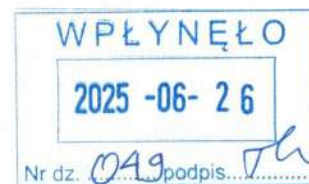


Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z działalności w roku 2024

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia 2024 do 31. Grudnia 2024. W okresie sprawozdawczym w skład Rad wchodziły następujące osoby:

Tadeusz Falkowski – członek KR
Tadeusz Kołodziejski
Tomasz Krysicki - Przewodniczący
Zbigniew Pietrzyk – członek KR
Kacper Ruda - Sekretarz
Danuta Seheń – z-ca Przewodniczącego
Elżbieta Sommer-Szklarska
Dariusz Żardecki – członek KR



WP.SMK.25.06.040.RN

W dniu 7.06.2024 mandat członka Rady złożył pan Kacper Ruda. W wyniku wyborów uzupełniających 15.06.2024 skład Rady został poszerzony o panią Grażynę Halamę i pana Mikołaja Urbanowskiego. Od 17.06.2024 pan Tomasz Krysicki oraz pan Tadeusz Kołodziejski zostali oddelegowani do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu, przy czym pan Krysicki po zakończeniu tego okresu opuścił Radę i kontynuuje pełnienie funkcji członka Zarządu, natomiast p. Kołodziejski zakończył oddelegowanie i powrócił do Rady Nadzorczej w dniu 17.10.2024. Na pierwszym zebraniu po Walnym Zgromadzeniu 15.06.2024 Rada ukonstytuowała się na nowo w składzie:

Przewodniczący – Mikołaj Urbanowski
Z-ca Przewodniczącego: Danuta Seheń
Sekretarz: Grażyna Halama
Komisja Rewizyjna: Tadeusz Falkowski, Zbigniew Pietrzyk, Dariusz Żardecki

Dwudziestego listopada 2024 skład Rady i Komisji Rewizyjnej zmniejszył się w wyniku smutnej okoliczności - zmarł pan Tadeusz Falkowski.

W roku 2024 Rada zebrała się 10 razy na posiedzeniach stacjonarnych, w większości spotkań, w części otwartej brali udział także przedstawiciele Zarządu. Poza formalnymi spotkaniami członkowie Rady prowadzili ożywioną wymianę korespondencji, kontaktowali się także z Zarządem, Główną Księgową i wspierali swoje działania konsultacjami z doradcą prawnym Spółdzielni. Rada realizowała przede wszystkim swoje funkcje kontrolno – nadzorcze względem działań Zarządu, opiniując, wydając rekomendacje oraz podejmując uchwały, a także współdziałała z Zarządem w kwestiach wykraczających poza czynności tzw. zwykłego Zarządu.

