

## **SPRAWOZDANIE**

### **z działalności Rady Nadzorczej MSM "GRABÓW" za okres kadencji od 20 czerwca 2013 roku do 24 czerwca 2014 roku.**

Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Włodzimierz Rubiński.**
- 2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Piotr Sokół.**
- 3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Maria Dobiecka**
- 4. Członek Rady Nadzorczej – Waclaw Grajkowski**
- 5. Członek Rady Nadzorczej – Krzysztof Krystyniak**
- 6. Członek Rady Nadzorczej – Paweł Józefczuk**
- 7. Członek Rady Nadzorczej – Janusz Sobolewski.**

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem MSM "GRABÓW" układa się bardzo dobrze. We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej brali udział Prezes oraz Członkowie Zarządu. Na każdym posiedzeniu Rady Prezes Zarządu składał informację o bieżących sprawach Spółdzielni. Co kwartał Zarząd przedkładał bieżącą informację finansową.

Komisje Rady Nadzorczej: Komisja Inwestycyjno-Techniczna oraz Komisja Doraźna ds. zbadania sprawozdania finansowego współpracowały z Zarządem na bieżąco.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 9 posiedzeń, na których podjęła 8 uchwał.

Oprócz posiedzeń stałych, odbywanych raz w miesiącu Członek Rady wspólnie z Członkiem Zarządu raz w tygodniu pełnili dyżury w biurze Spółdzielni. W związku z tym, że na dyżury Członków Rady niezwykle rzadko przychodzili członkowie naszej spółdzielni Rada postanowiła organizować dyżury tylko w jeden poniedziałek miesiąca. Należy zaznaczyć, że członkowie Rady będą do dyspozycji mieszkańców naszego osiedla po telefonicznym umówieniu spotkania za pośrednictwem biura spółdzielni.

#### **Najważniejsze uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą:**

- w sprawie sprawozdania finansowego Zarządu MSM „GRABÓW” za 2013 r.,
- w sprawie planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2014 r.,
- w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem i dzierżawą, dotyczy wszystkich umów zawieranych przez Zarząd w okresie sprawozdawczym,
- w sprawie ustanowienia służebności przesyłu pod drogami wewnętrznymi, będącymi w wieczystym użytkowaniu MSM „GRABÓW”,
- zaliczkowe miesięczne opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych.

#### **Poniżej przedstawiamy najważniejsze sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza:**

- 1) Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd Spółdzielni MSM "GRABÓW" uchwaliła plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2014 r.
- 2) Począwszy od ostatniego Walnego Zgromadzenia Rada wspólnie z Zarządem pracowała nad zmianami w statucie spółdzielni. Zmiany mają na celu doprowadzenie do zgodności naszego statutu z obowiązującymi ustawami. W ostatnim czasie znowelizowano ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawę „Prawo spółdzielcze”. Projekt uchwały w tej sprawie jest przedłożony Walnemu Zgromadzeniu.

