

## **SPRAWOZDANIE**

### **z działalności Rady Nadzorczej MSM "GRABÓW" za okres kadencji od 24 czerwca 2014 roku do 16 czerwca 2015 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 odbyła 10 posiedzeń, na których podjęła 7 uchwał.

Oprócz posiedzeń stałych, odbywanych raz w miesiącu Członek Rady wspólnie z Członkiem Zarządu raz w miesiącu 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 byli 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 2014 r.,
- w sprawie planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2015 r.,
- w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem i dzierżawą – PZw.PRęcznej,
- w sprawie ustanowienia służebności przesyłu pod działkami, będącymi w wieczystym użytkowaniu MSM „GRABÓW”,
- zaliczkowe miesięczne opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych,
- w sprawie regulaminu miejsc postojowych na terenach niezabudowanych.

#### **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 2015 r.
- b) 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. Trzykrotnie Spółdzielnia występowała do Sądu w sprawie zatwierdzenia Statutu Spółdzielni. Za trzecim razem uzyskaliśmy w miarę precyzyj-

ną odpowiedź, co należy zmienić w naszej uchwale nr 5/2014 WZ, ustęp 2., z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.

Na Walnym Zgromadzeniu Zarząd przedstawi projekt uchwały nr 8/2015 o zmianie uchwały nr 5/2014.

- 2) Z mocy art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych statut spółdzielni nakłada na członków obowiązek uczestniczenia w kosztach utrzymania mienia spółdzielni – w tym w opłatach publiczno-prawnych obciążających spółdzielnię – stosownie do wielkości udziału zajmowanego lokalu we wspólnych urządzeniach technicznych. Do mienia spółdzielni należą m. in. tereny niezabudowane. Problem wykorzystania tych terenów i uregulowania zasad korzystania z nich przez mieszkańców naszego osiedla został podniesiony na walnym zgromadzeniu członków spółdzielni w 2013 r.

W związku z powyższym, zgodnie z § 126 ust. 2 pkt 17 lit. g statutu spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwaliła „**Regulamin korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych należących do MSM „GRABÓW”**”. Dzięki temu Zarząd spółdzielni może przystąpić do formalnego uporządkowania kwestii wykorzystania terenów na miejsca postojowe.

- 3) Rada Nadzorcza rozpatrywała skargi i zażalenia Członków Spółdzielni. Zainteresowani otrzymali stosowne odpowiedzi i wyjaśnienia.
- 4) 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. Udział w pracach Komisji brali udział Panowie Waław Grajkowski i Janusz Sobolewski.
- 5) 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 Doradczą w składzie Pan Krzysztof Krystyniak - przewodniczący, Pan Paweł Józefczuk i Pani Beata Krystyniak członkowie, 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 (złącznik do sprawozdania RN), Rada Nadzorcza podjęła uchwałę postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2014 rok”.

Rada Nadzorcza postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu MSM „GRABÓW” za 2014 r.

W imieniu Rady Nadzorczej  
**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Włodzimierz Rubiński**

1. Załącznikiem nr 1 do sprawozdania są uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym. Kompletne protokoły i uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym znajdują się w Biurze Spółdzielni.
2. Załącznikiem nr 2 do sprawozdania jest „Protokół z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2014 rok”.

**Załącznik nr 1 do sprawozdania RN na WZCzSp**

**UCHWAŁY PODJĘTE W KADENCJI 2012 – 2015**

**(TEKST ZBIORCZY)**

(stan na dzień 02-06-2015 r.)

**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. Waław 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.

**UCHWAŁA Nr 109/09/2013**

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 12-09-2013 r.  
w sprawie ustanowienia służebności przesyłu pod drogami wewnętrznymi,  
będącymi w wieczystym użytkowaniu MSM ”GRABÓW”.**

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustanowienia służebności przeprowadzenia mediów ulicą Magury (działka nr 46/28 w obrębie 1.08.31) dla mieszkańców posesji przy ul. Magury 1 i ul. Magury 8.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 4 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 110/10/2013**

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 17-10-2013 r.  
w sprawie wysokości zaliczkowych opłat eksploatacyjnych**

W związku z rozliczeniem mediów za sezon 2012/2013, w którym wystąpiły duże dopłaty mieszkańców na CW i ZW (duża rozbieżność między wysokością zaliczek a rzeczywistym kosztem zużycia mediów) oraz z podwyższeniem z dniem 1 lipca 2013 r. cen opłat za energię ciepłą dostarczaną przez firmę Dalkia (d. SPEC) o około 3%, Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z informacją Zarządu o rozliczeniu mediów w sezonie grzewczym 2012/2013 uchwala, co następuje:

## §1

Z dniem 1 listopada 2013 r. wprowadza się następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych:

- 1. za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków 29,- zł/os. (dotychczas 26,- zł)**
- 2. za dostawę ciepłej wody 60,- zł/os. (dotychczas 55,- zł/os.)**
- 3. za centralne ogrzewanie w zależności od typu segmentu:**

segment typu T-1	360,- zł	(dotychczas 350,- zł)
segment typu T-2	263,- zł	(dotychczas 257,- zł)
segment typu Lachert	316,- zł	(dotychczas 308,- zł)
segment – ul. Pięciu Stawów 2	600,- zł	(dotychczas 590,- zł)
segment – ul. Mączyńskiego 17	410,- zł	(dotychczas 390,- zł)

## §2

Wysokość pozostałych opłat oraz ulgi w opłatach eksploatacyjnych pozostają bez zmian.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 111/01/2014**

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 23-01-2014 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 umowy, z firmą „STUDIO URODY” Dagmara Łukasik, 05-091 Żąbki, ul. Skrajna 32E m 32, na wynajem lokalu zlokalizowanego w tym miejscu.

zowanego na I piętrze budynku przy ul. Mączyńskiego 2, w Warszawie, o powierzchni 42,5 m<sup>2</sup> ( dwa pomieszczenia o łącznej powierzchni 35,5 m<sup>2</sup> oraz udział w pomieszczeniach wspólnych o powierzchni 7,0 m), Czas trwania umowy – 3 lata, począwszy od dnia 15-11-2013 r.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 112/03/2014**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 27-03-2014 r.**  
**w sprawie „Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2014 rok”.**

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd MSM "GRABÓW" uchwała „Plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2014 rok” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 113/06/2014**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 10-06-2014 r.**  
**w sprawie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2013 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 Doradźnej powołanej do zbadania, przedłożonego przez Zarząd MSM „GRABÓW” „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok” postanowiła:

§ 1

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2013 rok”.

§ 2

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

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 114/10/2014**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 23-10-2014 r.**  
**w sprawie wysokości zaliczkowych opłat eksploatacyjnych**

W związku z rozliczeniem mediów za sezon 2013/2014, w którym wystąpiły duże dopłaty mieszkańców na CW i ZW (duża rozbieżność między wysokością zaliczek a rzeczywistym kosztem zużycia mediów), Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z pismem Zarządu o rozliczeniu mediów w sezonie grzewczym 2013/2014 uchwała, co następuje:

**§1**

Z dniem 1 grudnia 2014 r. wprowadza się następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat dla lokali mieszkalnych:

1. za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków 31,- zł/os. (dotychczas 29,- zł)
2. za dostawę ciepłej wody 62,- zł/os. (dotychczas 60,- zł/os.)
3. za centralne ogrzewanie w zależności od typu segmentu:

segment typu T-1	370,- zł	(dotychczas 360,- zł)
segment typu T-2	270,- zł	(dotychczas 263,- zł)
segment typu Lachert	324,- zł	(dotychczas 316,- zł)
segment – ul. Pięciu Stawów 2	612,- zł	(dotychczas 600,- zł)
segment – ul. Mączyńskiego 17	420,- zł	(dotychczas 410,- zł)

**§2**

Opłata eksploatacyjna wyniesie 1,07 zł/m<sup>2</sup>. Ulga w opłatach eksploatacyjnych dla członków wyniesie 0,90 zł/m<sup>2</sup> (stawka wyniesie 0,17zł/m<sup>2</sup>, dotychczas 0,15zł/m<sup>2</sup>).

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 115/11/2014**

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 20-11-2014 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 umowy, ze **Związkiem Piłki Ręcznej w Polsce z siedzibą w Warszawie**, ul. Puławska 300, 02-819 Warszawa, na wynajem lokalu zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. Puławskiej 300A, w Warszawie, o powierzchni 333,7 m<sup>2</sup>, **Czas trwania umowy – od dnia 01-08-2014 r. do dnia 31-12-2016 r.**

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 116/01/2015**

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 26-01-2015 r.**

**w sprawie „Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2015 rok”.**

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd MSM „GRABÓW” uchwała „Plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2015 rok” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 117/03/2015**

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 19-03-2015 r.**

**w sprawie wprowadzenia w życie „Regulaminu korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych należących do MSM „GRABÓW””.**

Z mocy art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych statut spółdzielni nakłada na członków obowiązek uczestniczenia w kosztach utrzymania mienia spółdzielni – w tym w opłatach publiczno-prawnych obciążających spółdzielnię – stosownie do wielkości udziału zajmowanego lokalu we wspólnych urządzeniach technicznych. Do mienia spółdzielni należą m. in. tereny niezabudowane.