114

Zestawienie uchwał podjętych przez RN w roku 2024

- Uchwała 1/2024/RN z dn. 6.02.2024 w sprawie powołanie z-cy Przewodniczącego RN.
- Uchwała 2/2024/RN z dn. 9.04.2024 w sprawie ogłoszenia warunków konkursu na stanowiska członków Zarządu SM Kiwerska.
- Uchwała 3/2024/RN z dn. 28.05.2024 w sprawie przyjęcia rezygnacji Członków Zarządu z pełnionych funkcji.
- Uchwała 4/2024/RN z dn. 28.05.2024 w sprawie powołania, ustalenia wysokości wynagrodzenia oraz zawarcia umowy o współpracę z członkiem Zarządu.
- Uchwała 5/2024/RN z dn. 28.05.2024 w sprawie przyjęcia propozycji Roczego Planu Gospodarczego na rok 2024 oraz przedłożenia jej do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 14 czerwca 2024.
- Uchwała 6/2024/RN 05.06.2024 w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni nieudzielenia absolutorium Członkom Zarządu za rok 2023.
- Uchwała 7/2024/RN z dn. 12.06.2024 w sprawie wyznaczenia przez Radę Nadzorczą jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
- Uchwała 8/2024/RN z dn. 12.06.2024 w sprawie wyznaczenia przez Radę Nadzorczą jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
- Uchwała 9/2024/RN z dn. 12.06.2024 w sprawie odwołania członka Zarządu.
- Uchwała 10/2024/RN z dn. 03.07.2024 w sprawie powołania przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- Uchwała 11/2024/RN z dn. 03.07.2024 w sprawie powołania z-cy przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- Uchwała 12/2024/RN z dn. 03.07.2024 w sprawie powołania sekretarza Rady Nadzorczej
- Uchwała 13/2024/RN z dn. 03.07.2024 w sprawie powołania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
- Uchwała 14/2024/RN z dn. 20.09.2024 w sprawie wydelegowania pana T. Krysińskiego do firmy Probit, w celu przeszkolenia się z funkcji systemu księgowego „PROBIT”.
- Uchwała 15/2024/RN z dn. 20.09.2024 w sprawie rekomendacji przyjęcia wynegocjowanych przez Zarząd warunków ugody co do rozliczenia długu firmy AMVIS Sp. z o.o z tytułu użytkowania lokalu SM Kiwerska.
- Uchwała 16/2024/RN z dn. 16.10.2024 o przyjęciu rezygnacji pana Tadeusza Kołodziejskiego z czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu i uchyleniu jego czasowej delegacji do Zarządu SM Kiwerska.
- Uchwała 17/2024/RN z dn. 18.10.2024 o kontynuacji pracy Tomasza Krysińskiego w Zarządzie SM Kiwerska.
- Uchwała 18/2024/RN z dn. 04.11.2024 o objęciu prac nad uporządkowaniem księgowości SM "Kiwerska" bezpośrednim nadzorem Rady Nadzorczej.
- Uchwała 19/2024/RN z dn. 03.12.2024 o w sprawie powołania pana Tomasza Krysińskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu SM Kiwerska.
- Uchwała 20/2024/RN z dn. 03.12.2024 w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do podpisania umowy zlecenia z Panem Tomaszem Krysińskim – Członkiem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie.
- Uchwała 21/2024/RN z dn. 03.12.2024 w sprawie zmiany celu przeznaczenia kwoty zarezerwowanej w Rocznym Planie Gospodarczym na rok 2024 w ramach wydatków z Funduszu Remontowego w pozycji 2.6 (malowanie ławek) oraz zmiany jej wysokości.
- Uchwała 22/2024/RN z dn. 11.12.2024 w sprawie nie zwiększania obciążeń z tytułu użytkowania lokali w roku budżetowym 2025.
- Uchwała 23/2024/RN z dn. 27.12.2024 w sprawie przyjęcia propozycji Roczego Planu Gospodarczego na rok 2025.
- Uchwała 24/2024/RN z dn. 11.12.2024 w sprawie przygotowania zmian w statucie SM „Kiwerska”.

Najważniejsze działania Rady Nadzorczej w roku 2024

1. **Zapewnienie ciągłości i działania Spółdzielni.** Działania Rady były konsekwencją rezygnacji Zarządu, kierowanego przez pana Zbigniewa Woźniaka, złożoną w styczniu 2024 z końcem okresu wypowiedzenia na 30.04.2024. Rezygnacja ta była wynikiem narastającej różnicy zdań między Radą a Zarządem, związaną z jednej strony z oczekiwaniami finansowymi Zarządu, które Rada uznała za wygórowane, z drugiej, z niemożnością wyegzekwowania od Zarządu sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz utrudnianiem działań Rady zmierzających do wyegzekwowania napraw gwarancyjnych od firmy ASBUD. W początkowym okresie Rada koncentrowała się na przedłużeniu okresu wypowiedzenia Zarządu, równoległe przygotowując i realizując procedurę konkursową w celu wyłonienia nowego członka Zarządu. Umożliwiło to zatrudnienie pana Wojciecha Kaniewskiego z dniem 1.06.2024. Następnie, wobec nieodwołalnego charakteru rezygnacji pana Zbigniewa Woźniaka, uzupełniono skład Zarządu poprzez oddelegowanie do pełnienia funkcji członka Zarządu pana Tomasza Krywickiego z dniem 17.06.2024.
2. **Wyegzekwowanie realizacji napraw gwarancyjnych elewacji budynków przez firmę ASBUD, odpowiedzialną za prace ocieplające wykonane w roku 2017.** W celu lepszego nadzoru nad prowadzeniem tej sprawy do Zarządu oddelegowano czasowo członka Rady, pana Tadeusza Kołodziejskiego. W wyniku realizowanych przez niego i pozostałych członków Zarządu działań udało się wyegzekwować wykonanie istotnej części napraw, takich jak m.in. malowanie balkonów, poprawę obróbek blacharskich, czyszczenie, odgrzybianie i malowanie ścian farbami spełniającymi wymagane parametry, wymianę krutek wentylacyjnych i in. Część działań, których nie udało się wyegzekwować w ramach gwarancji Spółdzielnia wykonała we własnym zakresie. Obecnie prace te znajdują się w fazie końcowej.
3. **Wsparcie Zarządu w kwestii rozwiązania problemów w dokumentacji, księgowości i sprawozdawczości Spółdzielni, powstałych w okresie działania poprzedniego Zarządu.** Podstawowym problemem, który mocno rzutuje na działania Spółdzielni był brak sprawozdania finansowego za rok 2023, którego Rada ostatecznie nie otrzymała od ustępującego Zarządu. W miarę analizowania pozostawionej przez poprzedni Zarząd dokumentacji stwierdzono też m.in.:
 - błędy i braki w fakturowaniu;
 - wykasowanie części oficjalnej korespondencji;
 - brak aktualnego rejestru członków Spółdzielni;
 - poważne problemy w działaniu systemu Probit, używanego do prowadzenia księgowości, wynikające z niepoprawnego wdrożenia i potęgowane niską jakością wsparcia klienta
 - braki w obowiązkowej sprawozdawczości do KRS, począwszy od roku 2022.
 - Poważne zaległości płatnicze od kontrahentów Spółdzielni