- 3) Rada Nadzorcza nadzorowała załatwianie przez Zarząd wniosku zgłoszonego na Walnym Zgromadzeniu. We wniosku Pani J. Macenowicz zwróciła się do Zarządu o przeprowadzenie inwentaryzacji terenów niezabudowanych, które mogłyby być przekazane do zagospodarowania przez Członków Spółdzielni, bez szkody dla ogółu członków. Zarząd przeprowadził taką inwentaryzację. Po zapoznaniu się z wynikami inwentaryzacji Rada Nadzorcza postanowiła zwrócić się do wszystkich członków naszej spółdzielni z prośbą o wyrażenie swojej opinii w sprawie zagospodarowania niektórych terenów niezabudowanych. Wszyscy członkowie otrzymali ankietę, która także była zamieszczona w internecie. Odzew na ankietę był nadspodziewanie duży. Otrzymaliśmy 193 odpowiedzi na 359 członków to jest ok. 54%. Podsumowanie ankiety znajduje się na naszej stronie internetowej. Rada Nadzorcza bardzo dziękuje członkom naszej spółdzielni za tak liczny udział w konsultacji na temat zagospodarowania terenów niezabudowanych. Opinia Państwa będzie wykorzystana do opracowania zasad korzystania z tych terenów. Zasady te będą skierowane do akceptacji Członków Spółdzielni. Planujemy, że wejdą one w życie od nowego roku.
- 4) Rada Nadzorcza rozpatrywała skargi i zażalenia Członków Spółdzielni. Zainteresowani otrzymali stosowne odpowiedzi i wyjaśnienia.
- 5) Rada ściśle współpracowała w sprawach związanych z działalnością inwestycyjno-remontową prowadzoną przez Zarząd MSM "GRABÓW" na terenie naszego Osiedla. Działalność ta zapewnia utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobów materialnych naszej Spółdzielni. W tych sprawach, z Zarządem MSM "GRABÓW", współpracowała Komisja Inwestycyjno-Techniczna, którą kierował z ramienia Rady Nadzorczej Pan Piotr Sokół.
- 6) Komisja Inwestycyjno-Techniczna Rady dokonała ponownego przeglądu stanu nawierzchni ulic, w tym chodników. Wnioski opracowane przez Komisję zostały omówione i po akceptacji przez Radę skierowane do realizacji przez Zarząd.
- 7) Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” zgodnie z § 126 ust. 2 pkt 25 oraz § 160 ust. 1 Statutu Spółdzielni, sprawowała nadzór nad bieżącą działalnością finansową Zarządu pod kątem zasadności i wielkości wydatków. Rada Nadzorcza powołała Komisję Doraźną, która zbadała dokumenty finansowe pod względem rzetelności i prawidłowości. Uzyskane wyjaśnienia dają podstawę do stwierdzenia, że księgowość jest prowadzona prawidłowo, a ogólny stan gospodarki Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.  
Po zapoznaniu się z protokołem Komisji (załącznik do sprawozdania RN), Rada Nadzorcza podjęła uchwałę postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2013 rok”.

Rada Nadzorcza postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu MSM „GRABÓW” za 2013 r.

W imieniu Rady Nadzorczej  
**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Włodzimierz Rubiński**

1. Załącznikiem do sprawozdania są uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym. Kompletne protokoły i uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym znajdują się w Biurze Spółdzielni.
2. Załącznikiem do sprawozdania jest „Protokół z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2013 rok”.

Załącznik do sprawozdania RN na WZCzSpUCHWAŁY PODJĘTE W KADENCJI 2012 – 2015**UCHWAŁA Nr 102/10/2012****Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 11-10-2012 r.****w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem i dzierżawą**

Stosownie do § 126 ust. 2 pkt 5 statutu MSM „Grabów” oraz w związku z uzasadnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r. (V CK 76/04) zaliczającym najem i dzierżawę do obciążenia nieruchomości, Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do zawarcia następujących umów zgodnie z ustaleniami.

1. Firma GRODNO S.A. z siedzibą w Nieporęcie 05-126, ul. Kwiatowa 14, na dzierżawę części nieruchomości, na odzyskanej działce nr 29/65, o powierzchni ok. 15 m<sup>2</sup>.  
Czas trwania umowy – od 01-10-2012 r. do 31-03-2013 r.
2. Firma DOMBAL Grzegorz Kowalczyk z siedzibą w Warszawie 01-523, ul. Śmiała 5/7 m 11, na wynajem części budynku, na odzyskanej działce nr 29/67.  
Czas trwania umowy – od 01-10-2012 r. do 31-03-2013 r.

Uchwałę podjęto jednogłośnie (obecnych 6 członków RN).

