

Uchwała nr 15 /2025
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”
z dnia 15 maja 2025 r.
w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności
w okresie od dnia 24.05.2024 r. do dnia 15.05.2025 r.

Na podstawie § 78 ust.1 pkt 8 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1. Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie z działalności w okresie od dnia 24.05.2024 r. do dnia 15.05.2025 r. w treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Sprawozdania z pracy Komisji Rady: Rewizyjnej, Technicznej i Społeczno-Kulturalnej stanowią załączniki do sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

W głosowaniu *jawnym/tajnym*¹ za przyjęciem uchwały głosowało 10 członków Rady Nadzorczej, przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej, od głosu wstrzymało się 0 członków Rady Nadzorczej.

Uchwała została podjęta zwykłą większością głosów.

Za Radę Nadzorczą

Przewodniczący RN

Janusz Kuchnik

Wiceprzewodniczący RN

Stanisław Kuchnik

Sekretarz RN

[Podpis]

Przedstawicielstwo
MAREK
PARZYCH
data: data: 15.05.2025 r. 15:05
mSz-fir

¹ § 9 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej: Głosowania odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Prezydium Rady oraz Zarządu. Na żądanie przynajmniej jednego z członków Rady Przewodniczący zarządza tajność głosowania również w innych sprawach.

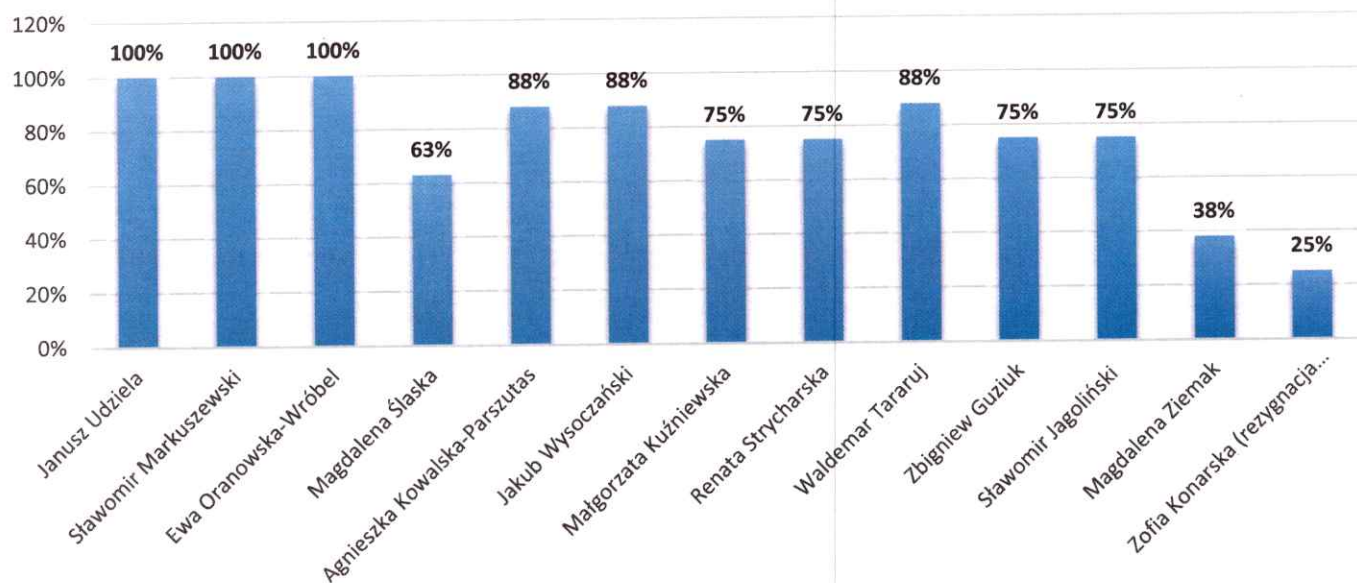
Sprawozdanie

Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z działalności w okresie od 24.05.2024 r. do 15.05.2025 r.

1. Jak co roku, konsekwentnie warto podkreślać, że obowiązkiem Rady Nadzorczej jest ochrona tego, co wspólnie budowaliśmy od wielu lat i co składa się na jakość warunków zamieszkiwania w naszej Spółdzielni – w szczególności należą do tego: dbałość o stan finansów Spółdzielni, o stan techniczny naszych zasobów oraz o niestety coraz rzadziej spotykany duch spółdzielczości, solidarności i wzajemnego wsparcia.
2. Rada Nadzorcza jest współodpowiedzialna wobec Członków Spółdzielni za bezpieczne i stabilne funkcjonowanie Spółdzielni i nie powinna, a wręcz nie wolno jej uchylać się również od podejmowanych w interesie mieszkańców trudnych bądź nie do końca popularnych decyzji o których w dalszej części sprawozdania.
3. Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” obecnej kadencji została powołana Uchwałą Nr 23 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 24.09.2022r. w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej. W obecnym okresie sprawozdawczym, po uzupełnieniu jej składu decyzją Walnego Zgromadzenia od dnia 24.05.2024 r. do dnia 13 listopada 2024 Rada Nadzorcza pracowała w następującym pełnym trzynasto-osobowym składzie:
 - 1) Janusz Udziela – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - 2) Sławomir Markuszewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 3) Ewa Oranowska – Wróbel – Sekretarz Rady Nadzorczej.
 - 4) Małgorzata Kuźniewska – Członek Rady Nadzorczej,
 - 5) Renata Strycharska – Członek Rady Nadzorczej,
 - 6) Magdalena Katarzyna Ślaska – Członek Rady Nadzorczej,
 - 7) Agnieszka Kowalska - Parszutas – Członek Rady Nadzorczej,
 - 8) Jakub Wysoczański – Członek Rady Nadzorczej,
 - 9) Waldemar Tararuj – Członek Rady Nadzorczej,
 - 10) Zbigniew Guziuk – Członek Rady Nadzorczej,
 - 11) Sławomir Jagoliński – Członek Rady Nadzorczej,
 - 12) Magdalena Ziemak – Członek Rady Nadzorczej,
 - 13) Zofia Konarska – Członek Rady Nadzorczej,

