

Warszawa , 31 maja 2024 roku

## **Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA**

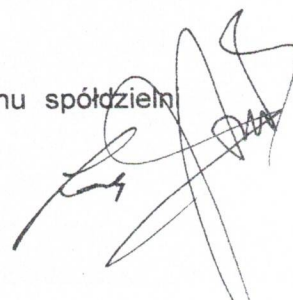
**w roku 2023.**

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska pracował w następującym składzie osobowym :

1. Zbigniew Woźniak jako Prezes Zarządu - powołany na stanowisko i zatrudniony decyzją Rady Nadzorczej w okresach , który pełnił obowiązki fizycznie w terminach :
  - od 1 stycznia 2023 do 25 sierpnia 2023
  - od 1 grudnia 2023 do 31 grudnia 2023
  - przerwa w wypełnianiu obowiązków wynikała z długotrwałego pobytu szpitalnego
2. Zdzisław Jaszczuk jako Członek Zarządu - pełniącym funkcję społecznie nieprzerwanie w ciągu całego roku.
3. Tomasz Krysicki jako Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pracy w Zarządzie uchwałą Rady z dnia 8 sierpnia 2023 i odwołany uchwałą Rady w dniu 2 października 2023 roku po złożonej rezygnacji.
4. Danuta Seheń jako Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pracy w Zarządzie uchwałą Rady z dnia 8 sierpnia 2023 i odwołana uchwałą Rady w dniu 30 listopada 2023 po złożonej rezygnacji.

W omawianym okresie spółdzielnia zatrudniała następujące osoby i firmy:

1. Główną Księgową – Marię Kałaur – Resiak na podstawie podpisanej umowy ze spółką Remar sp. z o.o. na prowadzenie księgowości w SM Kiwerska w okresie od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023, a następnie w okresie od 1 lipca 2023 roku do 31 sierpnia 2023 roku zatrudnioną na umowę zlecenie jako osoba fizyczna. Umowa powyższa została rozwiązana na wniosek Zarządu ze względu na brak postępu w sprawie wdrożenia programu księgowego firmy PROBIT.
2. Główną Księgową – Katarzynę Brzezińską w okresie od 12 września 2023 roku zatrudnioną na umowę zlecenie.
3. Administratora - Pana Dariusza Stefańskiego, który sprawował bieżący nadzór nad mieniem spółdzielni i osobami wykonującymi konserwacje.
4. Mecenasa Joannę Senkowską prowadzącą działalność pod Firmą SP Kancelaria jako prawnika wykonującego konsultacje prawne na podstawie stałej umowy zlecenia
5. Panią Ewę Kozera - wykonującą prace porządkowe na terenie budynków Mieszkalnych zatrudnioną jako pracownika etatowego
6. Arkadiusza Kozera prowadzącego firma ARKO jako gospodarza terenu spółdzielni odpowiedzialnego za porządki oraz odśnieżanie na podstawie stałej umowy





7. Firmę Schindler Polska sp. z o.o. jako konserwatora wind osobowych w budynkach SM Kiwerska
8. Stanisława Mazurka prowadzącego działalność pod Firmą Usługi budowlane i instalatorstwo jako konserwatora sieci elektrycznych i oświetlenia.
9. Stanisława Rukata jako konserwatora sieci centralnego ogrzewania oraz sieci wod –kan i hydroforni zatrudnionego na umowę zlecenie
10. Mariana Litwiniuka prowadzącego działalność pod Firmą Elektromechanika jako konserwatora domofonów.
11. Dominika Koryckiego prowadzącego działalność pod Firmą Production jako administratora strony internetowej oraz konserwatora sprzętu informatycznego.

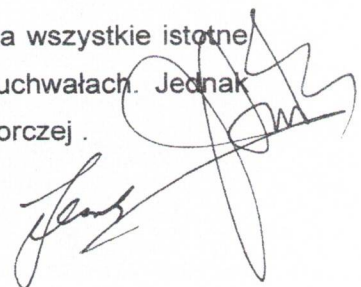
W minionym roku 2023 Zarząd SM Kiwerska administrował 3 budynkami mieszkalnym z 82 lokalami mieszkalnymi oraz pozyskiwał przychody z działalności gospodarczej z wynajmu :

1. Lokalu użytkowego w budynku Nr.14 wynajętego firmie AMVIS na biuro księgowo
2. Pawilonu technicznego wynajętego firmie ANIMA na prowadzenie przychodni weterynaryjnej
3. Części dachu budynku nr 12 wynajętego firmie Orange na lokalizację zespołu anten telefonii komórkowej
4. Fragmentu terenu przed pawilonem technicznym wynajętego firmie ALLEGRO na lokalizację paczkomatu
5. Lokalu mieszkalnego na parterze budynku nr 16 wynajętego na lokal mieszkalny dla pani Borkowskiej.

