

Warszawa, 01 czerwca 2017 r.

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej MSM "GRABÓW"
za okres kadencji od 21 czerwca 2016 roku do 20 czerwca 2017 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 Dobecka.**
- 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 5 uchwał. Oprócz posiedzeń stałych, odbywanych raz w miesiącu, Członek Rady wspólnie z Członkiem Zarządu raz w miesiącu pełnili dyżury w biurze Spółdzielni. Należy zaznaczyć, że członkowie Rady byli do dyspozycji mieszkańców naszego osiedla, po telefonicznym umówieniu spotkania za pośrednictwem biura spółdzielni.

Najważniejsze uchwały podjęte przez Radę Nadzorcza:

- w sprawie sprawozdania finansowego Zarządu MSM „GRABÓW” za 2016 r.,
- w sprawie planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2017 r.,
- w sprawie zwolnienia w płaceniu podatku za mienie spółdzielni,
- w sprawie nabycia nieruchomości od m.st. Warszawy.

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 2017 r.”.
- 2) 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 kierowała z ramienia Rady Nadzorczej Pani Maria Dobecka. Udział w pracach Komisji brali udział Panowie Tomasz Biel i Janusz Sobolewski.

- 3) Rada Nadzorcza rozpatrywała skargi i zażalenia Członków Spółdzielni. Zainteresowani otrzymali stosowne odpowiedzi i wyjaśnienia.
- 4) Na podstawie przepisu zawartego w § 13 ust. 5 statutu MSM "Grabów" oraz uwzględniając fakt, że pomyślny obraz działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię na własny rachunek ma charakter stabilny, Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, uznała za możliwe i zasadne częściowe lub nawet całkowite – zależnie od wielkości przewidywanego zysku – zwolnienie członków spółdzielni z ciężącego na nich w danym roku kalendarzowym (w świetle § 88 ust. 1 pkt 3 wyliczenie drugie statutu) obowiązku uczestniczenia w opłacie ustalonego dla spółdzielni podatku od nieruchomości – w części odnoszącej się do gruntu i obiektów budowlanych stanowiących mienie spółdzielni i służących wszystkim mieszkańcom osiedla, przy tym niezwiązanych z prowadzoną przez spółdzielnię dochodową działalnością gospodarczą – i pokrycia tej części podatku z nadwyżki bilansowej.
- 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 Doraźną ds. zbadania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2016 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 2016 rok”.

Wnioski z lustracji MSM „GRABÓW”.

Na podstawie umowy między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową "GRABÓW" w Warszawie, w dniach od 23 marca do 7 lipca 2016 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.
7. Działalność inwestycyjna.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać określonej art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze częstotliwości poddawania Spółdzielni badaniom lustracyjnym.
2. Dostosować wewnętrzny system normatywny do pełnej zgodności z postanowieniami znowelizowanego statutu.

3. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, co niniejszym Rada Nadzorcza czyni.

Rada Nadzorcza postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu MSM „GRABÓW” za 2016 r.

W imieniu Rady Nadzorczej
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Włodzimierz Rubiński

1. Załącznikiem nr 1 do sprawozdania są uchwały podjęte od początku obecnej kadencji.
2. Kompletne protokoły i uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym znajdują się w Biurze Spółdzielni.
3. Załącznikiem nr 2 do sprawozdania jest „Protokół z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2016 rok”.

UCHWAŁY PODJĘTE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

(od 21 czerwca 2016 roku do 20 czerwca 2017 roku)

UCHWAŁA Nr 131/11/2016

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 17-11-2016 r.

w sprawie zwolnienia członków spółdzielni z obowiązku uczestniczenia w opłatach podatku od nieruchomości, w części dotyczącej mienia spółdzielni użytkowanego przez mieszkańców osiedla i pokrycia tej części podatku z zysku spółdzielni.

§ 1

Każdego roku po uchwaleniu przez Radę m. st. Warszawy uchwały o wysokości podatku od nieruchomości, Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej projekt uchwały zawierającej:

- 1) decyzję o całkowitym lub częściowym – zależnie od przewidywanego w bieżącym roku wyniku dochodowej działalności gospodarczej spółdzielni – zwolnieniu członków spółdzielni z udziału w opłacie części podatku od nieruchomości odnoszącej się do mienia spółdzielni przeznaczonego do użytkowania przez wszystkich mieszkańców osiedla,
- 2) decyzję o pokryciu tej części podatku z przewidywanej w tym roku nadwyżki bilansowej,
- 3) kwotę przedmiotowej części podatku do zapłacenia oraz wysokość kwoty na jej pokrycie z nadwyżki bilansowej, ustalonej po zakończeniu roku obrachunkowego. Jeżeli ta kwota będzie mniejsza od należnego podatku, projekt uchwały powinien określić wysokość brakującej kwoty i określić sposób obciążenia nią użytkowników lokali członkowskich.