... a od dnia 13.11.2024 r. wskutek rezygnacji Zofii Konarskiej z członkostwa w Radzie do chwili obecnej Rada Nadzorcza pracowała w składzie dwunasto-osobowym.

Frekwencja w posiedzeniach Rady Nadzorczej



4. Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym odbyło się 9 posiedzeń plenarnych uzupełnianych przez wspólne spotkania robocze Rady Nadzorczej (z udziałem wszystkich Komisji Rady) z Zarządem, na których omawiano sprawy i problemy bieżące oraz przygotowywano się do sprawnego procedowania podczas posiedzeń plenarnych. W efekcie przyjętego przez RN sposobu pracy tematyka uchwał była przepracowywana na spotkaniach roboczych i podejmowane przez RN uchwały były rekomendowane do ich podjęcia przez Komisje Rady.

Analizy, wnioski i opinie przedstawiane przez powołane przez Radę Nadzorczą Komisje w znaczący sposób wpływają na treść podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał, a w konsekwencji przyczyniają się do sprawnego działania zarówno Rady Nadzorczej jak i Spółdzielni.

5. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła łącznie ponad 41 uchwał, w tym do najistotniejszych należały :
- w sprawie struktury organizacyjnej i regulaminu organizacyjnego Spółdzielni – uchwała nr 26 RN z dnia 09.09.2024 r.
 - w sprawie wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni – Barbary Hruszowiec oraz Członka Zarządu Spółdzielni – Sławomira Zielskiego – uchwała nr 31 RN z dnia 28.10.2024 r.
 - w sprawie rozpoczęcia procedury przeniesienia na najemców lokali mieszkalnych w

budynku przy ul. Tucholskiej 13 w Warszawie własności najmowanych lokali – uchwała nr 32 RN z dnia 28.10.2024 r.

- d. w sprawie planu finansowo-gospodarczego na rok 2025 - uchwała nr 35 RN z dnia 25.11.2024 r.
- e. oraz w sprawie planu remontów na 2025 r. - uchwała nr 36 RN z 25.11.2024 r.

Członkowie Rady Nadzorczej analizowali dokumenty i dane finansowe stanowiące podstawę planu gospodarczo-finansowego na rok 2025 oraz planu remontów na 2025 r. Ze względu na widoczną poprawę stanu finansów Spółdzielni Rada Nadzorcza zgodziła się z wnioskiem Zarządu o utrzymanie bonifikat i wysokości stawek opłat lokalowych, eksploatacji oraz funduszu remontowego dla członków Spółdzielni w roku 2025 w dotychczasowej wysokości obowiązującej w roku 2024.

- f. w sprawie wysokości stawek opłat lokalowych oraz funduszu remontowego dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych, właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni - uchwała nr 37 RN z 25.11.2024 r. zmieniona następnie w dniu 09.12.2024 r. uchwałą nr 42 RN.
- g. w sprawie wysokości opłat za domofony i dźwigi osobowe (windy) dla członków Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych, właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni - uchwała nr 38 RN z 25.11.2024 r.
- h. w sprawie korekty Regulaminu GZM przyjętego przez Radę uchwałą RN nr 27 z dnia 09.09.2024 r. i ponownego jego uchwalenia po korekcie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM) w WSM „Żoliborz Centralny” - uchwała nr 39 RN z dnia 25.11.2024 r.

Regulamin GZM to trudny regulamin nad którym pracy nie podejmowały się podjąć Rady Nadzorcze kilku poprzednich kadencji. To regulamin zawierający skomplikowaną, trudną i wymagającą materię. Regulamin został przyjęty przez Radę uchwałą RN nr 27 z dnia 09.09.2024 r. a jego korekta wskutek podjętej uchwały nr 39 RN z dnia 25.11.2024 r. wynikała z powodu dążenia do uczynienia regulaminu jeszcze bardziej czytelnym dla członków Spółdzielni. Opracowanie i uchwalenie Regulaminu GZM to niewątpliwie powód do satysfakcji dla obecnej Rady Nadzorczej.

- i. w sprawie przyjęcia Regulaminu ustanawiania przez WSM „Żoliborz Centralny” spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w drodze przetargu – uchwała nr 40 RN z dnia 25.11.2024 r.

j. w sprawie bonifikaty w opłatach lokalowych dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych oraz członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych -uchwała nr 43 RN z dnia 09.12.2024 r.

k. w sprawie zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 – uchwała nr 10 RN z dnia 08.05.2025 r.

l. w sprawie zaopiniowania propozycji Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni osiągniętej w 2024 r. – uchwała nr 11 RN z dnia 08.05.2025 r.

m. w sprawie zaopiniowania Sprawozdania Zarządu za rok 2024 – uchwała nr 12 RN z dnia 08.05.2025 r.

n. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności w okresie od dnia 24.05.2024 r. do dnia 15.05.2025 r. – uchwała nr 15 RN z dnia 15.05.2025r.