W celu rozwiązania kluczowych problemów Rada wydelegowała do Zarządu pana Tomasza Krywickiego. Niestety, w okresie jego oddelegowania, tj. 17.06.2024 - 31.10.2024, w związku z odkrywaniem kolejnych braków w dokumentacji finansowej Spółdzielni i problemów z funkcjonowaniem systemu Probit, zadanie to nie zostało zrealizowane. W tej sytuacji, po

zakończeniu okresu oddelegowania pan Krynicki zaproponował Radzie złożenie mandatu członka Rady i przejście do Zarządu w pełnym wymiarze czasu pracy, określając swoje warunki finansowe i organizacyjne umowy. Jednocześnie zobowiązał się do końca maja 2025 rozwiązać wszystkie istotne, rozpoznane dotąd przez Strony problemy formalno-prawne, finansowo-księgowe i kancelaryjne, powstałe na gruncie działalności poprzedniego Zarządu Spółdzielni. Rada te warunki przyjęła.

4. **Kontrola kosztów funkcjonowania Spółdzielni i wysokości opłat dla mieszkańców.** Rada po przeanalizowaniu sytuacji finansowej Spółdzielni, w tym zysku z pożytków, podjęła decyzję o nie zwiększaniu stawki opłaty eksploatacyjnej w roku 2025, oraz utrzymaniu stawki na Fundusz Remontowy w obecnej wysokości 1,5 zł/m². Dzięki temu zasadnicza część opłat ponoszonych przez Spółdzielców pozostanie bez zmian, pewne zmiany (w górę lub w dół) mogą wynikać jedynie z aktualizacji wyliczeń zaliczek na media, przy czym w tej kwestii Zarządowi również udało się dzięki negocjacjom z firmą Veolia osiągnąć pewne oszczędności. Jednocześnie Rada wspierała i monitowała Zarząd w sprawie rozpoczęcia działań zwiększających w istotny sposób przychody i obniżających tym samym koszty utrzymania dzielone na wszystkich Spółdzielców. Dyskutowano m.in. o projekcie rozbudowy pawilonu handlowo – usługowego. Działania te zostały wstrzymane z uwagi na ujawnienie niekorzystnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Rada w dalszym ciągu wspiera i monituje Zarząd w działaniach zmierzających do usunięcia tych przeszkód, włączając w to kwestię scalenia gruntów.
5. **Rewitalizacja i modernizacja infrastruktury osiedla.** Rada pozytywnie zaopiniowała inicjatywę Zarządu w sprawie rezygnacji z naprawy drobnej infrastruktury w postaci ławek i koszy i w zamian tego, zakup nowych, trwalszych elementów, wskazując optymalny wariant zakupu w ramach kwoty przeznaczonej pierwotnie na naprawę. Rada oczekuje od Zarządu instalacji zakupionych już elementów wyposażenia w najbliższych dniach. Jednocześnie Rada wspierała również i monitowała Zarząd w kwestii przebudowy wiat śmietnikowych i bram wjazdowych, budowy pawilonów rowerowych, a także reorganizacji infrastruktury osiedla pozwalającej na wygospodarowanie dodatkowych miejsc parkingowych, a potencjalnie także stacji ładowania samochodów elektrycznych. Niestety, realizacja tych planów została wstrzymana z uwagi na ujawnienie wspomnianych, niekorzystnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), utrudniających działania inwestycyjne w związku z linią nieprzekraczalnej granicy zabudowy od strony ul. Podleśnej.
6. **Przygotowanie i przedłożenie do zatwierdzenia przez WZ Roczno Panu Gospodarczego.** Rada nadzorcza mając na względzie kwestie poruszone w dwóch poprzednich punktach oddelegowała do przygotowania Roczno Panu Gospodarczego panią Elżbietę Sommer – Szklarską, którą taki plan przygotowała we współpracy z Zarządem i który niniejszym przedkładamy do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
7. **Nadzór nad pielęgnacją zieleni.** Członkowie Rady aktywnie, w trakcie wizji lokalnych i dyskusji z Zarządem opiniowali decyzje związane zabiegami pielęgnacyjnymi, zmierzając do zachowania starodrzewia, w tym ograniczając zabiegi pielęgnacyjne do tych, które wymagały względy bezpieczeństwa, jednocześnie pozytywnie opiniując wycinkę drzew martwych i opryski wobec drzew zagrożonych.

