

Warszawa, 01 czerwca 2016 r.

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej MSM "GRABÓW" za okres kadencji od 16 czerwca 2015 roku do 21 czerwca 2016 roku.

Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Włodzimierz Rubiński.**
- 2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Paweł Józefczuk.**
- 3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Małgorzata Vincenz.**
- 4. Członek Rady Nadzorczej – Maria Dobiecka.**
- 5. Członek Rady Nadzorczej – Tomasz Biel.**
- 6. Członek Rady Nadzorczej – Krzysztof Krystyniak.**
- 7. Członek Rady Nadzorczej – Janusz Sobolewski.**

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem MSM "GRABÓW" układa się bardzo dobrze. W 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 9 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 2015 r.,
- w sprawie planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2015 r.,
- w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem i dzierżawą dla lokali w budynku przy ul. Puławska 320 oraz pawilonu handlowego,
- 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 2016 r.
- 2) Rada Nadzorcza rozpatrywała skargi i zażalenia Członków Spółdzielni. Zainteresowani otrzymali stosowne odpowiedzi i wyjaśnienia.
- 3) 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 Inwe-

stycyjno-Techniczna, którą kierowała z ramienia Rady Nadzorczej Pani Maria Dobiecka. Udział w pracach Komisji brali udział Panowie Tomasz Biel i Janusz Sobolewski.

- 4) 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 ds. zbadania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2015 rok w składzie Pan Paweł Józefczuk - przewodniczący, Pan Krzysztof Krystyniak 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 (załącznik do sprawozdania RN), Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zgodnie, z którą zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2015 rok”.

Rada Nadzorcza postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu MSM „GRABÓW” za 2015 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 2015 rok”.

UCHWAŁY PODJĘTE W KADENCJI 2015 – 2018

(TEKST ZBIORCZY)

(stan na dzień 02-06-2015 r.)

UCHWAŁA Nr 121/09/2015

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 24-09-2015 r.
w sprawie przeprowadzenia lustracji MSM „GRABÓW”**

Rada Nadzorcza, stosownie do postanowienia § 161 Statutu MSM „GRABÓW”, poleca Zarządowi Spółdzielni wystąpić do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o przeprowadzenie lustracji całości działalności MSM „GRABÓW”.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

U C H W A Ł A Nr 122/09/2015

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 24-09-2015 r.
w sprawie powołania Komisji Inwestycyjno-Technicznej Rady Nadzorczej.**

§ 1

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

1. Maria Dobiecka,
2. Tomasz Biel,
3. Janusz Sobolewski.

§ 2

Rada Nadzorcza powierza funkcję Przewodniczącego Komisji Pani Marii Dobieckiej.

§ 3

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

Za uchwałą głosowało 6 Członków, Pani M. Dobiecka wstrzymała się od głosu – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

U C H W A Ł A Nr 123/10/2015

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 22-10-2015 r.
w sprawie stawki zaliczki na fundusz remontowy.**

§ 1

W związku z brakiem pokrycia kosztów prac remontowo-naprawczych z obowiązujących dotychczasowych wpłat na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. Puławskiej 314 i ul. Samsonowskiej 1, Rada Nadzorcza M.S.M. „GRABÓW” na podstawie § 90 ust.1 i ust.2 i § 126 ust. 10 statutu spółdzielni uchwała nowe stawki netto zaliczki miesięcznej na fundusz remontowy w wysokości **2,00 zł./m²** powierzchni użytkowej.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 lutego 2016 r.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 124/01/2016

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 28-01-2016 r.
w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem i dzierżawą**

Stosownie do § 126 ust. 2 pkt 4 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 na wynajem lokali w budynku przy ul. Puławskiej 320.