**U C H W A Ł A Nr 103/10/2012****Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 11-10-2012 r.****w sprawie powołania Komisji Inwestycyjno-Technicznej Rady Nadzorczej.**

## § 1

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” powołuje **Komisję Inwestycyjno-Techniczną Rady Nadzorczej** w składzie:

1. Piotr Sokół,
2. Waclaw Grajkowski,
3. Janusz Sobolewski.

## § 2

Rada Nadzorcza powierza funkcję Przewodniczącego Komisji Panu Piotrowi Sokołowi.

## § 3

Podstawą działalności **Komisji** jest „Regulamin Komisji Inwestycyjno-Technicznej Rady Nadzorczej” oraz doraźne wytyczne Rady Nadzorczej.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 104/10/2012****Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 11 października 2012 r.****w sprawie wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu MSM „GRABÓW”.**

Nawiązując do pisma Prezesa Zarządu z dnia 24-09-2012 r. oraz mając na uwadze udzielanie absolutorium przez trzy kolejne Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni (prawie bez głosów sprzeciwu) Członkom Zarządu, Rada Nadzorcza uchwała miesięczne wynagrodzenie (brutto) Vice Prezesa Zarządu MSM „GRABÓW” Pana Janusza Wyganowskiego w wysokości (brutto) – 3.800,00 zł.

Jednocześnie Rada Nadzorcza z własnej inicjatywy uchwała miesięczne wynagrodzenie Prezesa Zarządu Pana Macieja Burasiewicza w wysokości (brutto) – 7.800,00 zł.  
Nowe stawki wynagrodzenia obowiązują od dnia 01-10-2012 roku.  
Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 105/11/2012**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 15 listopada 2012 r.**  
**w sprawie wysokości zaliczkowych opłat eksploatacyjnych.**

W związku z podwyższeniem od dnia 01-07-2012 r. przez MPWiK cen wody zimnej z 9,97 zł/m<sup>3</sup> na 11,47 zł/m<sup>3</sup> (brutto). Firma Dalkia Warszawa S.A. (dawny SPEC) zgłosiła podwyżkę cen dostarczanego ciepła o 7,63%, Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z informacją Zarządu o rozliczeniu mediów w sezonie grzewczym 2011/2012 uchwała co następuje.

Od 1 grudnia 2012 r. wprowadza się następujące zaliczkowe stawki miesięczne dla lokali mieszkalnych:

- 1) za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków – **26,00 zł.** od osoby (dotychczas 24,00 zł.),
  - 2) za dostawę ciepłej wody – **55,00 zł.** od osoby (dotychczas 50,00 zł.),
- Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 106/03/2013**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 22-03-2013 r.**  
**w sprawie „Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2013 rok”.**

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd Spółdzielni MSM "GRABÓW" uchwała „Plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2013 rok” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.  
Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 107/03/2013**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 22-03-2013 r.**  
**w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem i dzierżawą**

Stosownie do § 126 ust. 2 pkt 5 statutu MSM „Grabów” oraz w związku z uzasadnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r. (V CK 76/04) zaliczającym najem i dzierżawę do obciążenia nieruchomości, Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do zawarcia następujących umów zgodnie z ustaleniami.

1. Firma GRODNO S.A. z siedzibą w Nieporęcie 05-126, ul. Kwiatowa 14, na dzierżawę części nieruchomości, na odzyskanej działce nr 29/65, o powierzchni 55 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Giewont.  
Czas trwania umowy – od 01-10-2012 r. na czas nieokreślony.
  2. Firma DOMBAL Grzegorz Kowalczyk z siedzibą w Warszawie 01-523, ul. Śmiała 5/7 m 11, na dzierżawę części nieruchomości, na odzyskanej działce nr 29/67, o powierzchni 12 m<sup>2</sup>.  
Czas trwania umowy – od 01-10-2012 r. na czas nieokreślony.
- Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 108/05/2013**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 23-05-2013 r.**  
**w sprawie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2012 rok”.**

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” stosownie do postanowienia § 126 ust. 2 pkt 25 oraz § 160 ust. 1 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z protokołem Komisji Doradczej powołanej do

zbadania, przedłożonego przez Zarząd MSM „GRABÓW” „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 rok” postanowiła:

§ 1

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2012 rok”.