Problem wykorzystania tych terenów i uregulowania zasad korzystania z nich przez mieszkańców naszego osiedla został podniesiony na walnym zgromadzeniu członków spółdzielni w 2013 r.

W związku z tym Rada Nadzorcza i Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” w drugim kwartale 2014 roku zwróciły się do członków z prośbą o wyrażenie swej opinii w tej sprawie.

Członkowie wypowiadający się w ankiecie nie zakwestionowali celowości wprowadzenia opłat za wykorzystywanie działek do parkowania samochodów. Przy tym:

67,4 % uznało, że wysokość opłaty za użytkowanie działki powinna nie tylko pokryć koszty ponoszone przez spółdzielnię, lecz nawet przynieść spółdzielni dodatkowy pożytek;

71,5 % było zdania, że o przyznanie prawa najmu może wystąpić każdy członek spółdzielni niezależnie od miejsca zamieszkania na terenie spółdzielni;

59,6 % opowiedziało się za umowami zawartymi na czas nieoznaczony (z możliwością wypowiedzenia).

W związku z powyższym, zgodnie z § 126 ust. 2 pkt 17 lit. g statutu spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych należących do MSM „GRABÓW”” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

## § 1

Zobowiązuje się zarząd spółdzielni do formalnego uporządkowania kwestii wykorzystania terenów na miejsca postojowe, w tym:

- 1) określenia granic miejsc postojowych na terenach niezabudowanych (plan terenów niezabudowanych jest załącznikiem do regulaminu);
- 2) skuteczne poinformowanie mieszkańców naszego osiedla o możliwości ubiegania się o przyznanie miejsca postojowego i trybie zgłaszania się zainteresowanych;
- 3) założenia ewidencji miejsc postojowych uwzględniającej ich położenie i powierzchnię, daty wydania i anulowania przydziału w sprawie korzystania z miejsc postojowych, imiona i nazwiska korzystających z miejsc, wysokość ustalonych i dokonywanych opłat;
- 4) wydanie przydziału na korzystanie z miejsc postojowych uprawnionym osobom stosownie do postanowień regulaminu.

## § 2

Wobec członków spółdzielni, nieprowadzących działalności gospodarczej, przyjmuje się zasadę, zgodną z prawem spółdzielczym, odpłatności za korzystanie z miejsc postojowych, pokrywającej jedynie koszty własne spółdzielni. Wpływy z opłat za korzystanie z miejsc postojowych obniżają koszty utrzymania pozostałych terenów.

W związku z powyższym ustala się następujące zasady odpłatności za korzystanie z miejsc postojowych:

- 1) opłaty pokrywają wyłącznie koszty spółdzielni związane z miejscem postojowym (koszty publiczno-prawne i inne);
- 2) opłata za korzystanie z miejsca postojowego jest ustalana w skali roku;
- 3) wysokość opłaty jest obliczana przez zarząd stosownie do wysokości kosztów spółdzielni odnoszących się do terenów niezabudowanych; podlega zatwierdzeniu uchwałą rady nadzorczej;
- 4) roczną opłatę za miejsce postojowe wnosi się do spółdzielni jednorazowo;
- 5) termin wnoszenia opłat jest dostosowany do terminów regulowania przez spółdzielnię podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu odnoszących się do gruntów, na których znajdują się miejsca postojowe;
- 6) zmiana wysokości opłat może być wprowadzona przez radę nadzorczą w ciągu roku, jeżeli z określonych powodów wzrosną koszty spółdzielni odnoszące się do gruntów, na których znajdują się miejsca postojowe.

## § 3

„Regulamin korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych należących do MSM „GRABÓW”” wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2015 r.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 118/05/2015**

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 18-05-2015 r.**

**w sprawie wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu MSM „GRABÓW”.**

Nawiązując do pisma Prezesa Zarządu z dnia 23-04-2015 r., mając na uwadze duże zaangażowanie w prowadzenie remontów i inwestycji, wzorowe wykonywanie obowiązków i udzielanie absolutorium przez kolejne Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała miesięczne wynagrodzenie Vice Prezesa Zarządu MSM „GRABÓW” Pana Janusza Wyganowskiego w wysokości (brutto) – 4.000,00 zł.