6. Ponadto Rada Nadzorcza kontynuowała rozpoczęte w poprzednim okresie sprawozdawczym omawianie istotnych dla Spółdzielni także innych tematów, w tym m. innymi:

a. sytuację związaną z problemami z realizacją uchwały Walnego Zgromadzenia o pozbyciu się parku im. Żołnierzy Żywiciela oraz wąskiego pasa gruntu między jezdniami ul. Krasińskiego,

b. rozważenie zabudowy parkingu przy Kotłowni przy ul. Próchnika, ze względu na zbliżający się termin utraty dzierżawy tego gruntu przez Spółdzielnię. Gdyby termin dzierżawy upłynął, pozbawiłoby to naszych Członków nie tylko możliwości parkowania w tym miejscu, ale co gorsza możliwości jakiegokolwiek decydowania o tym, co na tej działce mogłoby zostać zbudowane – ponieważ działka ta po upływie okresu dzierżawy przejdzie automatycznie w ręce miasta które z pewnością wykorzysta możliwości wynikające z planu zabudowy tego terenu ,

c. potrzebę dokonania korekt w statucie Spółdzielni. Obecny statut Spółdzielni zawiera zapisy które należałoby zmienić. Na potrzebę niektórych zmian zwrócili także uwagę lustratorzy. Oprócz korekt wynikających z litery prawa dobrze by się stało żeby zmiany statutu objęły także inne zapisy w tym m. innymi zapisy dotyczące usytuowania Rad Kolonii w statucie i dotyczące ich uprawnień. Jednak kwestia zmian statutu wymaga pogłębionej analizy i konsultacji na co już w obecnej kadencji RN zabrakło czasu. Dlatego Rada Nadzorcza uznała, że temat zmiany statutu pozostawiamy do dalszych prac Radzie Nadzorczej nowej kadencji.

d. rozważenie zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni – w kontekście zatrudniania gospodarzy w przyszłości w sytuacjach rezygnacji z pracy bądź odejścia na emeryturę obecnych gospodarzy. Spółdzielnia nie posiada służbowych mieszkań dla potencjalnych, nowych dozorców-gospodarzy. Oznacza to, że przyszli nowi dozorczy-gospodarze nie będą mieszkać na Kolonii którą będą obsługiwać a co bardziej prawdopodobne to to, że będą zamieszkiwać poza naszą Spółdzielnią i nie będą dostępni dla mieszkańców jak w obecnym stopniu. Należy w tej sytuacji brać pod rozwagę także konieczność zatrudniania w nieodległej przyszłości firm zewnętrznych.

7. Szczególną uwagę Rada Nadzorcza poświęciła protokołowi z lustracji. Nie tylko w celu wyjaśnienia kwestii podniesionych w protokole, ale przede wszystkim w celu ogólnej oceny

jakości zarządzania sprawami Spółdzielni. Wyniki lustracji łącznie z zaleceniami po lustracyjnych zostały szczegółowo omówione z lustratorami na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 31 marca b.r. Lustratorzy zwrócili m. innymi uwagę, że ujemny wynik na GZM ma tendencję malejącą. Poruszyli kwestię zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych. Wskazali na korzystną tendencję malejącą wskaźnika zadłużeń na lokalach mieszkalnych, a także co prawda w nieco mniejszym stopniu ale jednak również malejącą tendencję wskaźnika zadłużeń w przypadku lokali użytkowych co świadczy o dobrze prowadzonej windykacji w Spółdzielni. Podczas lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie konserwacji i usług zewnętrznych. W zakresie spraw finansowo-księgowych w lustracji pozytywnie oceniono coroczne badania sprawozdań finansowych, pomimo braku takiego obowiązku. W trakcie dyskusji poruszono sposób tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego i tworzenia planów remontów w tym zwrócono uwagę na problem remontów „ciągnionych”, procedury wyboru wykonawców, odniesiono się do sugestii lustratorów dotyczącej ewentualności zróżnicowania stawek na fundusz remontowy dla poszczególnych Kolonii.

Podsumowując wyniki lustracji, z satysfakcją należy przyjąć fakt, że lustratorzy ocenili, iż kondycja Spółdzielni jest dobra i nie występują zagrożenia jej funkcjonowania. Bardzo dobrze to świadczy zarówno o jakości pracy Zarządu Spółdzielni jak i o pracy Rady Nadzorczej.

8. Przedstawiciele Rady Nadzorczej, aby móc informować Spółdzielców o istotnych kwestiach, odpowiadać na ewentualne pytania z zakresu pracy Rady Nadzorczej, uczestniczyli w corocznych spotkaniach Zarządu i Rady Nadzorczej ze Spółdzielcami. Obecność przedstawicieli Rady Nadzorczej na tych zebraniach pozwala także członkom Rady Nadzorczej uaktualnić wiedzę o bieżących problemach i oczekiwaniach mieszkańców poszczególnych Kolonii. Martwi jednak bardzo niska, ledwie kilkuprocentowa frekwencja mieszkańców na tych spotkaniach.