1. Z Izabelą Świtkowską, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:
GALERIA AMBERLINE Warszawa Switkowska Izabela, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Puławskiej 320 (NIP: 8761515526, REGON: 870636922) na najem lokali nr 3 i nr 4 o łącznej powierzchni 120,6 m². Okres umowy – 10 lat.
2. Z Marcinem Sokołowskim zamieszkałym w Warszawie, ul. Magury 1 m 1, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:
FALCON TRAVEL Marcin Sokołowski (NIP: 9511932459, REGON: 015823715) wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem 518409, na najem lokalu nr 1 o powierzchni 43,7 m². Okres umowy – 10 lat.
3. Z Anną Sokołowską zamieszkałą w Warszawie, ul. Magury 1 m1, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:
STUDIO URODY „RÓŻA” Anna Sokołowska (NIP: 951-153-97-91, REGON: 017207647) na najem lokalu nr 5 o powierzchni 161,7 m². Okres umowy – 10 lat.
4. Z firmą **BEHEN Henryk Podlaski** z siedzibą w Raszynie-Puchały przy ul. Żwirowej 61 na wynajem lokalu nr 2 o powierzchni 62,6 m². Okres umowy – 10 lat.
5. Z Arturem Zarębskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:
PRZYCHODNIA STOMATOLOGICZNA Artur Zarębski (NIP: 527-136-87-72; REGON: 016439019) na najem lokalu nr 6 o powierzchni 161,2 m². Okres umowy – 10 lat.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 125/02/2016
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 25-02-2016 r.
w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Biura Spółdzielni

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” stosownie do postanowień § 126 ust. 2 pkt 13 oraz § 146 ust. 1 Statutu Spółdzielni uchwała strukturę organizacyjną Zarządu i Biura MSM „GRABÓW” według załącznika do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 126/02/2016
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 25-02-2016 r.
w sprawie „Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2016 rok”.

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd MSM „GRABÓW” uchwała „Plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2016 rok” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 127/04/2016
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 28-04-2016 r.
w sprawie wysokości opłat za korzystanie z miejsc postojowych
na terenach niezabudowanych należących do MSM „GRABÓW”

Na podstawie §2 uchwały Nr 117/03/2015 Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” w sprawie wprowadzenia w życie „Regulaminu korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych

należących do MSM „GRABÓW” Rada Nadzorcza uchwała następujące stawki opłat za korzystanie z miejsc postojowych:

1. Ul. Puławska 320 – 4 miejsca parkingowe dla mieszkańców ul. Rysy 13, 15, 17, 19 – opłata za 1 miejsce – 68,00 zł rocznie.
2. Ul. Mączyńskiego i ul. Samsonowska – opłata za 1 miejsce – 6,00 zł rocznie,
3. Ul. Liptowska (nr. od 2 do 8), ul. Giewont (dz. nr 29/65) i ul. Rysy (nr. od 53 do 63) – opłata za 1 miejsce – 63,00 zł rocznie.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 128/05/2016

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 19-05-2016 r.

w sprawie obciążenia nieruchomości MSM „GRABÓW” w związku z najmem i dzierżawą

Stosownie do § 126 ust. 2 pkt 4 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 MARCPOL BIS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (adres: 02-593 Warszawa, ul. Biały Kamień 1 lok. 43) na wynajem pawilonu handlowego przy ul. Giewont 21. Umowa zostanie zawarta na czas oznaczony jednego roku z możliwością przedłużenia jej o 9 (dziewięć) lat.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 129/05/2016

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 19-05-2016 r.

w sprawie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2015 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 Doradźczej powołanej do zbadania, przedłożonego przez Zarząd MSM „GRABÓW” „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok” postanowiła:

§ 1

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2015 rok”.

§ 2

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

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 130/06/2016

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 02-06-2016 r. w sprawie

ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku usługowo-biurowego przy ul. Puławskiej 320.

Rada Nadzorcza zgodnie z § 126 ust. 2 pkt. 15 c Statutu MSM „GRABÓW”, na podstawie sprawozdania Komisji Inwestycyjno-Technicznej (załącznik nr 1 do uchwały) zatwierdza ostateczne rozliczenie kosztów budowy zrealizowanej ze środków własnych (z funduszu zasobowego).

Ostateczny koszt budowy budynku usługowo-biurowego znajdującego się przy ul. Puławskiej 320, odebranego w dniu 22-12-2015 r. przez organy nadzoru budowlanego – decyzja IIOT/481/U/2015 (załącznik nr 2 do uchwały) wynosi 2.917.624,72 zł.

Wartość początkowa lokali w budynku przy ul. Puławska 320 została ustalona na podstawie średniego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowych.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

Warszawa, dn. 16-05-2016 r.

