

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej MSM "Grabów" za okres kadencji od 1 października 2021 roku do 27 czerwca 2022 roku

I. Skład Rady Nadzorczej.

1. Rada Nadzorcza, w okresie od 01 października 2021r. do 27 czerwca 2022r., pracowała w składzie:

- 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mirosław Łabędzki
- 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Daria Świdorska-Rak
- 3) Sekretarz Rady Nadzorczej – Małgorzata Vincenz
- 4) Członek Rady Nadzorczej – Tomasz Biel
- 5) Członek Rady Nadzorczej – Waław Grąjkowski
- 6) Członek Rady Nadzorczej – Joanna Kisielińska.

2. W Radzie Nadzorczej kontynuowały swoją pracę następujące komisje:

- 1) komisja ds. audytu wewnętrznego i kontroli działalności finansowej Spółdzielni (*dalej: Komisja Rewizyjna /KR/*):
 - a) przewodniczący komisji – Daria Świdorska-Rak;
 - b) członek komisji – Joanna Kisielińska;
 - c) członek komisji – Mirosław Łabędzki;
 - d) doraźny członek komisji – Janina Macenowicz (*członek Spółdzielni, powoływany doraźnie w razie potrzeby*).
- 2) komisja inwestycyjno – techniczna (*dalej: Komisja Techniczna /KT/*):
 - a) przewodniczący komisji – Waław Grąjkowski;
 - b) członek komisji – Tomasz Biel.

II. Tryb i zasady organizacji pracy oraz działanie Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. Rada Nadzorcza pracowała w trybie i na zasadach określonych w § 139 – 141 statutu MSM „Grabów” i „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
2. Rada Nadzorcza organizowała i realizowała zakres obowiązków, zgodnie z §126 ust. 2 statutu MSM "Grabów", poprzez:
 - 1) Posiedzenia Rady Nadzorczej;
 - 2) Powoływanie osób do realizacji określonych zadań;
 - 3) Podejmowanie uchwał i postanowień Rady Nadzorczej (*dla działań Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni*);
 - 4) Organizowanie dodatkowych spotkań Rady Nadzorczej w ramach występujących potrzeb.
3. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 8 protokołowanych posiedzeń, z udziałem Zarządu Spółdzielni, w tym:
 - 1) Na posiedzeniach Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni, Prezes Zarządu składał informację o najbardziej istotnych bieżących sprawach Spółdzielni, do wiadomości Rady Nadzorczej lub wymagających od Rady akceptacji do określonych działań Zarządu lub rozstrzygnięcia przez Radę danych problemów Spółdzielni, poprzez podejmowanie w danych sprawach uchwał i postanowień.

- 2) Każde posiedzenia Rady były poprzedzone intensywną wzajemną pracą korespondencyjną, polegającą na wzajemnym opiniowaniu i wymianie uwag dotyczących opracowywanych materiałów, w celu zmniejszenia ilości posiedzeń Rady oraz skrócenia ich czasu, które i tak trwały średnio po 2,5 – 3 godziny.
4. Komisje Rady Nadzorczej współpracowały z Radą i Zarządem Spółdzielni w miarę potrzeb.
5. W związku z pandemią *covid-19* comiesięczne dyżury członków Rady zostały zawieszane, ale członkowie Rady byli i są do dyspozycji mieszkańców naszego osiedla po telefonicznym umówieniu spotkania, za pośrednictwem Biura Spółdzielni lub bezpośrednio z danym członkiem Rady, telefonicznie lub mailowo.

III. Sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza, oraz podejmowane działania kontrolne i nadzorcze.

1. Przyjmowanie i analizy informacji Zarządu dotyczące istotnych kwestii działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Analizy, opiniowanie i zatwierdzanie materiałów opracowanych przez księgową i Zarząd Spółdzielni.
3. Okresowe kontrole realizacji spraw zgłaszanych przez mieszkańców do Zarządu oraz Rady Nadzorczej lub zgłaszanych w innym trybie.
4. Okresowe kontrole realizacji przez Zarząd Spółdzielni zadań wynikających z ustaleń podejmowanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej.
5. Podejmowanie stosownych uchwał lub postanowień w sprawach wymagających ich podjęcia, po uprzedniej szczegółowej analizie spraw, których dotyczyły.
6. Rada Nadzorcza Spółdzielni, stosownie do § 126 ust. 2 pkt 24, w związku z § 160 ust. 1 Statutu Spółdzielni, okresowo sprawowała nadzór nad bieżącą działalnością finansową Zarządu w aspekcie wyników finansowych oraz zasadności i wielkości wydatków.
7. Komisja Rewizyjna:
 - 1) zbadała sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021r. z dokumentami finansowymi Spółdzielni pod względem zgodności, rzetelności i prawidłowości.
8. Komisja Techniczna Rady była zaangażowana w problematyce:
 - 1) przeglądów stanu technicznego śmietników;
 - 2) weryfikacji i nowelizacji regulaminów:
 - a) „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody w MSM „GRABÓW”;
 - b) „Regulaminu korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych należących do MSM „Grabów”;
 - c) projektu regulaminu „Zasady realizowania funduszu remontowego”.
9. W związku z uchwałą nr 163/03/2021 w sprawie ustalenia i przyjęcia „Planu pracy Rady Nadzorczej na 2021r. i kolejna lata”, w przesłaniu dla Rady Nadzorczej nowej kadencji, obecna Rada Nadzorcza stwierdza brak lub konieczność nowelizacji niżej wymienionych aktów normatywnych wynikających ze Statutu Spółdzielni, normujących funkcjonowanie organów Spółdzielni oraz aktów normujących stosunki Spółdzielni z członkami oraz zasady gospodarki Spółdzielni, tj.:
 - 1) brakujące akty normatywne – do opracowania:
 - a) „Regulamin wynajmu lokali” (§ 13 ust. 3 Statutu);
 - b) „Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię oraz określania obciążeń finansowych członków z tego tytułu” (§ 14 ust. 6 Statutu);
 - c) „Regulamin obliczania wysokości opłat i dokonywania rozliczeń”, tzw. „Regulamin eksploatacji” (§ 90 ust. 1 Statutu);

- d) „Zasady używania samochodów prywatnych do celów służbowych” (§ 126 ust. 2 pkt 14 Statutu);
 - e) „Regulamin procedur przetargowych wynajmowania i wdzierżawiania lokali oraz terenów, a także przy ich sprzedaży, oraz przy zlecaniu robót i usług” (§ 145 ust. 3 Statutu);
 - f) „Zasady realizowania funduszu remontowego” (§ 157 ust.1 pkt 1 i ust.3 Statutu);
 - g) „Zasady realizowania funduszu wynagrodzeń” (§ 157 ust.1 pkt 2 i ust.3 Statutu);
 - h) „Zasady realizowania funduszu społeczno-kulturalnego” (§ 157 ust.1 pkt 4 i ust.3 Statutu).
- 2) akty normatywne – do weryfikacji i nowelizacji:
- a) „Regulamin Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW”” (projekt nowelizacji regulaminu w trakcie dopracowywania);
 - b) „Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia MSM „Grabów”” (§ 110 ust. 1 pkt 11 Statutu);
 - c) „Regulamin Zarządu MSM „GRABÓW”” (projekt nowelizacji regulaminu w trakcie dopracowywania);
 - d) „Zasady prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni” (§ 126 ust. 2 pkt 15 lit.a, § 153 ust. 4 Statutu);
 - e) „Regulamin korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych należących do MSM „Grabów”” (§ 126 ust. 2 pkt 16 lit. g) Statutu);
 - f) „Zasady realizowania zakładowego funduszu świadczeń socjalnych” (§ 157 ust.1 pkt 3 i ust.3 Statutu).

