

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”
za okres 01.05.2023 r. – 30.04.2024 r.

Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” oraz Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się zawsze dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności, przy jednoczesnym dążeniu do poprawy funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zgodnie z wymienionymi powyżej aktami prawnymi pełni funkcje nadzorcze oraz funkcje kontrolne nie pobierając wynagrodzenia za wykonywane czynności w ramach funkcji rady nadzorczej. W ramach tych funkcji Rada Nadzorcza zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem Rady Nadzorczej zatwierdza schemat organizacyjny, regulaminy, plany i sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawuje bieżącą kontrolę działań Zarządu.

Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami wynikającymi z bieżących potrzeb, stosownie do wymogów Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu zależnie od jego specyfiki skutkowało przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza, w związku z wyborami działała od 16.01.2023 r. w następującym składzie:

1. Miłosz Sobuś - Przewodniczący
2. Justyna Nowicka - Zastępca Przewodniczącego
3. Ewa Huk-Komorowska - Sekretarz
4. Zbigniew Kamieński - Członek

5. Marcin Kuś - Członek

W związku ze złożeniem rezygnacji z pełnieni funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej oraz wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Walne Zgromadzenie Członków SM Potocka w dniu 12.06.2023 r. dokonało wyboru uzupełniającego.

Po wyborach od 12.06.2023 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

1. Miłosz Sobuś - Przewodniczący
2. Justyna Nowicka – Zastępca Przewodniczącego
3. Marcin Kuś - Sekretarz
4. Anna Krajewska - Członek
5. Jacek Urbańczyk - Członek

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 8 posiedzeń. Poza głównymi tematami obrad i podejmowaniem decyzji, zawsze były omawiane sprawy bieżące i skierowana korespondencja. Zarząd na bieżąco składał najważniejsze informacje.

Posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. **15.05.2023 r.** Rada Nadzorcza zajęła się omówienie bieżących spraw m.in.
 - a. remont elewacji i balkonów w budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie
 - b. wniosek Członka Spółdzielni zamieszkałego w budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie dotyczący likwidacji anten telefonii cyfrowej, zamontowanych nad lokalem
 - c. remont węzła ciepłego w budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie
 - d. obsługa księgowa Spółdzielni
2. **05.06.2023 r.** – Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę w sprawie zarekomendowania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” Sprawozdania Finansowego za 2022 r. oraz przyjęła informację o wykonaniu kosztów i przychodów z działalności SM Potocka za 2022 r.
3. **15.06.2023 r.** – Rada Nadzorcza w ścisłej współpracy z Zarządem Spółdzielni zaangażowała się w prowadzenie negocjacji z firmą Towerlink Poland Sp. z o.o.

dotyczących warunków przedłużenia umowy najmu części powierzchni dachu w budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie na potrzeby stacji bazowej telefonii komórkowej.

W dniu 14.06.2023 r. Spółdzielnia otrzymała propozycję aneksu do umowy, zgodnie z którym:

1. Najemcy przysługuje prawo oddania Przedmiotu Najmu następującym podmiotom: P4 Sp. z o.o., On Tower Poland Sp. z o.o., w poddzierżawę lub bezpłatne użyczenie z przeznaczeniem na montaż i eksploatację infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem nie przekroczenia powierzchni Przedmiotu Najmu.
2. W ramach obowiązującego czynszu, Wynajmujący upoważnia Najemcę do przeprowadzenia na własny koszt światłowodowej linii telekomunikacyjnej do Instalacji w istniejącej na nieruchomościach Wynajmującego kanalizacji kablowej. W przypadku gdy nie ma możliwości do wykorzystania przez Najemcę kanalizacji kablowej do Przedmiotu Najmu, Wynajmujący wyraża zgodę na jej wykonanie przez Najemcę na odpowiedniej długości na własny koszt, w tym przez wskazany przez Najemcę inny podmiot działający w imieniu i na rzecz Najemcy. Przed przystąpieniem do prac, Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym przebieg i trasę linii światłowodowej.
3. Umowa zawarta zostaje do dnia 31.12.2028 r. Po upływie tego terminu Umowa będzie samoistnie przedłużona na kolejny 5 letni okres, chyba że którakolwiek ze Stron, nie później niż sześć miesięcy przed upływem aktualnego okresu obowiązywania Umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, złoży oświadczenie o braku woli przedłużania obowiązywania Umowy.
4. Począwszy od dnia 01.01.2024r z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z Umowy, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości: **5500,00 PLN** (słownie: pięć tysięcy pięćset złotych) miesięcznie.

Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczy VAT według obowiązującej stawki.

Kwota czynszu najmu będzie waloryzowana bez konieczności zmiany Umowy po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacje następować będą począwszy od miesiąca następującego po miesiącu opublikowania tego wskaźnika przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2025 roku.