Kończąc niniejsze sprawozdanie Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia z prośbą o zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej wraz z załącznikami z jej działalności w obecnym okresie sprawozdawczym.

Za Radę Nadzorczą WSM-ŻC



Janusz Udziela

Przewodniczący Rady Nadzorczej WSM-ŻC

**Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z działalności w okresie
od 24.05.2024. do 15.05.2025 r.**

1. Komisja Rewizyjna została powołana Uchwałą nr 23 Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Żoliborz Centralny z dnia 07.11.2022 r. w okresie sprawozdawczym pracowała w niezmienionym składzie:
 - 1) Jakub Wysoczański – Przewodniczący Komisji,
 - 2) Waldemar Tararuj – Zastępca Przewodniczącego Komisji,
 - 3) Janusz Udziela – Członek Komisji,
 - 4) Renata Strycharska – Członek Komisji,
 - 5) Zbigniew Guziuk – Członek Komisji.

2. Z uwagi na to, że rozpatrywane zarówno przez Komisję Rewizyjną jak i Komisję Techniczną kwestie dotyczące działalności Spółdzielni często zająbiają się to Komisja Rewizyjna ściśle współpracowała z Komisją Techniczną wypracowując wspólne stanowiska czego efektem były wspólne rekomendacje obu Komisji dla podejmowanych uchwał RN. Posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbywały się wg potrzeb. W okresie sprawozdawczym odbyło się kilka spotkań Komisji w których uczestniczyli członkowie Komisji Rewizyjnej, w tym odbyły się wspólne posiedzenia Komisji Rewizyjnej z Komisją Techniczną. Należy wspomnieć, że w zasadzie przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej, Członkowie Komisji Rewizyjnej odbywali spotkania i dyskusje nad proponowanymi punktami, bez formalnego zwoływania Komisji Rewizyjnej. Brali także udział razem z pozostałymi Komisjami w roboczych posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywanych wspólnie z Zarządem, których celem było wyjaśnienie ewentualnych wątpliwości i przygotowanie się Rady Nadzorczej do sprawnego procedowania i podejmowania Uchwał Rady Nadzorczej na kolejnych posiedzeniach plenarnych Rady. Ponadto ze względu na liczne kwestie wymagające uwagi Komisji Rewizyjnej, znaczną część prac Komisji członkowie byli zmuszeni wykonywać we własnym zakresie pozostając ze sobą w stałym kontakcie przy użyciu środków elektronicznych (e-mail i telefon)..

3. Główny zakres prac Komisji Rewizyjnej, wynika z zatwierdzonego Uchwałą Nr 7 Rady Nadzorczej z dnia 9.02.2023r Planu pracy Komisji Rewizyjnej w kadencji Rady Nadzorczej 2022 r. – 2025 r.

4. W okresie sprawozdawczym Komisja analizowała dane finansowe Spółdzielni w okresach kwartalnych – za kwartały 1.- 4. 2024. Przy tej okazji, w szczególności zwrócono uwagę na:

- a. potencjalną różnicę między zaliczkami na koszty energii cieplnej a zużyciem – potrzebą rozważenia obniżek zaliczek na energię ciepłą. Sprawa okazała się skomplikowana ze względu na nieprzewidywalność zarówno klimatu jak i dopłat rządowych do kosztów energii cieplnej,
- b. realizację postulatu KR RN dotyczącego odbudowania bezpiecznej pozycji finansowej Spółdzielni,
- c. kwestię windykacji opłat z najmu lokali użytkowych,
- d. zapewnienie pokrycia GZM i Funduszu Remontowego,

Punkt ten można podsumować konkluzją, że sytuacja Spółdzielni uległa radykalnej poprawie w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego, co jest zasługą stałej i intensywnej współpracy z Zarządem, tak wszystkich Komisji, jak i Rady Nadzorczej jako całości.

5. W trakcie w/w okresu prac Komisja Rewizyjna pracowała również nad:

- a. nowym regulaminem GZM, gdzie po dyskusjach i zgłoszonych uwagach finalnie udało się przyjąć cały regulamin na posiedzeniu Rady,
- b. obecnym statutem Spółdzielni i potencjalnymi jego zmianami. Kwestia ta jest wyjątkowo złożona i dlatego podjęto decyzję o kontynuacji dyskusji, bez wprowadzania radykalnych zmian bowiem kwestia zmian statutu wymaga pogłębionej analizy i konsultacji na co już w obecnej kadencji RN zabrakło czasu.
- c. wynikami lustracji Spółdzielni. Szczególną uwagę Komisja poświęciła na przegląd protokołu z lustracji. Nie tylko w celu wyjaśnienia kwestii podniesionych w protokole, ale również w celu ogólnej oceny jakości zarządzania sprawami Spółdzielni.

6. Członkowie Komisji analizowali dokumenty i dane finansowe stanowiące podstawę planu gospodarczo-finansowego na rok 2025 we własnym zakresie, a następnie odbyli dyskusję na roboczym spotkaniu wszystkich komisji Rady z Zarządem, przed posiedzeniem plenarnym Rady Nadzorczej w tej sprawie. Ze względu na odbudowaną z 2024 roku pozycję finansową Spółdzielni Komisja zgodziła się z wnioskiem Zarządu o utrzymanie stawek eksploatacji na rok 2025 w wysokości stawek za rok 2024, oraz o pozostawienie bonifikat w dotychczasowej wysokości.

