

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie
za okres od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**

I. Informacje ogólne

Od 1 stycznia do 16 maja 2024 Rada Nadzorcza Spółdzielni działała w następujący składzie:

Zdzisław Dobrowolski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Czarkowski – Zastępca Przewodniczącego Rad Nadzorczej
Ewa Pawlik - Sekretarz Rady Nadzorczej

Od 24 września 2024 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej **Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”** działała w składzie:

- Marek Włodarczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Iwona Spórna – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Marzena Paraskovich – członek Rady Nadzorczej

W omawianym okresie Rada Nadzorcza dożyła **1 posiedzenie** wspólne z Zarządem Spółdzielni. Posiedzenia było protokołowane.

II. Działalność Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje funkcję kontrolno-nadzorczą wynikającą z art. 46 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie oceny finansów Spółdzielni oraz analizy niezbędnych działań podejmowanych przez Zarząd. Rada przeprowadziła badanie następujących dokumentów:

- Sprawozdanie Finansowe SBM SKARBOWIEC za rok obrotowy 2024
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” za rok 2024

III. Ocena działalności Zarządu

Rada Nadzorcza ocenia działalność Zarządu Spółdzielni w badanym okresie jako **prawidłową i zgodną z przyjętymi planami**.

1. Realizacja planu finansowego:

Zarząd przekazał w dn. 28 kwietnia 2025 Radzie Nadzorczej Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok obrotowy 2024. Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” z siedzibą w Warszawie oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Na podstawie § 33 pkt. 1.2.1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza przeprowadziła badanie Sprawozdania finansowego i polegało ono na weryfikacji kwot i informacji ujawnionych w Sprawozdaniu finansowym ze stanem faktycznym. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:



Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni dotyczące kredytu bankowego zaciągniętego w banku PKO BP, wynoszą łącznie dla dwóch budynków 606 003,24 zł

- dla Grójeckiej 41 - 438 272,01 zł
- dla Glogera 6 - 167 731,23 zł

2. Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

Na dzień bilansowy wyniki finansowe związane z zarządzaniem Spółdzielnią i należącymi do niej zasobami mieszkaniowymi w roku 2024 wyniosły:

Media (ogrzewanie, woda i ścieki, śmieci): 48 213,21 zł

Eksploatacja (utrzymanie czystości, administracja): 109 157,91 zł

Razem: 157 371,12 zł

Wynik ten (*in plus*) wskazuje na kolejną (wynik był już poprawiony w 2023 roku), znaczną poprawę wyniku finansowego w 2024 r.

3. Wynik działalności gospodarczej

W roku 2024 Spółdzielnia osiągnęła dochód brutto w wysokości 46 483,68 zł oraz zysk netto wynoszący 42 299,68 zł.

4. Zadłużenie lokali

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynosiły łącznie 240 973,47 zł, w tym:

- 1) Z tytułu opłat za lokale mieszkalne - 44 871,63 zł
- 2) Z tytułu opłat za lokale usługowe - 3 459,72 zł
- 3) Dochodzone na drodze sądowej - 188 929,78 zł
- 4) Z tyt. podatku VAT, nieruchomości, PIT4 - 5,00 zł
- 5) inne - 3 707,34 zł

5. Fundusz Remontowy

Wpływy w 2024 r:

Glogera 6: 133 622,95 zł

Grójecka 41: 598 471,46

Razem: 732 094,41 zł

6. Remonty i inwestycje:

- 1) Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej wyniki audytu potrzeb remontowych budynków należących do Spółdzielni. Rada nadzorcza poprosiła o przygotowanie kosztorysów wykonawczych prac wskazanych w audycie z uwzględnieniem ich pilności. W następnym kroku planowane jest przygotowanie harmonogramu planowanych prac remontowych i modernizacyjnych. Na tej podstawie zostaną podjęte decyzje o starcie

prac przy uwzględnieniu możliwości finansowych. Absolutnie najpilniejsze wskazane potrzeby to naprawy tarasów i balkonów.

W następnej kolejności wskazane zostały naprawy dachów, a także remont korytarzy piwnic, remont klatek schodowych.

7. Administracja

Zarząd zrealizował postulat zgłoszony na WZ w 2023 o zmianie firmy administrującej budynkami SMB. Zarząd wypowiedział umowę firmie FZN Patron i podpisał umowę z firmą Piterson.

Zarząd ocenia tę zmianę bardzo pozytywnie. Komunikacja z nowym partnerem jest bardzo dobra, rozliczenia są czytelne i przejrzyste. Reakcja na zgłoszenia Zarządu szybka i sprawna. Członkowie spółdzielni mają też wgląd on-line w stan swojego konta i dostęp do ważnych informacji.

8. Zaległości czynszowe

Zarząd Spółdzielni razem z firmą administracyjną intensywnie działa w sprawie zniwelowania kwoty zaległości czynszowych. Szanse na rozwiązanie sporej części tych problemów w 2025 są znaczne i pozwalają na ostrożny optymizm.

9. Realizacja uchwały o ustaleniu odrębnej własności.

Zarząd kontynuował działania w tej sprawie aby domknąć starania rozpoczęte przez zarząd poprzedniej kadencji. Uzupełnione zostały wpisy w rejestrze lokali. Niestety uchwała dotycząca budynku przy Grójeckiej została zaskarżona przez członka spółdzielni i Sad pierwszej instancji znalazł przesłanki do tego aby ją uchylić. Zarząd odwołał się.