IV. Uchwały i postanowienia podjęte przez Radę Nadzorczą.

1. Rada Nadzorcza w okresie od października 2021r. do czerwca 2022r. podjęła 12 uchwał w sprawach jak niżej:

Lp.	Data uchwały	Nr uchwały	Uchwała w sprawie ^{*)}
1	28.10.2021r.	167/10/2021	ustanowienia służebności przesyłu
2	28.10.2021r.	168/10/2021	wysokości nowych zaliczkowych opłat eksploatacyjnych
3	28.10.2021r.	169/10/2021	zmiany wynagrodzenia Członków Zarządu MSM „GRABÓW”
4	16.12.2021r.	170/12/2021	zatwierdzenia nowelizacji etatowej struktury administracji Spółdzielni
5	16.12.2021r.	171/12/2021	utworzenia zasady gospodarowania funduszem zasobowym Spółdzielni
6	24.01.2022r.	172/01/2022	wysokości nowych zaliczkowych opłat eksploatacyjnych dla lokali niemieszkalnych
7	24.01.2022r.	173/01/2022	wysokości nowych zaliczkowych opłat na fundusz remontowy lokali niemieszkalnych
8	30.03.2022r.	174/03/2022	„Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2022 rok”
9	31.05.2022r.	175/05/2022	nowej etatowej struktury administracji Spółdzielni oraz obowiązków członków Zarządu
10	31.05.2022r.	176/05/2022	zmiany funkcji, obowiązków i wysokości wynagrodzenia Pani Barbary Urbaniak
11	31.05.2022r.	177/05/2022	powołania na funkcję Członka Zarządu MSM „GRABÓW” Pana Krzysztofa Zmysłowskiego
12	31.05.2022r.	178/05/2022	zmiany wynagrodzenia Prezesa Zarządu

*)

Treść uchwał jest w załączniku nr 1 na końcu niniejszego sprawozdania.

2. Postanowienia:

- 1) Brak zgody Rady na postawienie piaskownicy na placu zabaw.
- 2) Nowelizacja „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (CO), ciepłej wody (CW) i zimnej wody (ZW)” ze względu na rozporządzenie Min. Klim. i Środowiska z 7 grudnia 2021r.; należy wpisać do regulaminu zapis o klauzuli odwoławczej. Rada Nadzorcza decyduje o kosztach stałych wspólnych, które należy ponosić, nawet po odłączeniu z sieci.
- 3) Weryfikacja obowiązków pracowników administracji Spółdzielni.
- 4) Zweryfikowanie Statutu – propozycje aktualizacji zapisów w Statucie przez członków Rady i Prezesa Zarządu. Po zebraniu przez Przewodniczącego propozycje były przedmiotem dyskusji na kwietniowym i majowym posiedzeniu Rady, następnie – po zweryfikowaniu przez prawnika – zostały opracowane w postaci uchwały na Walne Zgromadzenie.
- 5) Akceptowanie wstępnego sprawozdania Zarządu z działalności MSM „Grabów” za 2021r.
- 6) Komisja Rewizyjna MSM „GRABÓW”, przeprowadzi, stosownie do §126 ust.2 pkt 24, w związku z §160 ust.1 Statutu Spółdzielni, badanie „Sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2021r.” pod względem jego rzetelności i prawidłowości.
- 7) Rekomendacja Członkom Spółdzielni przyjęcie „Sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2021r.”.
- 8) Rekomendacja Członkom Spółdzielni przyjęcie „Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej MSM "Grabów" za okres kadencji od 01 października 2021r. do 27 czerwca 2022r.”.
- 9) Rekomendacja Członkom Spółdzielni udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu MSM „Grabów” za 2021r.

V. Sprawy inne organizacyjne

Ponieważ był to ostatni rok kadencji, zreasumuję statystycznie całą dotychczasową kadencję:

1. Rada Nadzorcza w kadencji 2018r. – 2022r. odbyła 35 protokółowanych posiedzeń, podjęła 55 postanowień i 32 uchwał, w tym uchwaliała:
 - a) 4 plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni;
 - b) 1 regulamin;
2. opracowała projekty:
 - a) nowelizacji „Regulaminu Rady Nadzorczej” (*projekt w trakcie dopracowywania, do uchwalenia przez następne Walne Zgromadzenie*);
 - b) nowelizacji „Regulaminu Zarządu” (*projekt w trakcie dopracowywania, do uchwalenia przez nową Radę Nadzorczą*);
3. kontynuowała prace wspierające Zarząd w zakresie:
 - a) opracowania regulaminu „Zasady realizowania funduszu remontowego”;
 - b) opracowania nowelizacji „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (CO), ciepłej wody (CW) i zimnej wody (ZW)”;
 - c) opracowania nowelizacji „Regulaminu korzystania z miejsc postojowych na terenach niezabudowanych należących do MSM „Grabów”, którego uregulowania zostaną ujednolicone na wszystkie parkingi na osiedlu.

VI. Rekomendacja Rady Nadzorczej.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni, po zapoznaniu się z protokołem Komisji Doraźnej (*załącznik do sprawozdania RN*), postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni „Sprawozdanie finansowe MSM „Grabów” za 2021 rok”.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni, na podstawie:
 - 1) protokołu z badania „Sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2021r.”;
 - 2) „Sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2021r.”;
 - 3) obserwacji członków Rady Nadzorczej działań Zarządu Spółdzielni oraz współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni w okresie sprawozdawczym,

postanowiła 09 czerwca 2022r. zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu MSM „Grabów” za 2021r.