PROTOKÓŁ z badania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2015 rok

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej z dnia 28-04-2016 r. **Komisja Doraźna ds. zbadania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2015 rok** w składzie:

**Paweł Józefczuk – Przewodniczący Komisji (Członek RN),
Krzysztof Krystyniak – 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 2015 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 2015 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami ich uzyskania z działalności gospodarczej w kwocie **600.807,02 zł** brutto i po dodaniu odsetek z lokat w wysokości **18.003,84 zł** wyniósł łącznie **618.810,86 zł**. Do obliczenia podatku dochodowego, jako podstawę przyjęto zysk brutto powiększony o koszty operacyjne w wys. **6294,00 zł**. Co daje kwotę **625.104,86 zł**. Podatek dochodowy w wysokości 19% od tej kwoty wyniósł **118.770,00 zł**. Po odjęciu od zysku brutto kosztów operacyjnych oraz podatku dochodowego **618.810,86 zł – 6294,00 zł - 118.770,00 zł** zysk netto wynosi **493.746,86 zł**.

Nadwyżka zobowiązań nad należnościami to kwota **101.523,70 zł**.

Stan środków pieniężnych w kasie i banku na koniec 2015 roku wyniósł **1 399.317,65 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 tym roku to **18.003,94 zł**. Oprócz tego uzyskano nadwyżkę z eksploatacji lokali użytkowych w kwocie **600.807,02 zł**, która pokrywa niedobór na eksploatacji mieszkaniowej w wysokości **366.837,16 zł**.

Wraz z odsetkami uzyskano dochód **612.516,96 zł**. Podatek dochodowy wyniósł **118.770,00 zł**, zysk netto za 2015 r. to **493.746,96 zł**.

Na uznanie zasługuje fakt dbałości o stan budynków. Jak co roku znaczną kwotę przeznacza się na remonty dachów oraz naprawy związane z awariami hydraulicznymi. Jednocześnie Spółdzielnia wykazuje dbałość o sprawność urządzeń technicznych poprzez wykonywanie regularnych przeglądów i konserwacji, a także nadzór nad pracami remontowymi dotyczącymi np. robót drogowych, napraw lamp ulicznych itp.

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

Należności krótkoterminowe od lokatorów z tytułu czynszu wynoszą **148.882,89 zł**, oraz

222.186,71 zł od najemców lokali użytkowych. W należnościach dotyczących lokali mieszkalnych, o okresie spłaty do 12 miesięcy, są 52 osoby na łączną kwotę **80.469,92 zł** i cztery osoby z zaległością powyżej roku, o zadłużeniu **68.412,97 zł**.

Dwie osoby złożyły podanie o nie wchodzenie na drogę sądową i zobowiązały się spłacić swoje zadłużenie w sposób ratalny. Jedna z nich w styczniu 2016 r. częściowo spłaciła swoje zobowiązanie wobec Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni wysyła co kwartał wezwania do zapłaty, a na dzień 31-10-2015 r. przesłał do członków spółdzielni stan kont, wykazujący zaległości i nadpłaty.

W styczniu i lutym 2015 r. członkowie spółdzielni wpłacili kwotę **35.760 zł** tytułem zaległych czynszów, oraz lokale użytkowe w wysokości **64.900 zł**.

Jeżeli chodzi o lokale użytkowe, to należności wynoszą **222.186,71 zł** i są to przede wszystkim faktury z końca roku 2015, zapłacone w styczniu 2016, z wyjątkiem trzech kontrahentów. Zadłużenie jednego z nich wynosi **108.741,06 zł** za okres dwóch miesięcy, natomiast zaległości pozostałych dwóch kontrahentów to **107.290,16 zł**, powstałe ponad rok temu.

W roku 2015 spółdzielnia prowadziła budowę budynku przy ulicy Rysy. Wartość inwestycji – środków trwałych w budowie – na koniec 2015 r. to **2 637.792,91 zł** (w roku 2015 wydatki wyniosły **2 185.853,72 zł**) i trzeba podkreślić, że inwestycja realizowana jest 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 Komisja Doradza wnioskuje o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2015 r.

Podpisy Komisji (w oryginale):

Paweł Józefczuk – Przewodniczący Komisji

Krzysztof Krystyniak – Członek Komisji

Beata Krystyniak – Członek Komisji