§ 2

W projekcie uchwały – dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej – walnego zgromadzenia członków spółdzielni, które zostanie zwołane w następnym roku po podjęciu w/w uchwały przez Radę Nadzorczą, Zarząd określi kwotę z nadwyżki, przeznaczoną na pokrycie opłaconego przez spółdzielnię podatku od nieruchomości, o jaką zostali zwolnieni członkowie.

§ 3

Uzasadnienie dla podjęcia uchwały stanowi załącznik nr 1.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 131/11/2016

UZASADNIENIE

Na podstawie przepisu zawartego w § 13 ust. 5 statutu MSM "Grabów" oraz uwzględniając fakt, że pomyślny obraz działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię na własny rachunek ma charakter stabilny, Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, uznaje za możliwe i zasadne częściowe lub nawet całkowite – zależnie od wielkości przewidywanego zysku – zwolnienie członków spółdzielni z ciężącego na nich w danym roku kalendarzowym (w świetle § 88 ust. 1 pkt 3 wyliczenie drugie statutu) obowiązku uczestniczenia w opłacie ustalonego dla spółdzielni podatku od nieruchomości – w części odnoszącej się do gruntu i obiektów budowlanych stanowiących mienie spółdzielni i służących wszystkim mieszkańcom osiedla, przy tym niezwiązanych z prowadzoną przez spółdzielnię dochodową działalnością gospodarczą – i pokrycia tej części podatku z nadwyżki bilansowej.

Przepisy przywołane w uchwale:

§ 13 ust. 5. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej prowadzonej na własny rachunek spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków – w zakresie obciążającym członków – związanych z eksploatacją i utrzymaniem wspólnych urządzeń technicznych, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z zarządzaniem

zasobami mieszkaniowymi, a także na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, z uwzględnieniem przepisu § 42 pkt 2.

§ 88 ust. 1. Zasadnicze opłaty miesięczne uwzględniają:

- 3) udział w kosztach zarządzania nieruchomościami, na które składają się:
– podatki i inne opłaty publicznoprawne niezwiązane z lokalami członków.

§ 159 ust. 3. Część nadwyżki bilansowej pozostającej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2, przeznacza się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia.

UCHWAŁA Nr 132/01/2017
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 26-01-2017 r.
w sprawie „Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2017 rok”.

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd MSM „GRABÓW” uchwala „Plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2017 rok” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 133/02/2017
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 23-02-2017 r.
w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na działkach będących w wieczystym użytkowniu MSM „GRABÓW”.

Stosownie do § 126 ust. 2 pkt 4 statutu MSM „GRABÓW” Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustanowienia służebności przesyłu na działkach o numerach: 29/69 (ul. Białogońska), 29/70, 29/111 oraz 29/94 (ul. Giewont) i nr 54 (ul. Giewont), w obrębie 1-08-31, na rzecz spółki innowy STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Rysunek przedstawiający zakres służebności jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 134/03/2017
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 23-03-2017 r.
w sprawie nabycia nieruchomości od m.st. Warszawy

§ 1

Na podstawie art. 46 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tj. z 2015 roku, Dz. U. z 2016 r., poz. 21 ze zmianami), Rada Nadzorcza wyraża zgodę, aby Zarząd na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „GRABÓW” w Warszawie nabył od Miasta Stołecznego Warszawy nieruchomość stanowiącą działkę numer 28/3 z obrębu 1-08-31 o powierzchni 168 metrów kwadratowych, przy ul. Samsonowskiej w Warszawie, objętą księgą wieczystą nr WA2M/00069895/2 Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa.

§ 2

Nabycie nieruchomości nastąpi przez przeniesienie na rzecz m.st. Warszawy własności działek ewidencyjnych nr 23/51 i 23/52 z obrębu 1-08-31 o łącznej powierzchni 225 metrów kwadratowych, położonych także przy ul. Samsonowskiej w Warszawie, objętych księgą wieczystą nr WA2M/00091023/2 Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa – z ewentualną dopłatą przez nabywcę różnicy cen gruntów opisanych w § 1 i § 2 uchwały.

§ 3

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do podpisania w imieniu Spółdzielni umowy notarialnej, stosownie do treści art. 604 Kodeksu cywilnego, w celu wykonania podjętej uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem dzisiejszym.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UZASADNIENIE

Miasto Stołeczne Warszawa jest właścicielem działki ewidencyjnej numer 28/3 z obrębu 1-08-31 o powierzchni 168 metrów kwadratowych przy ulicy Samsonowskiej w Warszawie, która jest niezbędna dla Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „GRABÓW” z siedzibą w Warszawie do poprawy struktury i zwiększenia użyteczności majątku Spółdzielni.