W imieniu Rady Nadzorczej
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Miroslaw Łabędzki

Załączniki do sprawozdania Rady Nadzorczej:

- a) Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w okresie sprawozdawczym.
Kompletne protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej i uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym znajdują się w Biurze Spółdzielni.
- b) „Protokół z badania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2021 rok”.

Uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym

**UCHWAŁA Nr 167/10/2021
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 28-10-2021 r.
w sprawie ustanowienia służebności przesyłu**

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”, na podstawie § 126 ust. 2 pkt 4 Statutu Spółdzielni, wyraża zgodę na ustanowienie przez Zarząd Spółdzielni aktem notarialnym na rzecz Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 46, na nieodpłatną i nieograniczoną w czasie **służebność przesyłu**, polegającą na prawie całodobowego dostępu do pasa gruntu na działkach ewidencyjnych o numerach: **23/3, 23/13, 23/43, 23/44** położonych przy **ul. Lalewicza**, ujawnionych w księdze wieczystej KW nr **WA2M/00091023/2** i będących własnością Spółdzielni.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych Członków Rady Nadzorczej

**UCHWAŁA Nr 168/10/2021
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 28-10-2021 r.
w sprawie wysokości nowych zaliczkowych opłat eksploatacyjnych**

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z dotychczasową strukturą kosztów remontów i eksploatacji mienia Spółdzielni, wprowadza dla lokali mieszkaniowych nowe stawki zaliczkowe miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego.

We wrześniu 2021 roku, dostawca ciepła VEOLIA wprowadził nowe stawki opłat za dostawę ciepła: 1GJ z 27,07 zł na 29,45 zł, usługa przesyłu z 9,06 zł na 9,97 zł, moc zamówienia z 3376,42 zł na 3770,48 zł, usługa przesyłu ciepłej wody z 1706,72 zł na 1752,65 zł.

Po analizie kosztów i przychodów za poprzedni sezon grzewczy, z uwzględnieniem prognozy kosztów i przychodów przyszłego sezonu grzewczego, Rada Nadzorcza – na podstawie § 126 ust. 2 pkt 9 w związku z § 90 ust. 1 statutu MSM „GRABÓW”, wprowadza dla lokali mieszkaniowych następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

§ 1

Z dniem 1 lutego 2022 r. wprowadza się następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat do lokali mieszkalnych:

1. Zaliczka na eksploatację **1,29 zł/m²**, ulga dla członków **0,84 zł/m²**, do zapłacenia: **0,45 zł/m²** (obecnie 0,17 zł/m²).
2. Zaliczka na fundusz remontowy **0,55 zł/m²** (obecnie 0,75 zł/m²)

§ 2

Z dniem 1 lutego 2022 r. wprowadza się następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat do lokali mieszkalnych:

Za dostawę ciepłej wody **70,56 zł/os.** (dotychczas 63,00 zł/os.)

Za centralne ogrzewanie w zależności od typu segmentu:

- | | |
|----------------------------------|---|
| a) segment typu T-1 | 457,80 zł (dotychczas 420,00 zł) |
| b) segment typu T-2 | 337,90 zł (dotychczas 310,00 zł) |
| c) segment typu Lachert | 403,30 zł (dotychczas 370,00 zł) |
| d) segment – ul. Pięciu Stawów 2 | 719,40 zł (dotychczas 660,00 zł) |
| e) segment – ul. Mączyńskiego 17 | 501,40 zł (dotychczas 460,00 zł) |

§ 3

Opłata za zimną wodę pozostaje bez zmiany w wysokości 29,00 zł/os

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej

UCHWAŁA Nr 169/10/2021
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 28 października 2021 r.
w sprawie zmiany wynagrodzenia Członków Zarządu MSM „GRABÓW”

W związku z udzieleniem członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium poprzez głosowanie Członków Spółdzielni w dniu 26.10.2021r. oraz regulacją płac pracowników Spółdzielni od 01.08.2021r., Rada Nadzorcza – na podstawie § 148 ust. 1 statutu MSM „Grabów”, niniejszym uchwała nowe miesięczne wynagrodzenie poszczególnych członków Zarządu, w kwocie jak niżej:
Pan Maciej Burasiewicz – Prezes Zarządu MSM „GRABÓW” - ***** zł (brutto), przy utrzymaniu dotychczasowego zatrudnieniu na $\frac{3}{4}$ etatu;
Pani Barbara Urbaniak – Członek Zarządu MSM „GRABÓW” - ***** zł (brutto), przy utrzymaniu dotychczasowego zatrudnieniu na $\frac{3}{4}$ etatu.