Rada Nadzorcza zwróciła uwagę, iż właścicielem Towerlink Poland (spółka przejęta od firmy Polkomtel) oraz On Tower Poland (spółka przejęta od sieci Play) jest Cellnex Poland zajmujący się budową i zarządzaniem infrastrukturą telekomunikacji bezprzewodowej.

Wysoko prawdopodobne jest, iż w przypadku wyrażenia przez spółdzielnię zgody na poddzierżawę lub bezpłatne użyczenie z przeznaczeniem na montaż i eksploatację infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem nie przekroczenia powierzchni Przedmiotu Najmu spółce P4, On Tower Poland – spółka ta wypowie umowę zawartą ze spółdzielnią.

Z ogólnego rozeznania wysokości stawek czynszu za najem powierzchni na potrzeby stacji bazowych czynsz waha się pomiędzy 3000,00 zł netto a 7000,00 zł netto. Na kwotę czynszu wpływa ilość anten, lokalizacja oraz rentowność utrzymania stacji.

Rada Nadzorcza zarekomendowała następujące warunki finansowe umowy ze spółka Towerlink Poland Sp. z o.o.:

wariant I

od dnia 01.01.2024 r. miesięczna kwota czynszu 5900,00 zł netto plus roczna waloryzacja począwszy od 01.01.2025 r., w tym zgoda na przeprowadzenie światłowodu.

wariant II

od dnia 01.01.2024 r. miesięczna kwota czynszu 7 900,00 zł netto plus roczna waloryzacja począwszy od 01.01.2025 r., w tym zgoda na przeprowadzenie światłowodu oraz zgoda na poddzierżawę lub bezpłatne użyczenie z przeznaczeniem na montaż i eksploatację infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem nie przekroczenia powierzchni Przedmiotu Najmu spółce P4, On Tower Poland.

4. 10.08.2023 r. – Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na 2023 r. oraz Uchwałę w sprawie przyznania wynagrodzenia z tytułu powołania do pełnienia funkcji Członków Zarządu w okresie od dnia 01.07.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. oraz omówiła bieżące sprawy :

a. modernizacja węzła co i ccw w budynku przy ul. Potockiej 33

b. projekt wymiany instalacji gazowej w budynkach SM Potocka

5. **11.12.2023 r.** Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę w sprawie przyjęcia „Zasad używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w SM „Potocka” oraz omówiła wykonanie kosztów i przychodów SM Potocka za trzy kwartały 2023 r.
6. **22.02.2024 r.** Rada Nadzorcza omówiła pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie odmowy na wydanie pozwolenia na wykonanie docieplenia budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie oraz planowaną przez spółkę P4 zmianę konfiguracji anten P4 zamontowanych na dachu budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie.

Członkowie Zarządu na zaproszenie Rady Nadzorczej, uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Sprawozdania z wykonania planu gospodarczo-finansowego Zarząd przedkładał w terminach, dając Radzie Nadzorczej możliwość kontroli, oceny i wprowadzania zmian na podstawie wniosków mieszkańców i Zarządu. Realizację wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za trzy kwartały 2023 r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone w terminie. Rada Nadzorcza sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd realizował uchwały, wnioski i wytyczne Rady Nadzorczej.

Działalność eksploatacyjna i remontowa

Stały i prawidłowy nadzór nad finansami Spółdzielni, prowadzenie działalności windykacyjnej, stan techniczny zasobów Spółdzielni jest na odpowiednim poziomie i przedstawia się dobrze. Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne w ramach planu gospodarczo-finansowego.

W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców oraz po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb, dokonywana jest konserwacja zasobów i terenów zielonych. Starzenie się zasobów powoduje konieczność dalszych remontów, do których zaliczyć należy głównie remont elewacji budynku przy ul. Potockiej 33 wraz z remontem balkonów oraz modernizacja węzła cieplnego w budynku przy ul. Potockiej 33 (zaopatruje w ciepłą wodę budynki przy ul. Potockiej 33 i Potockiej 33a).

Działalność eksploatacyjna i remontowa prowadzona jest w ocenie Rady Nadzorczej prawidłowo.

Ocena stanu Spółdzielni

Sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” należy ocenić jako dobrą i stabilną.

PODSUMOWANIE

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem należytego stanu finansów.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestnicząc w licznych posiedzeniach i spotkaniach, gdzie zapoznawali się z opracowaniami, wyjaśnieniami i sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich aspektów działalności Spółdzielni zapewniali odpowiednią kontrolę i nadzór.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jego członków, wnioskujemy o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz o udzielenie absolutorium:

- Krzysztofowi Perchuciowi – Prezesowi Zarządu
- Agnieszce Grabarczyk – Z-cy Prezesa Zarządu

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący – Miłosz Sobuś