Jednocześnie Rada Nadzorcza z własnej inicjatywy uchwała miesięczne wynagrodzenie Prezesa Zarządu Pana Macieja Burasiewicza w wysokości (brutto) – 8.300,00 zł.

Nowe stawki wynagrodzenia obowiązują od dnia 01-05-2015 roku.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.



**UCHWAŁA Nr 119/05/2015**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 18-05-2015 r.**  
**w sprawie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2014 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 Doraźnej powołanej do zbadania, przedłożonego przez Zarząd MSM „GRABÓW” „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok” postanowiła:

§ 1

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2014 rok”.

§ 2

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

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA Nr 120/06/2015**  
**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 02-06-2015 r.**  
**w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem lub 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 umowy z firmą STOEN OPERATOR o służebność nieruchomości gruntowej działek nr: 46/43, 46/127, 46/128 w obrębie 1-08-31, w rejonie ulicy Rysy w związku z budową przyłącza elektrycznego dla nowego budynku.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

**Załącznik nr 2 do sprawozdania RN na WZCzSp**

Warszawa, dn. 31-04-2015 r.

**PROTOKÓŁ  
z badania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2014 rok**

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej z dnia 19-03-2015 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 2014 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, Komisja ustaliła co następuje.

Rok 2014 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami ich uzyskania w kwocie **276.925,46 zł** brutto, po opłaceniu 19% podatku dochodowego w wysokości **119.422 zł**, wynik netto wynosi **157.503,46 zł**. Nadwyżka zobowiązań nad należnościami wyniosła **516.022,92 zł**. Stan środków pieniężnych w kasie i banku na koniec roku 2014 wyniósł **3.865.480,47 zł**.

Powyższe oznacza, że spółdzielnia posiada płynność finansową i jest w stanie spełniać 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 **55.041,94 zł**.

Oprócz tego uzyskano nadwyżkę z eksploatacji lokali użytkowych w kwocie **573.496,35 zł**, która pokrywa niedobór na eksploatacji mieszkaniowej w wysokości **351.612,83 zł**. Wraz z odsetkami uzyskano dochód brutto **276.925,46 zł**.

Podatek dochodowy wyniósł **119.422 zł**, zysk netto za 2014 to **157.503,46 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 dotyczącymi np. robót drogowych, napraw lamp ulicznych.

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

Należności krótkoterminowe od lokatorów z tytułu czynszu wynoszą **156.600,44 zł**, oraz **153.811,32 zł** od najemców lokali użytkowych.

W należnościach dotyczących lokali mieszkalnych, o okresie spłaty powyżej 3 miesięcy, jest 17 osób o łącznej kwocie zaległości **78.121,67 zł**. i dwie osoby o zaległości powyżej roku o zadłużeniu **55.923,92 zł**. Jedna osoba zobowiązała się spłacić ratalnie, druga oświadczyła, że w całości ureguje swoje zobowiązania wobec spółdzielni.

W styczniu i lutym 2014 członkowie spółdzielni wpłacili kwotę **65.450 zł** tytułem zaległych czynszów.

Jeżeli chodzi o lokale użytkowe to należności wynoszą **153.811,32 zł** i są to przede wszystkim faktury z końca roku 2014, zapłacone w styczniu 2015, z wyjątkiem dwóch kontrahentów. Zadłużenie jednego z nich jest dłuższe niż 3 miesiące i wynosi **42.462,72 zł**, natomiast drugiego z dwóch miesięcy i ma wartość **53.038,85 zł**.

W styczniu dokonano wpłat w wysokości **68.480 zł**. Nadal trwają rozmowy prezesa w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty.

W roku 2014 spółdzielnia prowadziła budowę budynku przy ulicy Rysy. Wartość inwestycji za koniec 2014 r to **378.607,71 zł**. i trzeba podkreślić, że ze środków własnych, bez wspomaganie kredytem.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stan gospodarki spółdzielni nie budzi zastrzeżeń a księgowość jest prowadzona prawidłowo. Wobec tego zespół wnioskuję o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2014 r.

**Podpisy Komisji:**

**Krzysztof Krystyniak – Przewodniczący Komisji**

**Paweł Józefczuk – Członek Komisji**

**Beata Krystyniak – Członek Komisji**