Miasto Stołeczne Warszawa nabyło od Spółdzielni nieruchomości przy ul. Tanecznej z siedzibą w Warszawie w celu realizacji przez Dzielnicę Ursynów budowy przedszkola.

Realizacja tego przedsięwzięcia wymaga nabycia przez m.st. Warszawę działek Spółdzielni nr 23/51 i 23/52 z obrębu nr 1-08-31, o łącznej powierzchni 225 m kw., położonych przy ulicy Samsonowskiej w Warszawie.

Wobec powyższego uzasadnione jest, aby MSM „GRABÓW” z siedzibą w Warszawie nabyła opisaną w § 1 nieruchomości i przeniosła na m.st. Warszawę własność gruntów opisanych w § 2 uchwały, uwzględniając stosowną dopłatę ze strony m.st. Warszawy.

Uchwała Rady Nadzorczej stanowi kontynuację działań określonych uchwałą nr 2/11/2012 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z 29 listopada 2012 roku.

UCHWAŁA Nr 135/05/2017

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 23-05-2017 r.

w sprawie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2016 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 2016 rok” postanowiła:

§ 1

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2016 rok”.

§ 2

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

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

Warszawa, dn. 18-04-2017 r.

PROTOKÓŁ
z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2016 rok.

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej z dnia 23-03-2017 r. Komisja Doraźna ds. zbadania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2016 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 2016 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 2016 zamknął się ogółem nadwyżką przychodów nad kosztami ich uzyskania w kwocie **768,927,52 zł** brutto, w tym wartość odsetek z lokat bankowych to **13.164,38 zł i 2.235,35 zł** przychodów operacyjnych.

Po opłaceniu 19% podatku dochodowego w wysokości **146.096 zł**, wynik netto wyniósł **622.831,52 zł**.

Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad należnościami krótkoterminowymi to kwota **1.027.792,50 zł**.

Stan środków pieniężnych w kasie i banku na koniec roku 2016 wyniósł **2.292.849,49 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 gospodarki 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 **13.164,38 zł**.

W roku 2016 uzyskano nadwyżkę z eksploatacji lokali użytkowych w kwocie **753.527,79 zł**, po dodaniu odsetek bankowych – **13.164,38 zł**, oraz pozostałych przychodów operacyjnych - **2.235,35 zł** otrzymano kwotę zysku brutto w wysokości **768.927,52 zł**.

Po pokryciu niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych wysokości **380.825,22 zł**, oraz podatku dochodowego w kwocie 146.096 zł, otrzymano zysk do podziału: **242.006,30 zł**.

Na uznanie zasługuje fakt dbałości o stan budynków i 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.

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

Należności krótkoterminowe od lokatorów z tytułu czynszu i funduszu remontowego wynoszą **154.612,28 zł** a od najemców lokali użytkowych **107.949,29 zł**.

W należnościach dotyczących lokali mieszkalnych, o okresie spłaty do 12 miesięcy, znajdują się **53** osoby. Łączna kwota zaległości wynosi **82.336,25 zł**. Natomiast **5** osób ma zaległości powyżej roku, w kwocie **76.292,39 zł**.

Od dwóch osób wpłynęło podanie z prośbą o nie występowanie na drogę sądową, a ponieważ są w trudnej sytuacji życiowej, będą dokonywać spłat ratalnie. Pozostałe 3 osoby zobowiązały się również rozliczyć ze Spółdzielnią w sposób ratalny.

Zarząd Spółdzielni wysyła co kwartał wezwania do zapłaty a na dzień 31.10.2016 r. przesłał do spółdzielców stan kont, wykazujący zaległości i nadpłaty.

W styczniu i lutym 2017 r. członkowie spółdzielni wpłacili kwotę **53.860 zł** tytułem zaległych czynszów.

Jeżeli chodzi o lokale użytkowe, to należności wynoszą **107.949,29 zł** i są to przede wszystkim faktury z końca roku 2016, zapłacone w styczniu 2017, z wyjątkiem dwóch kontrahentów. Zadłużenie jednego z nich wynosi **22.927,86 zł** z okresem spłaty do 12 miesięcy, natomiast drugi jest zadłużony na kwotę **53.038,80 zł** powyżej 12 miesięcy (sprawa w sądzie).

W roku 2016 spółdzielnia prowadziła inwestycję przy ulicy Rysy. W czerwcu 2016 r rozliczono inwestycję – pawilon usługowy – przy ul. Puławskiej 320 i przeniesiono kwotę **2.917.624,72 zł** z konta środków trwałych w budowie na środki trwałe.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stan gospodarki spółdzielni nie budzi zastrzeżeń a księgowość jest prowadzona prawidłowo. Wobec tego Komisja Doraźna wnioskuje o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2016 r.

Podpisy Komisji (w oryginale):

Paweł Józefczuk – Przewodniczący Komisji
Krzysztof Krystyniak – Członek Komisji
Beata Krystyniak – Członek Komisji