W roku 2023 SM Kiwerska uzyskała następujące wyniki finansowe wg posiadanych i wprowadzonych do systemu księgowego na dzień 31 maja 2024 r., które wyglądają następująco:

• Przychód zwolniony z opodatkowania na gospodarce mieszk.	869279,24 pln
• Koszty poniesione podczas administrowania gospodarką mieszk,.....	927928,64 pln
• Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.....	- 58649,40 pln
• Przychody z działalności gospodarczej.....	248818,77 pln
• Koszty działalności gospodarczej.....	101834,47 pln
• Wynik brutto działalności gospodarczej.....	146984,30 pln
• Wynik netto działalności gospodarczej.....	133755,71 pln
• Łączny zysk w roku 2023.....	75106,31 pln.

W ciągu roku 2023 Zarząd omawiał z Radą Nadzorczą Spółdzielni Kiwerska wszystkie istotne decyzje . Podejmowane decyzje w większości spraw były oparte na jej uchwałach. Jednak wielokrotnie punkt widzenia Zarządu nie pokrywał się z opiniami Rady Nadzorczej .







W roku 2023 Zarząd nie zrealizował :

1. uchwały Rady dotyczącej zlecenia lustracji SM Kiwerska, której uruchomienie zdaniem Zarządu powinno mieć miejsce po zakończeniu realizacji prac związanych z wdrożeniem nowego programu księgowego co nie nastąpiło w roku 2023 oraz ze względu na nieuzasadniony wydatek w wysokości około 15000 PLN.
2. uruchomienia programu księgowego Probit , sugerowanego do zakupu przez Radę Nadzorczą, z powodu:
  - braku kompetencji i zaangażowania Pani Resiak wybranej przez RN na stanowisko Głównej Księgowej, co było powodem zakończenia z Nią współpracy z końcem miesiąca sierpnia 2023 r.
  - wdrożenia przez Panią Resiak niewłaściwego sposobu rozliczenia czynszów naliczanych przez program co wymusiło jego powtórne uruchomienie
  - bardzo dużej ilości błędów popełnionych przez Panią Resiak we wprowadzonych danych podczas nieukończonego uruchamiania nowego programu księgowego w wyniku czego zachodziła konieczność wielokrotnych korekt przychodów oraz fakturacji po stronie mieszkańców i wynajmujących ,a także błędne wprowadzanie danych wyciągów bankowych przez jej pracowników
  - prowadzenie fakturacji przez Panią Resiak w innych systemach księgowych
  - pozostawienie niekompletnych danych księgowych za okres ośmiu miesięcy 2023 roku oraz dokumentów sprawozdawczych dotyczących rozliczeń spółdzielni z Urzędem Skarbowym
  - braku możliwości kontroli bieżących danych ze względu na ciągłe prace przy uruchomieniu programu
  - braku stanowiska Rady Nadzorczej w zakresie ustalenia składowych czynszu oraz sposobu naliczania zaliczek z uwzględnieniem składowych stałych i zmiennych od czerwca 2023 r.
  - znacznych trudności Pani Brzezińskiej – kolejnej księgowej , w kontaktach z programistami Probitu , którzy dostępni są w ograniczonym zakresie czasowym ze względu na dużą ilość obsługiwanych firm

*1. plan uchwalono w 05.2023 2.2 powodem niewłaściwość i chorobowej prezesa do 12.2023 3. braku aktywności w tym celu*  
W roku 2023 nie zrealizowano żadnych prac remontowych na terenie spółdzielni, gdyż nie został uchwalony przez Radę Nadzorczą Roczny Plan Gospodarczy do końca roku. Rada Nadzorcza nie zopiniowała przedstawianego w niej planu w tym zakresie.

Dużym problemem Zarządu SM Kiwerska było ustalenie stawek czynszu podstawowego na rok 2023 ze względu na zapowiadane znaczne zmiany inflacyjne, zmiany cen energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania oraz zmiany wysokości podatku Vat. W wyniku decyzji Rady Nadzorczej propozycje Zarządu zmian w zakresie czynszu podstawowego nie uzyskały akceptacji.





zatwierdzono wyłącznie ograniczenie stawki funduszu remontowego z 2,00 PLN/m<sup>2</sup> do 1,50 PLN/m<sup>2</sup> od 1 czerwca 2023 roku, a uzyskane 0,50 PLN/m<sup>2</sup> zwiększyło wysokość czynszu podstawowego. W wyniku takiej operacji sumaryczna stawka czynszu z funduszem remontowym pozostała na niezmienionym poziomie 7,0 PLN/m<sup>2</sup> w ciągu całego 2023 roku.