IV. Wnioski i rekomendacje

Rada Nadzorcza wnosi o:

1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Budowlano–Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” za 2024 rok.
2. Udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni za rok 2024.
3. Kontynuację działań w zakresie remontów i modernizacji infrastruktury technicznej.
4. Dalsze starania o zniwelowanie zaległości czynszowych.
5. Przeprowadzenie lustracji za okres 2022-2024.

V. Podsumowanie

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd Spółdzielni Budowlano–Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w 2024 roku była stabilna, zgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz realizowana z należyтым uwzględnieniem interesów członków Spółdzielni.

Zarząd regularnie informuje Radę Nadzorczą o sytuacji finansowej, realizacji budżetu i spodziewanych zmianach kosztów funkcjonowania SBM.

prac przy uwzględnieniu możliwości finansowych. Absolutnie najpilniejsze wskazane potrzeby to naprawy tarasów i balkonów.

W następnej kolejności wskazane zostały naprawy dachów, a także remont korytarzy piwnic, remont klatek schodowych.

7. Administracja

Zarząd zrealizował postulat zgłoszony na WZ w 2023 o zmianie firmy administrującej budynkami SMB. Zarząd wypowiedział umowę firmie FZN Patron i podpisał umowę z firmą Piterson.

Zarząd ocenia tę zmianę bardzo pozytywnie. Komunikacja z nowym partnerem jest bardzo dobra, rozliczenia są czytelne i przejrzyste. Reakcja na zgłoszenia Zarządu szybka i sprawna. Członkowie spółdzielni mają też wgląd on-line w stan swojego konta i dostęp do ważnych informacji.

8. Zaległości czynszowe

Zarząd Spółdzielni razem z firmą administracyjną intensywnie działa w sprawie zniwelowania kwoty zaległości czynszowych. Szanse na rozwiązanie sporej części tych problemów w 2025 są znaczne i pozwalają na ostrożny optymizm.

9. Realizacja uchwały o ustaleniu odrębnej własności.

Zarząd kontynuował działania w tej sprawie aby domknąć starania rozpoczęte przez zarząd poprzedniej kadencji. Uzupełnione zostały wpisy w rejestrze lokali. Niestety uchwała dotycząca budynku przy Grójeckiej została zaskarżona przez członka spółdzielni i Sad pierwszej instancji znalazł przesłanki do tego aby ją uchylić. Zarząd odwołał się.

IV. Wnioski i rekomendacje

Rada Nadzorcza wnosi o:

1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Budowlano–Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” za 2024 rok.
2. Udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni za rok 2024.
3. Kontynuację działań w zakresie remontów i modernizacji infrastruktury technicznej.
4. Dalsze starania o zniwelowanie zaległości czynszowych.
5. Przeprowadzenie lustracji za okres 2022-2024.

V. Podsumowanie

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd Spółdzielni Budowlano–Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w 2024 roku była stabilna, zgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz realizowana z należyтым uwzględnieniem interesów członków Spółdzielni.

Zarząd regularnie informuje Radę Nadzorczą o sytuacji finansowej, realizacji budżetu i spodziewanych zmianach kosztów funkcjonowania SBM.

Zarząd regularnie informuje Radę Nadzorczą o stanie zadłużeń, prowadzonych działaniach windykacyjnych - rada je ocenia je bardzo dobrze.

Rada nadzorcza ocenia wysoko starania Zarządu o ustalenia odrębnej własności lokali. Niestety Zarząd napotkał poważne przeszkody w postaci zaskarżenia uchwały do Sądu.

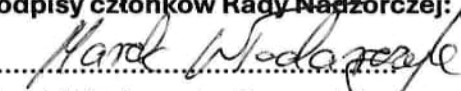
Zarząd doprowadził do legalizacji prac remontowych przeprowadzonych w 2019 w jednym z lokali usługowych, co również RN ocenia, jako skuteczne działanie Zarządu.

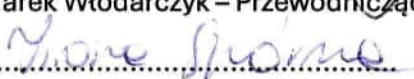
W zakresie remontów Zarząd przedstawił zestawienie potrzeb remontowych wraz z określeniem priorytetów i szacunkowymi kosztami. RN pozytywnie ocenia podejście do opracowywanych i planowanych planów remontowych. Praca nad tym szerokim zagadnieniem jest prowadzona bardzo rozsądnie i kompleksowo z uwzględnieniem oceny jakości przyszłych wykonawców, przygotowania odpowiedniej dokumentacji technicznej, właściwej oceny kosztów oraz racjonalnego łączenia inwestycji. Jedyna uwaga RN to zwiększenie tempa i rozszerzenie zakresu wycen.

Rada Nadzorcza dostrzega ogrom pracy wkładanej przez Zarząd, widząc jednocześnie że członkowie zarządu są aktywni zawodowo, pełnią swoje funkcje po godzinach pracy w czasie wolnym, od czerwca 2024 pełnili funkcje bez wynagrodzenia.

Rada Nadzorcza zwróciła również uwagę na bardzo nieprzyjemny fakt, że Zarząd od dłuższego czasu jest zasypywany korespondencją ze strony jednego z członków spółdzielni, która poza krytycznymi uwagami, pełna jest inwektyw, obraźliwych ocen daleko wykraczających poza konstruktywną krytykę. RN uważa, że sprawa jest na tyle ważna, że powinna stać się tematem dyskusji między członkami spółdzielni w celu podjęcia dalszych kroków.

Podpisy członków Rady Nadzorczej:


Marek Włodarczyk – Przewodnicząca


Iwona Spórna – Sekretarz


Marzena Paraskovich – członek Rady Nadzorczej