



MIĘDZYZAKŁADOWE SPÓŁDZIELCZE ZRZESZENIE BUDOWY DOMÓW  
MIESZKALNYCH „OCHOTA” w Warszawie  
02-201 WARSZAWA, ul. Opaczewska 43

## Sprawozdanie

### Rady Nadzorczej Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie

**z działalności w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Rada Nadzorcza jest organem kontrolno-nadzorującym działalność Spółdzielni, którego funkcjonowanie określają: Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r., t.j. Dz.U. z 2024 poz. 593 z dnia 18.04.2024 r., Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 oraz Statut Spółdzielni i regulaminy wewnętrzne.

Skład Rady Nadzorczej powołany został Uchwałą Nr 18/2021 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zwołanego w dniach 22-23.09.2021 roku.

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 04.11.2021 roku i w 2023 roku działała w składzie 13-osobowym.

Organizacją pracy Rady Nadzorczej zajmuje się Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz Przewodniczący stałych komisji.

Prezydium koordynuje działania Rady Nadzorczej, określa terminy i przedkłada propozycje porządku obrad posiedzeń, uzgadniając z Zarządem zakres niezbędnych materiałów przekazywanych członkom Rady Nadzorczej. Tematykę programową posiedzeń poszerzają sprawy wnoszone przez członków Rady Nadzorczej, Zarząd i przez Członków Spółdzielni, jako wymagające rozpatrzenia i zajęcia stanowiska.

Pracę Rady Nadzorczej wspierają stałe komisje: rewizyjna i techniczna oraz komisje czasowe powoływane w ramach potrzeb bieżących.

Członkowie Rady Nadzorczej Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie pracują społecznie.

**Struktura organizacyjna Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym przedstawiała się następująco:**

### **PREZYDIUM**

Przewodniczący - Remigiusz Wojtaś

Zastępca Przewodniczącego - Dariusz Michalski

Sekretarz - Mirosław Prądyński

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej - Grażyna Kietlińska-Rakowska

Przewodniczący Komisji Technicznej - Tomasz Szatkowski

### **STAŁE KOMISJE**

#### Komisja Rewizyjna:

Przewodnicząca - Grażyna Kietlińska-Rakowska

Zastępca przewodniczącej - Jarosław Ponurski

Sekretarz - Mirosław Prądyński

Członkowie - Andrzej Ganowski,

Krzysztof Biedrzycki (odwołany ze składu Komisji w dniu 23.11.2023 r. - protokół Nr 6/2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 23.11.2023 r.),

Maria Łaniecka (odwołana ze składu Komisji w dniu 23.11.2023 r. - protokół Nr 6/2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 23.11.2023 r.).

#### Komisja Techniczna:

Przewodniczący – Tomasz Szatkowski

Zastępca Przewodniczącego – Marian Zawadzki

Sekretarz – Krzysztof Biedrzycki

członkowie - Jerzy Jarmoc,

Maria Łaniecka,

Zbigniew Pabian,

Jarosław Ponurski,

oraz członek Rady Nadzorczej – Wojciech Brach

### **Skład Zarządu**

W roku sprawozdawczym Zarząd pracował w stałym składzie:

Prezes - Władysław Jagielski

Zastępca Prezesa Główna Księgowy - Anna Rackiewicz

Zastępca Prezesa ds. technicznych - Joanna Nowak

## Realizacja zadań

W roku 2023 odbyło się 8 plenarnych posiedzeń na których podjęto 48 uchwał, które dotyczyły:

- zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2023 obejmującego: plan zatrudnienia i wynagrodzeń pracowników, plan kosztów zarządu i jego sfinansowanie, plan kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości oraz plan remontów przewidzianych do realizacji w zasobach Spółdzielni oraz jego korekty,
- zmian stawek opłat na fundusz remontowy oraz wprowadzenia opłaty na fundusz remontowy celowy na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy, umożliwiających realizację zatwierzonego planu remontów,
- zmian stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe w garażach, zmiany wysokości zaliczek na media, dostosowując je do zapewnienia płynności w regulowaniu zobowiązań finansowych Spółdzielni,
- oceny i rekomendacji do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania finansowego za 2023 r.
- podziału i zaliczenia członków uprawnionych do udziału w częściach Walnego Zgromadzenia planowanego na wrzesień 2024 roku,
- zatwierdzenia porządku obrad ww. Walnego Zgromadzenia Członków,
- zmiany obciążenia z tytułu opłaty przekształceniowej wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla lokali użytkowych będących przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- spraw organizacyjnych.

## Sytuacja finansowa Spółdzielni

Wskaźniki finansowe świadczą o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, pozwalającej na jej stabilne funkcjonowanie.