Nowe wynagrodzenie (***** - *tajemnica handlowa*) obowiązuje od dnia 01 października 2021 roku.

Nowe wynagrodzenia są zgodne z zatwierdzonym funduszem płac na rok 2021.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 170/12/2021
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 16-12-2021 r.
w sprawie zatwierdzenia nowelizacji etatowej struktury administracji Spółdzielni

§ 1

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”, stosownie do postanowień § 126 ust. 2 pkt 13 Statutu Spółdzielni, uchwała nową etatową strukturę administracji MSM „GRABÓW” według załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”, w związku z § 145 ust. 2 pkt 20 Statutu Spółdzielni, zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do opracowania i przedstawienia na posiedzenie Rady Nadzorczej w styczniu 2022r. zakresu obowiązków dla poszczególnych stanowisk pracy, odpowiednich do uchwalonej nowej etatowej struktury administracji Spółdzielni w celu ich zatwierdzenia.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 171/12/2021
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 16-12-2021 r.
w sprawie utworzenia zasady gospodarowania funduszem zasobowym Spółdzielni

§ 1

Rada Nadzorcza MSM „Grabów”, na podstawie § 126 ust. 2 pkt 15 lit. g) w związku z § 157 ust. 3 Statutu Spółdzielni, wprowadza zasadę:

„wszelkie faktycznie uzyskane kwoty, jakie przysługują lub będą przysługiwać Spółdzielni z tytułu prawomocnie zakończonych postępowań, których przedmiotem były prawa lub majątek

Spółdzielni, będą przeznaczane na celowy „fundusz zasobowy” Spółdzielni i zdeponowane na koncie bankowym prowadzonym przez Spółdzielnię dla tego funduszu”.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały Rada Nadzorcza powierza Zarządowi Spółdzielni.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 172/01/22

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 24-01-2022 r.

w sprawie wysokości nowych zaliczkowych opłat eksploatacyjnych dla lokali niemieszkalnych

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z dotychczasową strukturą kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni, wprowadza dla lokali niemieszkalnych nowe stawki zaliczkowe miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji. .

Po analizie kosztów i przychodów za poprzednie lata, z uwzględnieniem prognozy kosztów i planowanych przychodów w roku 2022, Rada Nadzorcza – na podstawie § 126 ust. 2 pkt 9 w związku z § 90 statutu MSM „GRABÓW”, wprowadza dla lokali niemieszkalnych następujące stawki zaliczkowe na pokrycie kosztów eksploatacji mienia spółdzielni.

§ 1

Z dniem 1 maja 2022 r. wprowadza się następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat do lokali niemieszkalnych:

Zaliczka na eksploatację **1,73 zł/m²**, ulga dla członków prawnych **0,75 zł/m²**, do zapłacenia: **0,98 zł/m²**.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej

UCHWAŁA Nr 173/01/2022

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 24-01-2022 r.

w sprawie wysokości nowych zaliczkowych opłat na fundusz remontowy lokali niemieszkalnych

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z dotychczasową strukturą kosztów remontów poszczególnych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wprowadza dla lokali mieszkalnych nowe stawki zaliczkowe miesięcznych opłat na pokrycie kosztów przewidywanych prac remontowych oraz pokrycia dotychczasowych niedopłat.

Po analizie kosztów i przychodów za poprzednie lata, z uwzględnieniem prognozy kosztów przewidywanych prac remontowych oraz przychodów w roku 2022, Rada Nadzorcza – na podstawie § 126 ust. 2 pkt 9 w związku z § 90 statutu MSM „GRABÓW”, wprowadza dla lokali niemieszkalnych następujące stawki zaliczkowych miesięcznych opłat na fundusz remontowy.

§ 1

Z dniem 1 maja 2022 r. wprowadza się następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat na fundusz remontowy lokali mieszkalnych dla poszczególnych nieruchomości

Nieruchomość:	Puławska 300A - 1,05 zł/m ²	dotychczas 1.15 zł/m ²
	Puławska 314 - 4,20 zł/m ²	dotychczas 2,00 zł/m ² /spłata remontu tarasów/
	Puławska 320 - 2,15 zł/m ²	dotychczas 2,00/zł/m ²
	Samsonowska 1 - 2,15zł /m ²	dotychczas 2,00 zł/m ²

§ 2

Nowe stawki zaliczek na fundusz remontowy obowiązują od 01.05. 2022.