7. Komisja rekomendowała zatwierdzenie przez Radę przedstawionych przez Zarząd następujących Uchwał:

- a. w sprawie struktury organizacyjnej i regulaminu organizacyjnego Spółdzielni – uchwała nr 26 z dnia 09.09.2024 r.
- b. w sprawie wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni – Barbary Hruszowiec oraz Członka Zarządu Spółdzielni – Sławomira Zielskiego – uchwała nr 31 RN z dnia 28.10.2024 r.
- c. w sprawie rozpoczęcia procedury przeniesienia na najemców lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Tucholskiej 13 w Warszawie własności najmowanych lokali – uchwała nr 32 RN z dnia 28.10.2024 r.
- d. w sprawie planu finansowo-gospodarczego na rok 2025 - uchwała nr 35 RN z 25.11.2024 r.
- e. w sprawie planu remontów na 2025 r. - uchwała nr 36 RN z 25.11.2024 r.
- f. w sprawie wysokości stawek opłat lokalowych oraz funduszu remontowego dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych, właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni - uchwała nr 37 RN z 25.11.2024 r. zmieniona następnie w dniu 09.12.2024 r. uchwałą nr 42 RN.
- g. w sprawie wysokości opłat za domofony i dźwigi osobowe (windy) dla członków Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych, właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni - uchwała nr 38 RN z 25.11.2024 r.
- h. w sprawie korekty Regulaminu GZM przyjętego uchwałą RN nr 27 z dnia 09.09.2024 r. i ponownego przyjęcia skorygowanego Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM) w WSM „Żoliborz Centralny” - uchwała nr 39 RN z dnia 25.11.2024 r.
- i. w sprawie przyjęcia Regulaminu ustanawiania przez WSM „Żoliborz Centralny” spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w drodze przetargu – uchwała nr 40 RN z dnia 25.11.2024 r.
- j. w sprawie bonifikaty w opłatach lokalowych dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych oraz członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych -uchwała nr 43 RN z dnia 09.12.2024 r.
- k. w sprawie zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 – uchwała nr 10 RN z dnia 08.05.2025 r.
- l. w sprawie zaopiniowania propozycji Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni osiągniętej w 2024 r. – uchwała nr 11 RN z dnia 08.05.2025 r.
- m. w sprawie zaopiniowania Sprawozdania Zarządu za rok 2024 – uchwała nr 12 RN z dnia 08.05.2025 r.

8. Uwagi i pytania do Zarządu dotyczące danych finansowych zgłaszane były na bieżąco na posiedzeniach roboczych oraz plenarnych Rady Nadzorczej na których były omawiane dane finansowe.
9. Ponadto Komisja Rewizyjna, wspólnie z Komisją Techniczną oraz Komisją Społeczno-Kulturalną kontynuowała rozpoczęte w poprzednim okresie sprawozdawczym omawianie istotnych dla Spółdzielni tematów. Kwestie te obejmowały:
 - a. sytuację związaną z realizacją uchwały Walnego Zgromadzenia o pozbyciu się parku Żywiciela oraz wąskiego pasa gruntu między jezdniami ul. Krasińskiego,
 - b. rozważenie zabudowy parkingu przy Kotłowni,
 - c. potrzebę dokonania korekt w statucie Spółdzielni,
 - d. rozważenie zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni – w kontekście zatrudniania gospodarzy w przyszłości
10. Członkowie Komisji uczestniczyli w corocznych spotkaniach Zarządu z Spółdzielcami i przedstawicielami Rady Nadzorczej, aby móc informować Spółdzielców o istotnych kwestiach, odpowiadać na ewentualne pytania z zakresu pracy Rady oraz aby w razie potrzeby wesprzeć Spółdzielców w istotnych dla nich kwestiach.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej


Jakub Wysoczański

Sprawozdanie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z działalności w okresie od dnia 24.05.2024 r. do dnia 15.05.2025 r.

1. Komisja Techniczna została powołana Uchwałą Nr 24/2022 Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Żoliborz Centralny z dnia 07.11.2022 r.

2. W okresie sprawozdawczym Komisja pracowała w składzie:

- 1) Janusz Udziela - przewodniczący Komisji,
- 2) Sławomir Markuszewski – członek Komisji,
- 3) Waldemar Tararuj – członek Komisji,
- 4) Sławomir Jagoliński – członek Komisji.

3. Komisja Techniczna podejmowała swoje działania w oparciu o plan pracy i tryb pracy w kadencji RN 2022 - 2025 zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.02.2023 r. Uchwałą Nr 7/2023.

4. Posiedzenia Komisji Technicznej odbywały się w zależności od aktualnych potrzeb. Ponadto przed kolejnymi posiedzeniami plenarnymi Rady Nadzorczej a także przed roboczymi spotkaniami Rady Nadzorczej z Zarządem, Członkowie Komisji Technicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej (e-mail, telefon) prowadzili wewnątrz komisyjne dyskusje wynikające z pracy własnej poszczególnych Członków Komisji nad proponowanymi punktami nadchodzącego posiedzenia plenarnego RN. Rozpatrywane zarówno przez Komisję Techniczną jak i Komisję Rewizyjną kwestie dotyczące działalności Spółdzielni bardzo często zazębiają się. Z uwagi na to, obie te Komisje dla usprawnienia ich pracy zdecydowały, że korzystnym rozwiązaniem będzie odbywanie przez nie wspólnych posiedzeń roboczych i wypracowywanie wspólnego stanowiska obu Komisji, a następnie rekomendowanie go Radzie Nadzorczej na posiedzeniach na których Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w przedmiotowych sprawach.

