

Warszawa, dnia 24 czerwca 2025 r.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ FINANSOWIEC
ZA 2024 ROK**

W okresie od stycznia 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza wykonywała swoje czynności w składzie:

- Anna Trzos – Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
- Cezary Mroczkowski – Sekretarz Rady Nadzorczej;
- Marek Rzepliński - członek Rady Nadzorczej;
- Katarzyna Świeżyńska - członek Rady Nadzorczej;
- Maciej Żuk - członek Rady Nadzorczej;
- Łukasz Kluj - członek Rady Nadzorczej.

Następnie, Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 28 czerwca 2024 roku powołało Radę Nadzorczą w następującym składzie:

- Aleksandra Szyr- członek Rady Nadzorczej;
- Magdalena Jagiełło-Szostak - członek Rady Nadzorczej;
- Łukasz Kluj – Sekretarz Rady Nadzorczej;
- Radosław Zdzieborski - członek Rady Nadzorczej; oraz
- Urszula Jakacka-Stasiak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej.

W tym składzie działała do końca 2024 roku. Przy tym Aleksandra Szyr została delegowana do tymczasowego wykonywania czynności Członka Zarządu w lipcu 2024 r.

Rada Nadzorcza wybrana w dniu 28 czerwca 2024 roku ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 01 lipca 2024 roku i wybrała na Przewodniczącą Rady Nadzorczej Urszulę Jakacką-Stasiak oraz na Sekretarza Rady Nadzorczej Łukasza Kluj.

Pierwsze zadania tejże Rady Nadzorczej polegały na rozstrzygnięciu jak należy traktować rezygnacje złożone przez członków Zarządu Pana Marka Szymczuka - ponownie wybranego przez Walne do Zarządu oraz Pani Anny Frankowskiej - nie wybranej przez Walne do Zarządu. Sprawy wynagrodzeń, czasu pracy Zarządu, formy zatrudnienia trwały przez cały lipiec oraz znaczną część października 2024 r. i dlatego w sprawozdaniu znajduje to swoje odzwierciedlenie.

Kolejnym tematem, którym zajmowała się Rada Nadzorcza w lipcu i sierpniu 2024 roku była sprawa lustracji za lata 2015-2019. W wyniku tego, że przez lata Zarząd nie zlecał przeprowadzenia wymaganych prawem lustracji, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych zobowiązał Zarząd do uzupełnienia lustracji. W drugiej połowie lipca 2024 roku wybrany Lustrator zwrócił się mailowo do Rady Nadzorczej informując, że miał zacząć lustrację w kwietniu i maju 2024 roku, ale zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza (RN poprzedniej kadencji) poprosiły o zmianę tego terminu z uwagi na fakt, że w maju i czerwcu będą Walne Zgromadzenia i muszą się do nich przygotowywać. Jak wyjaśnił w mailu - nowy, planowany termin lustracji to 12 - 19 sierpnia 2024r. Rada Nadzorcza potwierdziła, że przygotowuje to co jest od niej wymagane i do dnia 12 sierpnia 2024 r. Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeskanowała i przesłała wszystkie dokumenty za okres działalności Rad Nadzorczych w latach 2015 - 2019. Jednocześnie, dla pewności na początku sierpnia Przewodnicząca RN skontaktowała się telefonicznie z Lustratorem w celu ustalenia szczegółów i uzyskała od niego informację, że Zarząd w osobie Pana Marka Sz. kontaktował się z nim w celu przesunięcia lustracji na okres jesieni - wrzesień - październik.

Zdaniem Przewodniczącej RN nie było ku temu żadnych rzeczowych podstaw i podjęła działania, aby lustracja odbyła się w zaplanowanym wcześniej terminie. Działania te zakończyły się sukcesem i lustracja została przeprowadzona, a ostateczne jej wyniki zostały przekazane Radzie Nadzorczej podczas spotkania z Lustratorem w dniu 26 września 2024 roku. Tym samym wszystkie brakujące lustracje zostały zakończone. Kolejna powinna dotyczyć lat 2023-2025.

Kolejny temat, którym planowała zająć się Rada Nadzorcza dotyczył wydatków na obsługę prawną w 2024 roku - takie informacje nie zostały Radzie Nadzorczej przekazane ani przez Zarząd ani też przez Księgową Spółdzielni. Konkretnie Rada Nadzorcza prosiła o wykaz wszystkich faktur, rachunków i innych zapłaconych dokumentów z tytułu usług prawnych oraz wykaz podjętych działań prawnych i załączenie otrzymanych opinii. Temat ten zainteresował Radę Nadzorczą ponieważ otrzymała informacje od poszczególnych członków Spółdzielni, że otrzymywali maile z oskarżeniami o naruszanie dóbr osobistych członków Zarządu od różnych kancelarii prawnych oraz przekazywali informacje, że obsługa prawna pochłania ogromne koszty. Zarząd najpierw twierdził, że nie rozumie czego chce RN - ostatecznie nigdy nie przekazał tych informacji.

