Załuska	

W roku 2020 Rada Nadzorcza spotkała się na ośmiu posiedzeniach protokółowanych. Poza oficjalnymi posiedzeniami członkowie Rady Nadzorczej w grupach dyskusyjnych Rady podejmowali tematy związane z bieżącymi problemami Spółdzielni. Ponadto, w ramach współpracy na linii Rada-Zarząd, prace Zarządu stale monitoruje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Markiewicz biorąc udział w cotygodniowych posiedzeniach Zarządu. Pozwala to Radzie Nadzorczej lepiej poznać bieżące problemy występujące w funkcjonowaniu Spółdzielni i mieć o nich aktualną wiedzę.

Cyklicznie, minimum raz na kwartał analizowane są plany remontowe w odniesieniu do wszystkich nieruchomości. Kosztorysy i budżety robót budowlanych i instalacyjnych są przedmiotem uzgodnień z Zarządem.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wypełniała swoje obowiązki Statutowe i ustawowe realizując funkcje kontrolne w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni oraz uchwalając plany gospodarczo-finansowe.

Rada Nadzorcza, odwołała z delegacji do Zarządu Pana Jerzego Kępkę, który 19.08'20 złożył rezygnację z funkcji w Zarządzie a 31.08'20 powierzyła (Uchwałą Nr 10/08/2020) funkcję Członka Zarządu ds. technicznych i eksploatacyjnych Panu Danielowi Piątkowskiemu. W Zarządzie pod przewodnictwem Prezesa Macieja Roszkowskiego, pozostaje nadal delegowany z RN Pan Ryszard Wabik.

Ubiegły rok był dla Zarządu, oprócz wyzwań związanych z pandemią, rokiem realizacji zaleceń AUDYTU (z roku 2019) i LUSTRACJI zakończonej Protokołem i wnioskami polustracyjnymi w dniu 20 lipca 2020r. Lustracja przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP obejmowała lata 2014-2019.

Szereg wniosków polustracyjnych dotyczących okresu przed 2019 rokiem został zrealizowany przed datą lustracji lub ma charakter techniczny i organizacyjny, w tym w obszarze obiegu dokumentów, z którymi Rada Nadzorcza zgadza się i poleca Zarządowi zastosowanie się do uwag Lustratora. Najważniejsze uwagi dotyczyły lat 2016-2018 i w wielu przypadkach wykazane błędy nie były już możliwe do naprawienia (np. wady w wyborze do Rady Nadzorczej minionej kadencji). Są też takie, które zwróciły szczególną uwagę Rady, a dotyczące gospodarki finansowej w tym WYMOGU waloryzacji stawek na eksploatację i techniczne utrzymanie zasobów (już lustracja z 2014 wskazywała, że przychody nie pokrywały kosztów utrzymania nieruchomości i taki stan towarzyszy nam do dzisiaj - wg Lustratora należy zwaloryzować stawki). Uczyniła to Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w 2020r.

Co więcej należy tutaj wyjaśnić, że wnioski Lustratorów formułowane od 2014 r. w przedmiocie urealnienia stawek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wynikają wprost z przepisów prawa materialnego, tj. w szczególności z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nieujawnianie w planach budżetowych Spółdzielni faktycznych kosztów utrzymania nieruchomości, w ocenie Lustratorów, rodziło ryzyko pokrywania niedoborów na tej gospodarce nie tylko pożyczkami z działalności

gospodarczej – co jest dozwolone, ale i środkami z funduszy remontowych, co podkreślono szczególnie w odniesieniu do okresu przed 2019 rokiem. Lustracja wskazała także na niezgodność pomiędzy sprawozdaniem finansowym za 2016 i 2017 rok, w tym brak odpisów amortyzacyjnych. Te niezgodności wprost skutkowały prezentacją Członkom Spółdzielni, w latach 2016-2018, błędnych wyników bilansowych nie pokazujących faktycznego stanu finansowego Spółdzielni jak i problemów występujących w tym obszarze.

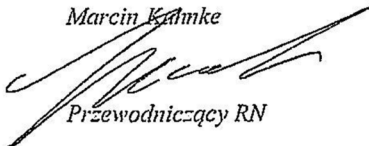
Wnioski polustracyjne stosownie do obowiązku wynikającego z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo Spółdzielcze zostały rozpatrzone i przyjęte uchwałą nr 10/WZ/2020 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w dniu 30 listopada 2020 r.

W kontekście powyższego szczególnie istotnym problemem jest zapewnienie środków na realizację przedsięwzięć remontowych. Biorąc pod uwagę dziesięciolecia zaniedbań i poziom niedofinansowania infrastruktury zwykła waloryzacja to zdecydowanie za mało. Zarząd po konsultacjach z Radą Nadzorczą będzie się zwracał do Walnego Zgromadzenia z prośbą o wyrażenie zgody na nadzwyczajne metody pokrywania wydatków, w tym korzystania z finansowania zewnętrznego, poprzez zaciągnięcie kredytu celowego na potrzeby remontowe.

Rada Nadzorcza popiera ten projekt widząc konieczność zbilansowania przychodów z odpisu na fundusz remontowy z potrzebami, których przez lata nie prezentowano Członkom, a które niosą ze sobą stale rosnące wydatki. W przeciwnym wypadku będziemy świadkami postępującej degradacji budynków.

Ponadto konieczność przeprowadzenia wielu generalnych remontów wynika wprost z protokołów z obowiązkowej kontroli budynków wykonywanej rokrocznie na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Protokoły te formułują określone obowiązki do realizacji przez zarządzających mieniem Spółdzielni. Rada Nadzorcza wypełniając funkcje kontrolne zapoznaje się z najważniejszymi postanowieniami tych protokołów. Co więcej do zwiększenia nakładów i wykonania remontów w określonym terminie, pod groźbą sankcji administracyjnych i finansowych, mogą nas zobligować decyzje administracyjne Nadzoru Budowlanego i Urzędu Konserwatora Zabytków. W tym ostatnim przypadku Konserwator Zabytków już oficjalnie badał stan naszych budynków. Ze zgromadzonych i przedstawionych Radzie kalkulacji, ekspertyz i kosztorysów inwestorskich wynika, że Spółdzielnia musi „udźwignąć” tj. sfinansować ze środków własnych remonty bieżące a powodem sięgnięcia po kredyt jest, czekający nas remont elewacji.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego, Sprawozdania Zarządu SM Szare Domy i udzielenie absolutorium za rok 2020 Członkom Zarządu.

Marcin Kalmke

Przewodniczący RN