Ponadto, wspólnie z pozostałymi dwoma Komisjami RN (Rewizyjną i Społeczno-Kulturalną), Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli w roboczych posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywanych wspólnie z Zarządem, których to spotkań celem było wyjaśnienie ewentualnych wątpliwości, zgłoszenie ewentualnych korekt do projektów uchwał, uzgodnienie stanowisk i tym samym przygotowanie się całej Rady Nadzorczej do sprawnego procedowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej na kolejnych posiedzeniach plenarnych Rady.

Analizy, wnioski i opinie przedstawiane przez powołane przez Radę Nadzorczą Komisje w znaczący sposób wpływają na treść podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał, a w konsekwencji przyczyniają się do sprawnego działania zarówno Rady Nadzorczej jak i Spółdzielni.

5. W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna wspólnie z Komisją Rewizyjną analizowała dane finansowe Spółdzielni w okresach kwartalnych – za kwartały I - IV. 2024 r. Przy tej okazji, w szczególności zwrócono uwagę na:

- a. różnicę między zaliczkami na koszty energii cieplnej a faktycznym zużyciem. Komisje rozważały zasadność ewentualnych obniżek zaliczek na energię ciepłą. Sprawa okazała się skomplikowana ze względu na nieprzewidywalność zarówno klimatu jak i dopłat rządowych do kosztów energii cieplnej,
- b. realizację postulatu dotyczącego systematycznego budowania bezpiecznej pozycji finansowej Spółdzielni,
- c. kwestię windykacji opłat z najmu lokali użytkowych,
- d. zapewnienie pokrycia GZM i Funduszu Remontowego,

W ocenie Komisji sytuacja Spółdzielni uległa radykalnej poprawie w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego, co jest zasługą stałej i intensywnej współpracy z Zarządem, tak wszystkich Komisji, jak i Rady Nadzorczej jako całości.

6. W trakcie okresu sprawozdawczego Komisja Techniczna pracowała między innymi również nad:
 - a. nowym regulaminem GZM, gdzie po dyskusjach i zgłoszonych uwagach finalnie udało się przyjąć cały regulamin na posiedzeniu Rady Nadzorczej,
 - b. obecnym statutem Spółdzielni i potencjalnymi jego zmianami zarówno tymi które wydają się niezbędne jak i tymi których wprowadzenie uczyniły by Statut bardziej spójnym i racjonalnym. Na potrzebę zmian zwrócili także uwagę lustratorzy. A zatem oprócz korekt wynikających z litery prawa, naszym zdaniem dobrze by się stało żeby zmiany statutu objęły także inne zapisy w tym zapisy dotyczące usytuowania w statucie i uprawnienia Rad Kolonii. Jednak kwestia ta jest złożona i wymaga pogłębionej analizy i konsultacji na co już w obecnej kadencji RN zabrakło czasu. Dlatego Rada Nadzorcza uznała, że temat zmiany statutu pozostawiamy do dalszych prac Radzie Nadzorczej nowej kadencji.
 - c. wynikami lustracji Spółdzielni. Szczególną uwagę Komisja poświęciła na przegląd protokołu z lustracji. Nie tylko w celu wyjaśnienia kwestii podniesionych w protokole, ale również w celu ogólnej oceny jakości zarządzania sprawami Spółdzielni.

7. Członkowie Komisji Technicznej analizowali dokumenty i dane finansowe stanowiące podstawę planu gospodarczo-finansowego na rok 2025 we własnym zakresie, a następnie odbyli dyskusję przed posiedzeniem całej Rady Nadzorczej w tej sprawie. Ze względu na znaczącą w 2024 roku poprawę kondycji finansowej Spółdzielni, Komisja zgodziła się z wnioskiem Zarządu dotyczącym utrzymania stawek eksploatacji na rok 2025 w wysokości stawek za rok 2024, oraz o pozostawienie bonifikat w dotychczasowej wysokości.

8. Komisja Techniczna rekomendowała zatwierdzenie przez Radę przedstawionych przez Zarząd następujących uchwał:

- a. w sprawie struktury organizacyjnej i regulaminu organizacyjnego Spółdzielni – uchwała nr 26 RN z dnia 09.09.2024 r.
- b. w sprawie wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni – Barbary Hruszowiec oraz Członka Zarządu Spółdzielni – Sławomira Zielskiego – uchwała nr 31 RN z dnia 28.10.2024 r.

- c. w sprawie rozpoczęcia procedury przeniesienia na najemców lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Tucholskiej 13 w Warszawie własności najmowanych lokali – uchwała nr 32 RN z dnia 28.10.2024 r.
- d. w sprawie planu finansowo-gospodarczego na rok 2025 - uchwała nr 35 RN z dnia 25.11.2024
- e. ... oraz w sprawie planu remontów na 2025 r. - uchwała nr 36 RN z 25.11.2024 r.