Z dniem 1 marca 2023 zostały wdrożone zmiany stawek centralnego ogrzewania z 2,92 na 5,24 PLN/m<sup>2</sup>/mc i podgrzania ciepłej wody z 32,7 na 63,01 PLN/m<sup>3</sup>, które obowiązywały do końca roku 2023.

W roku 2023 w miesiącu czerwcu Zarząd SM Kiwerska doprowadził do spotkania na terenie spółdzielni z Panem Maciejem Galusem wykonawcą termomodernizacji budynków SM Kiwerska, który potwierdził użycie niewłaściwej farby do malowania elewacji oraz zobowiązał się do realizacji robót poprawkowych na elewacjach w ramach udzielonej gwarancji. Pierwotnie deklarowany termin prac zaplanowany na IV kwartał 2023 roku został przesunięty jednostronnie przez Wykonawcę na czerwiec 2024 roku.

W roku 2023 podpisano także umowę sprzedażową na dostarczenie energii z firmą Enefit w oparciu o ceny SPOT oraz umowę dystrybucyjną ze Stoen Biznes Operator dla WLZ dotyczących odbiorów na potrzeby lokali użytkowych oraz pawilonu handlowego.

W I półroczu 2023 Zarząd uczestniczył również w ustaleniu źródeł zanieczyszczenia powietrza w rejonie budynku nr 16 poprzez wielokrotne kontakty ze Strażą Miejską i Wydziałem Ochrony Środowiska Gminy Bielany na wniosek mieszkańców budynku.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje czynności zarządu przeprowadzane w ciągu całego roku 2023, jednak bez znajomości działań szczegółowych prowadzonych podczas nieobecności chorobowej Prezesa Zarządu Zbigniewa Woźniaka w okresie od 8 sierpnia 2023 do 30 listopada 2023, kiedy działalność w imieniu Zarządu prowadzili oddelegowani członkowie Rady Nadzorczej Tomasz Krysicki i Danuta Seheń.

Zarząd składa wyjątkowe podziękowania Panu Zdzisławowi Jaszczuk za wieloletnią współpracę i zaangażowanie oraz pełną dostępność każdym momencie. Pan Jaszczuk społecznie pełnił funkcję Członka Zarządu przez <sup>ponad</sup> ostatnie 20 lat umożliwiając sprawne działanie SM Kiwerska zwłaszcza w okresie ostatnich 18 miesięcy.

Z poważaniem

Zbigniew Woźniak

Prezes Zarządu SM Kiwerska

Zdzisław Jaszczuk

Członek Zarządu SM Kiwerska





## Załącznik do sprawozdania Zarządu

### Informacja dodatkowa Zarządu SM Kiwerska na dzień 31 maja 2024 roku

1. w wyniku wprowadzonych zmian w statucie od roku 2018 nałożono na Radę Nadzorczą szereg obowiązków, których brak realizacji znacznie utrudniał działanie Zarządu w ostatnim okresie tzn. w latach 2023 -2024 .

Do takich spraw należy:

- powołanie członków Zarządu
  - wniosek o powołanie nowego członka został zgłoszony RN przez Zarząd 8.1.2024
  - realizacja nastąpiła 28.5.2024 r. po prawie 5 miesiącach
- uchwalenie Roczego Planu Gospodarczego
  - brak planu przez cały rok 2023 – uchwała Rady dot. RPG podjęta dopiero 28.5.2024 r. po 12 miesiącach
- rozdział kosztów – wnioski złożone przez Zarząd dotyczące zatwierdzenia planu kont księgowych 8.1.2024 na rok 2023 i 2024 nie zostały zatwierdzone przez RN do dnia dzisiejszego,  
*brak decyzji RN w zakresie rozdziału kosztów*
- uchwalanie zasad wynagradzania pracowników – wnioski złożone przez Zarząd w dniu 8.1.2024, zostały zminimalizowane i zaopiniowane ustnie dopiero w miesiącu kwietniu 2024 , do dnia dzisiejszego nie przekazano Zarządowi żadnej uchwały w tym zakresie,
- jednocześnie blokowano zmiany w rewaloryzacji płac, spowodowało to powstanie absurdów płacowych, np. płaca gospodyni budynków SM Kiwerska jest wyższa od wynagrodzenia Głównej Księgowej, dla której wzrost stawki wynagrodzenia po kilkukrotnych naciskach Zarządu został ustnie zaproponowany o 10% tj. 400 PLN brutto od 1.5.2024 i jest niewspółmierny do nakładu prac oraz ponoszonej odpowiedzialności, proponowano także udzielenie premii Głównej Księgowej za zwiększony nakład pracy i sporządzenie sprawozdania lecz do dnia dzisiejszego nie przekazano żadnej uchwały w tym zakresie.