Ponieważ zakres chronologiczny sprawozdania Przewodniczącego RN powinien pokrywać się z okresem obrachunkowym Spółdzielni, działania Rady podejmowane w roku 2025 nie są formalnie przedmiotem niniejszego sprawozdania. Niemniej, pewne działania i decyzje Rady mogą mieć istotny wpływ na decyzje Walnego Zgromadzenia, dlatego będzie celowe omówienie ich w tym miejscu.

Uchwała 1/2025/RN i powiązana 3/2025/RN w sprawie odstąpienia od procedury planowania inwestycji, podjęta w związku z ujawnieniem niekorzystnych zapisów MPZP oraz problemów własnościowych, stojących na przeszkodzie planowanych prac związanych z przebudową wiat śmietnikowych, bram wjazdowych, budowie pawilonów rowerowych a także innych prac inwestycyjnych. W tej sytuacji Rada zadecydowała o przekierowaniu środków przeznaczonych pierwotnie na prace projektowe na rzecz konserwacji furtek i bram wjazdowych, która zostanie wykonana w roku 2025, a także zobowiązała Zarząd do działań zmierzających w kierunku usunięcia ww. przeszkód.

Uchwały 5/2025/RN w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej (KR), przyjęta jednogłośnie. Komisja Rewizyjna oceniła sytuację finansową Spółdzielni jako dobrą, zwracając uwagę na wzrost przychodów netto o około 20%. Na uwagę zasługuje też obniżka po stronie niektórych kosztów, jak np. usług obcych o ok 7%. Wzrosła także do ponad 988 tysięcy złotych ilość środków będących w dyspozycji Spółdzielni, jakkolwiek KR oceniła, że gromadzenie środków na lokatach (ponad 825 tys zł.) w dłuższej perspektywie może nie być racjonalne w związku z relatywnie dużą inflacją. Za tendencję negatywną należy uznać wzrost kosztów wynagrodzeń o ok 36%. Rada uznaje ten trend za niepokojący i od Zarządu należałoby oczekiwać podjęcia działań w kwestii ograniczenia wzrostu wynagrodzeń, które w strukturze kosztów Spółdzielni w roku 2024 obciążły jej budżet kwotą 258 tysięcy złotych. Według RPG w roku 2025 przekroczą one już 350 tysięcy. Ilustracją problemu może być fakt, iż suma ta ponad dwukrotnie przekracza sumę wszystkich zaplanowanych na ten rok wydatków z Funduszu Remontowego. W przypadku tak małej Spółdzielni jak SM Kiwerska, liczącej 82 lokale, taka struktura kosztów wydaje się bardzo nieracjonalna. Za niepokojący KR uznała także wskaźnik zadłużenia, w przypadku opłat mieszkańców przekraczający 6% wartości przychodu, a w przypadku najemców aż o 34%. Należy w tym wypadku jednak uwzględnić, iż w przypadku mieszkańców wskaźnik ten należy realnie pomniejszyć o regulowane okresowo zaliczki za wodę i CO, natomiast jeśli chodzi o najemców to z informacji uzyskanych od Zarządu wynika, że wskaźnik ten w roku 2025 istotnie się poprawił.

Z powyższymi informacjami powiązana jest Uchwała 2/2025/RN w sprawie rekomendacji sposobu rozdzielenia zysku za rok 2024, w której Rada rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przekazaniu zysku za rok 2024 w kwocie 190 166 zł na następujące cele:

- 96 065 zł na Fundusz Remontowy
- 94 101 zł w poczet środków obrotowych SM „Kiwerska”.

Niniejszym taką rekomendację przedkładamy Walnemu Zgromadzeniu.

Kolejne uchwały związane są z rekomendacjami RN dla Walnego Zgromadzenia w sprawie absolutorium dla osób, które w roku 2024 były oddelegowane lub w innej formie pełniły funkcje w Zarządzie Spółdzielni.

I tak, RN uchwałą 7/2025/RN zarekomendowała jednogłośnie Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium Tadeuszowi Kołodziejskiemu oraz Wojciechowi Kaniewskiemu w związku z ich pracą w Zarządzie SM Kiwerska w roku 2024.