Członkowie Rady Nadzorczej analizowali dokumenty i dane finansowe stanowiące podstawę planu gospodarczo-finansowego na rok 2025 oraz planu remontów na 2025 r. Ze względu widoczną poprawę stanu finansów Spółdzielni Komisja Techniczna i Komisja Rewizyjna rekomendowały żeby Rada Nadzorcza zgodziła się z wnioskiem Zarządu o utrzymanie bonifikat i wysokości stawek opłat lokalowych, eksploatacji oraz funduszu remontowego dla członków Spółdzielni w roku 2025 w dotychczasowej wysokości obowiązującej w roku 2024.

f. w sprawie wysokości stawek opłat lokalowych oraz funduszu remontowego dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych, właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni - uchwała nr 37 RN z 25.11.2024 r. skorygowana następnie w dniu 09.12.2024 r. uchwałą nr 42 RN.

g. w sprawie wysokości opłat za domofony i dźwigi osobowe (windy) dla członków Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych, właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni - uchwała nr 38 RN z 25.11.2024 r.

h. w sprawie zmiany Regulaminu GZM, (t.j. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (GZM) w WSM „Żoliborz Centralny”) przyjętego przez Radę uchwałą RN nr 27 z dn. 09.09.2024 i po korekcie jego ponownego uchwalenia - uchwała nr 39 RN z dnia 25.11.2024 r.

Regulamin GZM to trudny regulamin nad którym pracy nie podejmowały się podjąć Rady Nadzorcze kilku poprzednich kadencji. To regulamin zawierający skomplikowaną, trudną i wymagającą materię. Regulamin został przyjęty przez Radę uchwałą RN nr 27 z dnia 09.09.2024 r. a jego korekta wskutek podjętej uchwały nr 39 RN z dnia 25.11.2024 r. wynika z powodu dążenia do uczynienia regulaminu jeszcze bardziej czytelny dla członków Spółdzielni. Opracowanie i uchwalenie Regulaminu GZM to niewątpliwie powód do dużej satysfakcji dla obecnej Rady Nadzorczej.

i. w sprawie przyjęcia Regulaminu ustanawiania przez WSM „Żoliborz Centralny” spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w drodze przetargu – uchwała nr 40 RN z dnia 25.11.2024 r.

j. w sprawie bonifikaty w opłatach lokalowych dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych oraz członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych - uchwała nr 43 RN z dnia 09.12.2024 r.

k. w sprawie zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 – uchwała nr 10 RN z dnia 08.05.2025 r.

l. w sprawie zaopiniowania propozycji Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni osiągniętej w 2024 r. – uchwała nr 11 RN z dnia 08.05.2025 r.

m. w sprawie zaopiniowania Sprawozdania Zarządu za rok 2024 – uchwała nr 12 RN z dnia 08.05.2025 r.

9. Ponadto członkowie Komisji Technicznej aktywnie uczestniczyli w kontynuacji dotyczącej rozpoczętej w poprzednim okresie sprawozdawczym dyskusji na temat innych istotnych dla Spółdzielni kwestii, w tym m. innymi:

a. o sytuacji związanej z problemami z realizacją uchwały Walnego Zgromadzenia o pozbyciu się parku im. Żołnierzy Żywiciela oraz wąskiego pasa gruntu między jezdniami ul. Krasieńskiego,

b. o zasadności zabudowy parkingu przy Kotlewni przy ul. Próchnika, ze względu na zbliżający się termin utraty dzierżawy tego gruntu przez Spółdzielnię. Gdyby termin dzierżawy upłynął, pozbawiłoby to naszych Członków nie tylko możliwości parkowania w tym miejscu, ale co gorsza możliwości jakiegokolwiek decydowania o tym, co na tej działce mogłoby zostać zbudowane – ponieważ działka ta po upływie okresu dzierżawy przejdzie automatycznie w ręce miasta które z pewnością wykorzysta możliwości wynikające z planu zabudowy tego terenu ,

c. o potrzebie dokonania korekt w statucie Spółdzielni. Obecny statut Spółdzielni zawiera zapisy które należałoby zmienić. Na potrzebę niektórych zmian zwrócili także uwagę lustratorzy. Oprócz korekt wynikających z litery prawa dobrze by się stało żeby zmiany statutu objęły także inne zapisy w tym m. innymi zapisy dotyczące usytuowania w Rad Kolonii w statucie i dotyczące ich uprawnień. Jednak kwestia zmian statutu wymaga pogłębionej analizy i konsultacji na co już w obecnej kadencji RN zabrakło czasu. Dlatego Rada Nadzorcza uznała, że temat zmiany statutu pozostawiamy do dalszych prac Radzie Nadzorczej nowej kadencji.

d. o potrzebie rozważenia zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni – w kontekście zatrudniania gospodarzy w przyszłości w sytuacjach rezygnacji z pracy bądź odejścia na emeryturę obecnych gospodarzy. Spółdzielnia nie posiada służbowych mieszkań dla potencjalnych, nowych dozorców-gospodarzy. Oznacza to, że przyszli nowi dozorczy-gospodarze nie będą mieszkać na Kolonii którą będą obsługiwać a co bardziej prawdopodobne to to, że będą zamieszkiwać poza naszą Spółdzielnią i nie będą dostępni dla mieszkańców jak w obecnym stopniu. Należy w tej sytuacji brać pod rozwagę także konieczność zatrudniania w nieodległej przyszłości firm zewnętrznych.