§ 3

Uchwała nie dotyczy lokali niemieszkalnych będących przedmiotem wynajmu przez spółdzielnię.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej

UCHWAŁA Nr 174/03/2022

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 30.03. 2022r. w sprawie „Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2022 rok”

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”, po zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd Spółdzielni MSM "GRABÓW", uchwała „Plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2022 rok” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto w obecności 6 Członków Rady Nadzorczej.

Pięciu członków Rady Nadzorczej za przyjęciem uchwały, jedna osoba wstrzymująca się od głosu z uwagi na zdanie odrębne.

Uchwała stanowi załącznik Nr 3 do protokołu z posiedzenia Rady 30.03.2022r.

UCHWAŁA Nr 175/05/2022

Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 31.05.2022r. w sprawie nowej etatowej struktury administracji Spółdzielni oraz obowiązków członków Zarządu

§ 1

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”, stosownie do postanowień §126 ust. 2 pkt 13 oraz §146 ust. 1 Statutu Spółdzielni, ustala nową etatową strukturę administracji MSM „GRABÓW”, według załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”, stosownie do postanowień §126 ust. 2 pkt 13 Statutu Spółdzielni, ustala nowe zakresy obowiązków członków Zarządu obowiązujące od 01.06.2022r., określone w załącznikach nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały, adekwatne do struktury organizacyjnej administracji Spółdzielni, ustalonej w §1 niniejszej uchwały.

§ 3

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”, w związku z §145 ust. 2 pkt 20 Statutu Spółdzielni, zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do ustalenia nowego zakresu obowiązków dla poszczególnych stanowisk pracy administracji Spółdzielni, adekwatnych do ustalonych niniejszą uchwałą nowej etatowej struktury administracji Spółdzielni i zakresów obowiązków członków Zarządu Spółdzielni, a także przedstawienia ich na posiedzeniu Rady Nadzorczej w październiku 2022r. w celu ich zatwierdzenia zgodnie z §126 ust. 2 pkt 13 Statutu Spółdzielni.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 176/05/2022
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 31.05.2022r.
w sprawie zmiany funkcji, obowiązków i wysokości wynagrodzenia
Pani Barbary Urbaniak

§ 1

W związku z Uchwałą Nr 175/05/2022 Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 31.05.2022r. w sprawie zatwierdzenia nowej etatowej struktury administracji Spółdzielni oraz obowiązków członków Zarządu,

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”:

- 1) na podstawie §147 ust.1 i 2 Statutu Spółdzielni, w głosowaniu tajnym odwołała Panią Barbarę Urbaniak z funkcji Członka Zarządu ds. Członkowskich i Administracji MSM „GRABÓW” z dniem 31.05.2022r.;
- 2) na podstawie §146 ust. 2 Statutu Spółdzielni – w uznaniu długoletniej i nieprzerwanej od czasu założenia Spółdzielni 41-letniej pracy Pani Barbary Urbaniak – w głosowaniu tajnym powołała Panią Barbarę Urbaniak na funkcję Wiceprezesa Zarządu MSM „GRABÓW” z dniem 01.06.2022r. na czas nieokreślony.

§ 2

Zgodnie z §148 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała miesięczne wynagrodzenie Pani Barbary Urbaniak w wysokości (brutto) – ***** zł, przy zatrudnieniu na $\frac{3}{4}$ etatu.

Nowa stawka wynagrodzenia (***** - *tajemnica handlowa*) obowiązuje od dnia 01 czerwca 2022 roku.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 177/05/2022
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 31.05.2022r.
w sprawie powołania na funkcję Członka Zarządu MSM „GRABÓW”
Pana Krzysztofa Zmysłowskiego

W związku z Uchwałą Nr 175/05/2022 Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 31.05.2022r. w sprawie zatwierdzenia nowej etatowej struktury administracji Spółdzielni oraz obowiązków członków Zarządu, przy jednoczesnym uwzględnieniu pisma Zarządu Spółdzielni z dnia 26 maja 2022r. (*odpis pisma jest załącznikiem do uchwały*),
Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW”:

- 1) na podstawie §146 ust. 2 Statutu Spółdzielni – w uznaniu przedstawionej w załączonym piśmie rekomendacji Zarządu, danej Panu Krzysztofowi Zmysłowskiemu pełniącego funkcję Kierownika Osiedla – w głosowaniu tajnym powołała Pana Krzysztofa Zmysłowskiego na funkcję Członka Zarządu MSM „GRABÓW” z dniem 01.06.2022r. na czas nieokreślony;
- 2) na podstawie §148 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni uchwała miesięczne wynagrodzenie Pana Krzysztofa Zmysłowskiego w wysokości (brutto) – ***** zł, przy zatrudnieniu na cały etat.

Nowa stawka wynagrodzenia (***** - *tajemnica handlowa*) obowiązuje od dnia 01 czerwca 2022 roku.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

Warszawa 26 maja 2022 r.

Do
Rady Nadzorczej MSM "Grabów"
/na ręce Przewodniczącego/

odpis z oryginału podpisanego przez Zarząd

Zarząd wnioskuję o powołanie Pana Krzysztofa Zmysłowskiego, Kierownika Osiedla, na członka Zarządu naszej Spółdzielni.

Praca Zarządu w składzie 2-osobowym jest bardzo uciążliwa, zwłaszcza przy zatrudnieniu na niepełne etaty. Konieczny jest powrót do składu 3- osobowego.

Pan Krzysztof Zmysłowski bardzo dobrze wywiązuje się z dotychczasowych obowiązków i jest członkiem naszej Spółdzielni.

Jesteśmy przekonani, że będzie dobrze pełnił funkcję członka Zarządu, z wynagrodzeniem ***** zł brutto (***** - tajemnica handlowa) /pełny etat/, co sugerujemy Radzie Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 178/05/2022
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 31.05.2022r.
w sprawie zmiany wynagrodzenia Prezesa Zarządu

W związku z Uchwałą Nr 175/05/2022 Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 31.05.2022r. w sprawie nowej etatowej struktury administracji Spółdzielni oraz obowiązków członków Zarządu, Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” – na podstawie §148 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni – uchwała miesięczne wynagrodzenie Prezesa Zarządu Spółdzielni Pana Macieja Burasiewicza w kwocie (brutto) – ***** zł, przy zatrudnieniu na $\frac{3}{4}$ etatu.

Nowa stawka wynagrodzenia (***** - tajemnica handlowa) obowiązuje od dnia 01 czerwca 2022 roku.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

PROTOKÓŁ
z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2021 rok.

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 163/03/2021 z dnia 30.03.2021r. dot. Planu pracy Rady Nadzorczej (poz. 5) oraz decyzją Rady Nadzorczej z dnia 30 marca 2022r. w sprawie realizacji zadania „Badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni”, Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w składzie:

- 1) Daria Świdorska Rak – Przewodniczący Komisji (Członek RN),
- 2) Joanna Kisieleńska – Członek Komisji (Członek RN),

przeprowadziła, stosownie do §160 ust.1 Statutu Spółdzielni, badanie sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za rok 2021 pod względem jego rzetelności i prawidłowości.

1. Ustalenia kontrolne

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu i innych dokumentach spółdzielni oraz na podstawie wyjaśnień Członków Zarządu i głównej księgowej, Komisja ustaliła co następuje:

1. Rok 2021 zamknął się ogółem nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **475 299,44 zł (zysk brutto)**, w tym: dochód z wynajmu **456 983,87 zł**, wartość odsetek z lokat bankowych **10 592,94 zł** i **7 722,63 zł** pozostałych przychodów operacyjnych. Po opłaceniu podatku dochodowego w wysokości **42 777,00 zł**, wynik netto wyniósł **432 522,44 zł**.
2. Stan środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych na koniec roku 2021 wyniósł **3 444 842,90 zł**, w tym w kasie i na rachunkach bankowych **1 446 576,35 zł**.
3. Z punktu widzenia stabilności ekonomicznej widoczne są starania Zarządu w zakresie racjonalnego gospodarowania finansami poprzez zmianę struktury środków pieniężnych: utworzenie lokaty.
4. Po pokryciu niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych wysokości **370 489,50 zł**, oraz podatku dochodowego w kwocie **42 777,00 zł**, pozostaje zysk do podziału **62 032,59 zł**.
 - a) Należności krótkoterminowe wynoszą **271 775,78 zł** w tym największe pozycje (**66%**) stanowią zaległości od:
 - lokatorów z tytułu czynszu i funduszu remontowego **179 124,01 zł**,
 - lokali użytkowych **91 421,77 zł (34%)**.
 - b) W należnościach dotyczących lokali mieszkalnych o okresie spłaty do 12 miesięcy jest 30 osób, których zaległości wynoszą **85 930,41 zł** oraz 4 osoby powyżej roku na łączną kwotę **93 193,60 zł** (2 sprawy skierowane na drogę sądową).
 - c) Zarząd Spółdzielni wysłał co kwartał wezwania do zapłaty oraz na dzień 31.10.2021 przesłał do mieszkańców stan kont wykazujący zaległości i nadpłaty.
 - d) Na dzień 23.03.2021 r. członkowie dokonali wpłat za zaległości z 2021 r. w wysokości około **56 640 zł** .
5. Należności z lokali użytkowych spowodowane są przede wszystkim fakturami z listopada i grudnia 2021r. Na dzień 17.03.2021 wpłacono **31 322,34 zł**. Przeciwno jednemu dłużnikowi skierowano sprawę do sądu.

6. Na koniec roku bilansowego spółdzielnia nie posiadała zobowiązań długoterminowych, natomiast krótkoterminowe wynosiły **1 195 103,83 zł**. Na tę kwotę składają się przede wszystkim: zobowiązania wobec US i ZUS (2,8% - zapłacone w styczniu br), kaucje od użytkowników lokali na wynajem (18,7%), fundusze specjalne (38,7%), rozliczenia z Członkami z tytułu nadpłat i wpłat zaliczek na dostawę wody i c.o (33%).

II. Wnioski z kontroli

1. Dokumentacja księgowa jest prowadzona starannie i przejrzysto. W pełni umożliwia dotarcie do szczegółowych danych przedstawionych w sprawozdaniu.
2. Sprawozdanie finansowe w sposób dokładny, wyrazisty i rzetelny przedstawia obraz gospodarczy spółdzielni.
3. Spółdzielnia na bieżąco wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych wobec budżetu i dostawców usług.
4. Zarząd Spółdzielni wyrażając należytą uwagę dbałości o stan budynków co roku znaczną kwotę przeznacza się na remonty dachów oraz naprawy związane z awariami hydraulicznymi. W 2021 roku konieczne było wykonanie remontu tarasu w budynku przy Puławskiej 314, jego koszt wyniósł 29,3% wydatków na remonty.
Jednocześnie Spółdzielnia dba o sprawność urządzeń technicznych poprzez:
 - a) wykonywanie regularnych przeglądów i konserwacji,
 - b) nadzór nad pracami remontowymi dotyczącymi, np. robót drogowych, napraw lamp ulicznych.

W 2021 roku wydatki na cele remontowe i konserwacyjne wyniosły **584 285,92 zł**.

5. Na podstawie sprawozdań finansowych za rok 2021 oraz uzyskanych wyjaśnień można stwierdzić, że:
 - a) wciąż można zauważyć wpływ stanu pandemii na wynik finansowy w roku 2021, aczkolwiek widać wzrosty w porównaniu do roku 2020:
 - nastąpiło zwiększenie dochodu z wynajmu o **4,3%** z 438 056,72zł do 456 983,87 zł, (jest to 64,6% kwoty uzyskanej w 2019 roku 707 859,18zł);
 - zwiększenie zysku netto o 11 800,45 zł do kwoty **432 522,44 zł** (rok 2019 - zysk netto 664 499,94 zł);
 - zmniejszył się o **20 989,25 zł** niedobór na eksploatacji - wynosi **370 489,85 zł**.
 - wymienione czynniki spowodowały wzrost zysku do podziału, który wynosi **62 032,59 zł** (rok 2020 29 242,89 zł);
 - b) pomimo problemów związanych z pandemią stan gospodarki finansowej nie budzi zastrzeżeń;
 - c) Spółdzielnia posiada płynność finansową i jest w stanie spełniać swoje zadania statutowe.

III. Konkluzja

1. W związku z powyższym należy stwierdzić, że stan gospodarki Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń, a księgowość jest prowadzona prawidłowo.
2. Komisja Rewizyjna wnioskuje o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2021r.

Podpisy Komisji (podpisy na oryginalne):

Daria Świdarska Rak – Przewodnicząca Komisji

Joanna Kisielińska – Członek Komisji