Prowadzone w roku 2023 działania pozwoliły osiągnąć na dzień 31.12.2023 r. nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości 210 692,06 zł, gdy na dzień 31.12.2022 r. wystąpił ujemny wynik gzm w kwocie 785 985,07 zł. Również wynik finansowy działalności gospodarczej wykazuje na dzień 31.12.2023 r. zysk netto w kwocie 265 303,50 zł, gdy wg stanu na dzień 31.12.2022 r. zysk netto wyniósł 147 127,63 zł.

Decyzja o podziale nadwyżki bilansowej leży w kompetencjach Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje propozycję przeznaczenia nadwyżki finansowej w wysokości 265 303,50 zł na dofinansowanie gzm w kwocie 108 466,36 zł oraz wspólnego funduszu remontowego w kwocie 156 837,14 zł.

Zarząd MSZBDM „OCHOTA” prowadzi racjonalną gospodarkę zasobami finansowymi. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej zawiera się w ramach uzasadnionych ekonomicznie 1,5 – 2,2. Taki poziom wskaźnika świadczy o zdolności do regulowania bieżących zobowiązań Spółdzielni i daje możliwość awaryjnego zasilenia np. funduszu remontowego zgodnie z ideą spółdzielczości.

Realizując roboty remontowe w budynkach Spółdzielni w 2023 r. wydatki z funduszu remontowego wyniosły łącznie 3 571 957,46 zł, gdy w 2022 r. była to kwota 1 607 846,66 zł.

Dzięki współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą i z Mieszkańcami została wynegocjowana bardzo korzystna umowa na wykonanie kompleksowego remontu elewacji i balkonów budynku przy ul. Leszno 19, bez konieczności zaciągania kredytu, na który nie wyraziło zgody Walne Zgromadzenie.

W wyniku przeprowadzonego remontu budynek bardzo zyskał na estetyce, ale przede wszystkim zostało wyeliminowane zagrożenie dla mieszkańców, które stwarzał bardzo zły stan techniczny balkonów. Stan funduszu remontowego pozwoliłby jedynie na wykonanie prac koniecznych pod względem bezpieczeństwa i procesu degradacji substancji budynku, a wykonanie remontu w podziale na etapy (remont balkonów i remont elewacji) byłoby znacznie bardziej kosztowne i tym samym wysoce nieekonomiczne.

Wskutek prowadzonej systematycznie windykacji należności Spółdzielni i waloryzacji opłat, płynność finansowa jest zagwarantowana i zobowiązania Spółdzielni są regulowane terminowo.

Wskaźnik obrazujący wysokość zadłużenia do 1-miesięcznych naliczeń czynszowych ulega stopniowemu zmniejszeniu:

Rok	Wskaźnik
2023 r.	0,53
2022 r.	0,58
2021 r.	0,82
2020 r.	1,04

#### **Podsumowanie:**

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza uchwałą Nr 29/2024 z dnia 06 czerwca 2024 roku udzieliła rekomendacji do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania finansowego za rok 2023, jako prawidłowo sporządzonego i odzwierciedlającego wyniki działalności Spółdzielni za 2023 rok oraz sytuację finansową Spółdzielni.

Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie o przyjęcie niniejszego sprawozdania, zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r., w tym sprawozdania Zarządu oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu działającym w roku sprawozdawczym: p. Władysławowi Jagielskiemu, p. Joannie Nowak, i p. Annie Rackiewicz.

Warszawa, dnia 06 czerwca 2024 r.

Sekretarz



Mirosław Prądyński

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Remigiusz Wojtaś

Uchwała nr 30/2024

Rady Nadzorczej Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie

z dnia 06.06 2024 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023

Na zasadzie:

- art. 38 § 1 pkt 2), art. 46 § 1 pkt 2 lit. a-c i art. 46 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- § 71 ust. 1 pkt 2 lit. a-c i § 71 ust. 1 pkt 8 Statutu Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie,
- § 1 ust. 1, § 1 ust. 2 pkt 2 lit. a-c i § 1 ust. 2 pkt 11 Regulaminu Rady Nadzorczej Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie,

Rada Nadzorcza Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie, uchwała, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie za rok 2023, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zarządza się przedstawienie sprawozdania, o którym mowa w § 1, najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie wraz z wnioskiem o zatwierdzenie sprawozdania zgodnie ze Statutem oraz przepisami odrębnymi – celem rozpatrzenia wniosku Rady Nadzorczej.

§ 3.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

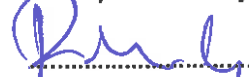
ZA uchwałą głosowało: 7 członków Rady Nadzorczej

PRZECIWKO uchwale głosowało: 0 członków Rady Nadzorczej

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
.....  
Mirosław Prądyński

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
.....  
Remigiusz Wojtaś