10. Przedstawiciel Komisji Technicznej uczestniczył w charakterze obserwatora przy wyborze wykonawców robót remontowych prowadzonych w Spółdzielni, a także wrywkowo w trakcie prowadzonych robót i przy odbiorach częściowych trwających oraz odbiorach końcowych zakończonych remontów.

11. Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli w corocznych spotkaniach Zarządu ze Spółdzielcami i przedstawicielami Rady Nadzorczej, aby móc informować Spółdzielców o istotnych kwestiach, udzielać wyjaśnień a także aby móc posiadać wiedzę o aktualnych problemach i priorytetowych oczekiwaniach mieszkańców poszczególnych Kolonii.

Przewodniczący Komisji Technicznej RN WSM-ŻC


Janusz Udziela

Sprawozdanie z działalności Komisji Społeczno-Kulturalnej Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny z działalności w okresie od 24.V.2024 do 15.V.2025 r.

1. Komisja Społeczno-Kulturalna została powołana Uchwałą RN nr 25 z dnia 07.11.2022 r.
2. Zakres prac Komisji Społeczno - Kulturalnej wynika z zatwierdzonego Uchwałą Nr 7 Rady Nadzorczej z dnia 09.02.2023r. Planu pracy Komisji Społeczno - Kulturalnej w kadencji Rady Nadzorczej 2022 .–2025 r.
3. W okresie sprawozdawczym Komisja Społeczno-Kulturalna pracowała początkowo w składzie:
 - 1) **Ewa Oranowska-Wróbel – Przewodnicząca Komisji,**
 - 2) **Zbigniew Guziuk – Zastępca Przewodniczącej Komisji,**
 - 3) **Agnieszka Kowalska - Parszutas – Członek Komisji,**
 - 4) **Małgorzata Kuźniewska – Członek Komisji,**
 - 5) **Magdalena Ziemak – Członek Komisji,**

W dniu 24.VI.2024 r. podczas WZ WSM Ż-C, uzupełniono skład Komisji Społeczno-Kulturalnej, która od tej chwili działała w składzie:

- 1) **Ewa Oranowska-Wróbel – Przewodnicząca Komisji,**
- 2) **Agnieszka Kowalska-Parszutas – Zastępca Przewodniczącej Komisji,**
- 3) **Małgorzata Kuźniewska - Członek Komisji,**
- 4) **Magdalena Ziemak - Członek Komisji,**
- 5) **Zofia Konarska - Członek Komisji,**
- 6) **Zbigniew Guziuk – Członek Komisji,**

Po rezygnacji Zbigniewa Guziuka z udziału w pracach Komisji Społeczno-Kulturalnej do składu Komisji dołączyła Magdalena Ślaska

- 1) **Ewa Oranowska-Wróbel – Przewodnicząca Komisji,**
- 2) **Agnieszka Kowalska-Parszutas – Zastępca Przewodniczącej Komisji,**
- 3) **Małgorzata Kuźniewska – Członek Komisji,**
- 4) **Magdalena Ziemak – Członek Komisji,**
- 5) **Zofia Konarska – Członek Komisji,**
- 6) **Magdalena Ślaska – Członek Komisji,**

W związku z rezygnacją Zofii Konarskiej z członkostwa w Radzie Nadzorczej od dnia 13.11.2024 r. do końca kadencji Komisja Społeczno-Kulturalna działała w składzie:

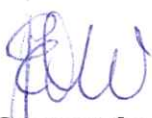
- 1) **Ewa Oranowska-Wróbel – Przewodnicząca Komisji,**
- 2) **Agnieszka Kowalska-Parszutas – Zastępca Przewodniczącej Komisji,**
- 3) **Małgorzata Kuźniewska – Członek Komisji,**
- 4) **Magdalena Ziemak – Członek Komisji,**
- 5) **Magdalena Ślaska – Członek Komisji,**

4. Posiedzenia Społeczno- Kulturalnej odbywały się wg potrzeb, poza tym członkowie Komisji pracowali indywidualnie pozostając ze sobą w stałym kontakcie i konsultując się przy pomocy nośników elektronicznych (e-mail, telefon).

5. Członkowie Komisji Społeczno-Kulturalnej brali udział we wszystkich posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej oraz w roboczych spotkaniach Rady z Zarządem na których omawialiśmy i analizowaliśmy propozycje uchwał i planów przedstawione przez Zarząd. W wyniku dyskusji, finalnie Komisja Społeczno-Kulturalna rekomendowała zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą przedstawionych przez Zarząd propozycji uchwał oraz planów na rok 2025.
6. Członkowie Komisji Społeczno- Kulturalnej działali zgodnie z planem i trybem pracy Komisji Społeczno-Kulturalnej, a ponadto incydentalnie w miarę zaistniałych potrzeb inicjowali konsultacje i spotkania przedstawicieli naszej Komisji z niektórymi Radami Kolonii i ich mieszkańcami.

Zainteresowanie członków Komisji Społeczno– Kulturalnej wywołały ciekawe i inspirujące zajęcia dla seniorów odbywane w klubie na Kępie Potockiej. Zdaniem Komisji warto je mocniej wypromować wśród mieszkańców Spółdzielni aby informacja o nich mogła łatwiej dotrzeć do wszystkich potencjalnie zainteresowanych..

Przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,



Ewa Oranowska-Wróbel