§ 2

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu MSM „GRABÓW”.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**Załącznik do sprawozdania RN na WZCzSp**

Warszawa dn. 14-05-2013 r.

**PROTOKÓŁ  
z badania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2012 rok**

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej z dnia 27-04-2012 r. Komisja Doraźna ds. zbadania sprawozdania finansowego w składzie:

**Krzysztof Krystyniak – Przewodniczący Komisji (członek RN),**

**Paweł Józefczuk – Członek Komisji (członek RN),**

**Beata Krystyniak – Członek Komisji (powołana w skład Komisji jako członek spółdzielni),** przeprowadziła, stosownie do §160 ust.1 Statutu Spółdzielni, badanie sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za rok 2012 pod względem jego rzetelności i prawidłowości.

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu i innych dokumentach spółdzielni oraz na podstawie wyjaśnień członków zarządu i głównej księgowej, zespół ustalił co następuje.

Rok 2012 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami ich uzyskania w kwocie **377.098,08 zł.** brutto, po opłaceniu 19% podatku dochodowego – **143.473,08 zł.**

Wynik netto wynosi **233.625,08 zł.**

Nadwyżka zobowiązań nad należnościami wyniosła **702.682,39 zł.**

Stan środków pieniężnych w kasie i banku na koniec roku 2012 wyniósł **3.772.579,54 zł.**

Powyższe oznacza, że spółdzielnia posiada płynność finansową i jest w stanie wypełniać swoje zadania statutowe.

Sprawozdanie finansowe w sposób dokładny, wyrazisty i rzetelny przedstawia obraz gospodarczy spółdzielni.

Dokumentacja księgowa jest prowadzona starannie i przejrzysto. W pełni umożliwia dotarcie do szczegółowych danych przedstawionych w sprawozdaniu.

Z punktu widzenia stabilności ekonomicznej widoczne są starania zarządu w zakresie racjonalnego gospodarowania finansami i ich pomnażania, np. przychody z lokat bankowych w wysokości **35.477,98 zł.**, oprócz tego uzyskanie nadwyżki z eksploatacji lokali użytkowych i wynajmu parkingu w kwocie **672.394,93 zł.**, która pokrywa niedobór na eksploatacji mieszkaniowej w kwocie **299.320,99 zł.**

Na uznanie zasługuje fakt dbałości o stan budynków np. remont dachów oraz naprawy związane z awariami hydraulicznymi, czuwanie nad sprawnością urządzeń technicznych (regularne przeglądy i konserwacje), a także nadzór nad pracami remontowymi.

Spółdzielnia na bieżąco wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych wobec budżetu i dostawców usług.

Należności krótkoterminowe od lokatorów z tytułu czynszu wynoszą **111.036,30 zł.**, ale już w pierwszym kwartale 2013 r. członkowie spółdzielni wpłacili kwotę **35.713,29 zł.** tytułem zaległych czynszów.

Jeżeli chodzi o lokale użytkowe to należności wynoszą **68.015,68 zł.** są to przede wszystkim faktury z końca 2012 roku, zapłacone w styczniu 2013 r.

Dwóch najemców zalega z wpłatami ponad 3 miesiące. Z firmą ART-Group, zalegającą **16.473 zł.** podpisano porozumienie o spłacie ratalnej. Firma IMED Poland ma niedopłaty z tytułu wieczystej dzierżawy gruntu i w podatku od nieruchomości za 2012 r.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stan gospodarki spółdzielni nie budzi zastrzeżeń a księgowość jest prowadzona prawidłowo. Wobec tego Komisja Doraźna ds. zbadania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” wnioskuje o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2012 r.

**Podpisy Członków Komisji:****Krzysztof Krystyniak****Paweł Józefczuk****Beata Krystyniak**