Natomiast Uchwałą 8/2025/RN podjętą 6 głosami za, przy 1 wstrzymującym się, RN zarekomendowała nieudzielenie absolutorium Zbigniewowi Woźniakowi oraz Zdzisławowi Jaszcukowi w związku z ich pracą w Zarządzie SM Kiwerska w roku 2024, podtrzymując swoją decyzję sprzed roku, podjętą w związku z nieprzedstawieniem sprawozdania finansowego za rok 2023.

Przed omówieniem ostatniej rekomendacji, należy wskazać, że największy niepokój Komisji Rewizyjnej analizującej sprawozdanie finansowe przedstawione przez Zarząd Spółdzielni wzbudził fakt, iż mimo spełnienia wszystkich oczekiwań Zarządu leżących w możliwościach Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni nie zrealizował swojego zobowiązania, zagwarantowanego w umowie podpisanej z panem Tomaszem Krywickim i do końca maja bieżącego roku nie zakończył procesu porządkowania archiwalnej dokumentacji księgowej Spółdzielni. Nadal występują w niej błędy i braki powstałe w trakcie działalności poprzedniego Zarządu. Tym samym brakujące sprawozdanie finansowe za rok 2023 nie zostało poprawnie odtworzone. Brak bilansu zamknięcia roku 2023 implikuje z kolei niemożność wiarygodnego stworzenia w pełni wiarygodnego bilansu otwarcia roku 2024, a zatem sprawozdanie finansowe za rok 2024 przygotowane przez Zarząd, jakkolwiek rok 2024 był już księgowany prawidłowo, należy traktować z ograniczonym zaufaniem. Mimo tych zastrzeżeń, Komisja Rewizyjna uznała, że dostarczone dane są na tyle wiarygodne, by móc ogólnie wnioskować o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni i podejmować racjonalne decyzje finansowe.

Oprócz problemów z porządkowaniem dokumentacji finansowej, Zarządowi nie udało się również do dziś doprowadzić do satysfakcjonującego działania systemu Probit. Implikacją tego faktu był m.in. bardzo długi okres przygotowywania rozliczeń za media, który udało się zakończyć dopiero w połowie maja, oraz bardzo późne przedłożenie Radzie pełnego sprawozdania finansowego, co wpłynęło również na opóźnienie w przygotowaniu sprawozdania Rady Nadzorczej, za co w tym miejscu muszą członków Spółdzielni osobiście przeprosić.

Rada Nadzorcza przyjmuje powyższe fakty z niepokojem i stoi na stanowisku, iż dla nowego skład Rady, która ukonstytuuje się po dzisiejszych wyborach uzupełniających, rozwiązanie tych problemów we współpracy z Zarządem będzie jednym z pierwszych zadań. Z drugiej strony Rada ocenia pozytywnie sposób administrowania Spółdzielnią realizowany przez Zarząd pod kierunkiem pana Tomasza Krywickiego, dostrzegając szybkość i sprawność reakcji na problemy mieszkańców, skuteczne dbanie o infrastrukturę osiedla. Należy podkreślić dobrą kondycję finansową Spółdzielni, umożliwiającą m.in. utrzymywanie opłat ponoszonych przez mieszkańców na dotychczasowym poziomie, mimo wzrastających kosztów zewnętrznych.

W tym duchu Rada podjęła uchwałę 9/2025/RN w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium Tomaszowi Krywickiemu w związku z jego pracą w Zarządzie SM Kiwerska w roku 2024 mimo niezrealizowania zobowiązania do uporządkowania dokumentacji finansowej Spółdzielni za rok 2023, przyjętą 4 głosami za, 2 przeciw i 1 wstrzymującym się.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej działali w roku 2024 całkowicie społecznie, poświęcając swój czas i energię na sprawy wspólne. Chciałbym za to wszystkim serdecznie podziękować, a w szczególności panu Tadeuszowi Kołodziejowskiemu za ogromny wkład w pomyślnie dla Spółdzielni zakończenie sprawy wyegzekwowania od firmy ASBUD napraw gwarancyjnych, panu Dariuszowi Żardeckiemu i panu Zbigniewowi Pietrzykowi za solidne i szybkie przygotowanie sprawozdania finansowego, pani Eli Sommer – Szklarskiej za wkład pracy w przygotowanie Roczno Panu Gospodarczego, pani Grażynie Halamie za podjęcie się funkcji sekretarza Rady i pani Danucie Seheń – za wytrwałą pracę w prezydium RN.

Warszawa, 24.06.2025

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Pf

MIKOŁAJ URBANOWSKI