2. W ostatnim okresie członkowie Rady Nadzorczej zarzucają Zarządowi brak terminowej realizacji naliczenia wyniku finansowego oraz sprawozdania finansowego za rok 2023 nie biorąc pod uwagę obiektywnych przyczyn powstania opóźnień w realizacji związanych z:
  - a/ bardzo dużymi trudnościami w kontaktach z firmą PROBIT ,
  - b/ wprowadzeniem błędnych formuł przez programistów do automatycznych naliczeń w programie i konieczność ich korekty
  - c/ brakiem wyegzekwowania od Pani Resiak , przez członków Rady oddelegowanych do Zarządu na czas nieobecności prezesa przez 4 miesiące , dokumentacji księgowej spółdzielni za okres od 1.1.23 do 31.8.2023 r.





d/ zakończeniem formatowania programu Probit do wydruku sprawozdań dopiero w dniu 17.04.2024 roku .

3. Rada Nadzorcza nie bierze pod uwagę , że wszystkie problemy spowodował nie trafiony wybór księgowej Pani Resiak w wyniku postępowania kwalifikacyjnego przeprowadzonego przez członków Radę w grudniu 2022 i zakup programu rekomendowanego przez Radę po konsultacjach z księgowymi , a obciążanie winą i odpowiedzialnością za powstałą sytuację Zarządu nie rozwiązuje powstałych problemów.
4. Rada Nadzorcza zerwała także z wieloletnią wypracowaną tradycją polegającą na wspólnych posiedzeniach z Zarządem przy podejmowaniu decyzji na rzecz samodzielnych spotkań nie udokumentowanych żadnymi protokołami , które nigdy nie dotarły do Administracji i nie mogły być opublikowane na stronie internetowej.
5. W zaistniałej sytuacji w związku z narastającym konfliktem oraz brakiem współpracy pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem w dniu 31 stycznia 2024 r. Zarząd poinformował Radę o złożeniu rezygnacji z pełnionych funkcji na dzień 30 kwietnia 2024 r. nie widząc możliwości dalszego współdziałania z częścią członków Rady.
6. Termin ten został przesunięty przez Zarząd o 2 miesiące na 30.06.2024 na prośbę członków Rady Pani Danuty Seheń i Dariusza Żardeckiego.
7. Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 28.05.2024 r. przyjęła rezygnację Zarządu z dniem 30 czerwca 2024 r.

Zbigniew Woźniak

Prezes Zarządu SM Kiwerska

Zdzisław Jaszczuk

Członek Zarządu SM Kiwerska

Jednocześnie w zaistniałej sytuacji Rada Nadzorcza przejęła faktyczne zarządzanie Spółdzielnią, gdyż :

- Powołuje samodzielnie nowych członków zarządu nie związanych ze spółdzielnią nie podpisując z nimi umów
- Oddelegowuje z Rady członków do zarządu do realizacji określonych zadań bez posiadania przez nich jakichkolwiek kompetencji lub uprawnień
- Członkowie Rady głosują w sprawach ich dotyczących niezgodnie ze statutem, co unieważnia podjęte uchwały
- Ustala wynagrodzenia dla nich , jednocześnie blokując inne wynagrodzenia





- Wydaje opinie o nieudzieleniu absolutorium przed zapoznaniem się z ostateczną wersją dokumentów sprawozdawczych i przytacza bzdurne argumenty powołując się na:
  - a/ brak realizacji projektu przebudowy altan śmietnikowych pomijając fakt ,że propozycje zgłoszone przez Zarząd nie zostały rozpatrzone przez Radę od 6 miesięcy, co uniemożliwiło jakikolwiek postęp w sprawie
  - b/ niepoddanie się lustracji w sytuacji gdy nie zostały zakończone prace księgowe
  - c/ brak przygotowania Sprawozdania Finansowego za rok 2023 pomijając termin zakończenia prac przygotowawczych przez PROBIT w dniu 17.04.2024
- Podejmuje uchwały i informuje o nich zarząd jednocześnie nie przedstawiając oryginalnych sprawozdań z posiedzeń a wysyłając tylko niepodpisane uchwały, Podważając wiarygodność podjętych działań.

Takie działania dyskwalifikują prawidłowość i rzetelność działania członków Rady w obecnym składzie podważając dotychczas wypracowane zasady współdziałania w interesie mieszkańców i SM Kiwerska.

Po raz pierwszy od 30 lat wytworzono sytuację w której członkowie Rady kierują się interesem własnym i chęcią przejęcia władzy.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