Kolejnym tematem, którym planowała zająć się Rada Nadzorcza było ustalenie jak są rozliczane podgrzew wody i c.o. - Pani Magdalena Jagiełło-Szostak wystosowała w tej sprawie do Zarządu wiele maili od połowy lipca praktycznie do października 2024 roku - bez efektu. Kontaktowała się również osobiście z Zarządem i Księgową - też bez efektu. Księgowa przekazała jedynie faktury jakie otrzymała Spółdzielnia od Spółki Veolia, która dostarcza te usługi. Rada Nadzorcza nie mogła jednak ustalić czy prawidłowo są ustalane od członków Spółdzielni opłaty z tego tytułu i czy sumując się dają w ostatecznym rozrachunku kwoty wynikające z przekazanych faktur. Aby Rada Nadzorcza mogła to ustalić musiałaby od księgowej albo Zarządu otrzymać wykaz opłat ponoszonych przez właścicieli wszystkich lokali - nigdy takiego wykazu nie trzymała.

Rada Nadzorcza dokonała także analizy przepisów prawnych dotyczących osiągnięcia zeroemisyjności budynków wielomieszkaniowych do roku 2040 i uznała, że w temacie tym należy podjąć niezwłoczne działania. W związku z tym Rada Nadzorcza najpierw podczas spotkań z Zarządem w listopadzie 2024 roku poprosiła o instalację podliczników w węzłach ciepłowniczych. W związku z tym, że ustalenia ustne nie dały efektu Rada Nadzorcza w dniu 10 grudnia 2024 roku podjęła uchwałę zobowiązującą Zarząd do kontaktu ze Spółką Veolia i zainstalowania podliczników. Już od nowego Zarządu Rada Nadzorcza uzyskała informację, że w marcu 2025 roku, tuż przed Walnym Zgromadzeniem, zostały zainstalowane podliczniki c.o.

Rada Nadzorcza, w związku z przesłaniem przez Zarząd oferty Spółki Techem na instalację wodomierzy ze zdalnym odczytem, zajmowała się również w październiku i listopadzie i na początku grudnia 2024 roku sprawą instalacji takich wodomierzy. W związku z informacją otrzymaną od Zarządu, że koszt wymiany wszystkich wodomierzy znacząco obciąży, a nawet przewyższy wpływy z funduszu remontowego - Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, że za wymianę wodomierzy zapłacą mieszkańcy tzn, każdy za wodomierze, które będą wymieniane u niego w mieszkaniu. Jednocześnie Rada Nadzorcza zauważyła, że obowiązek takiej wymiany - na wodomierze ze zdalnym odczytem do ciepłej wody roku istniał od maja albo września 2022 roku, a termin zakończenia takiej wymiany upływa z końcem 2026 roku. Rada Nadzorcza uznała także, że Zarząd powinien uzyskać jeszcze kilka innych ofert, które pozwolą wybrać tę najkorzystniejszą. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca uzyskania do końca stycznia 2025 roku ofert od innych podmiotów nie została zrealizowana przez Zarząd.

Rada Nadzorcza zajęła się także sprawą pozbawienia przez Zarząd członkostwa jednego z właścicieli/współwłaściciela lokalu mieszkalnego i kilku lokali użytkowych oraz miejsca w garażu

podziemnym. Rada Nadzorcza w pełnym, czteroosobowym składzie (przyp. jedna osoba delegowana w Zarządzie) wydała opinię, że Zarząd nie miał prawa pozbawić nikogo członkostwa i przekazała pismo w tej sprawie do Zarządu aby zajął się sprostowaniem własnego błędu. Zarząd do 14 marca 2025 roku nic w tej sprawie nie zrobił. Sprawa została przekazana do wiadomości i realizacji przez nowy Zarząd.

Najistotniejsze jednak zadania postawione zostały Radzie Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2024 roku i dotyczyły:

- 1) przygotowania analizy prawnej - raportu na temat przyznania lokalu nr 1 byłemu radcy prawnemu obsługującemu Spółdzielnię oraz
- 2) wyboru firmy audytorskiej, która przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Raport dotyczący przydziału lokalu nr 1 - z pełną analizą prawną przygotował członek Rady Nadzorczej Radosław Zdzieborski. Raport wykazał, że Zarząd świadomie albo działając w błędzie wyliczył znacznie zaniżoną wartość wkładu mieszkaniowego, który w ratach został wpłacony przez Lokatora. Wskazał też, że ostatnia część tej " wpłaty" została rozliczona fakturą przedstawioną przez Lokatora z tytułu remontu w mieszkaniu. Co najważniejsze - Raport ustalił, że Zarząd udzielił informacji członkom Spółdzielni, iż Lokator będzie musiał uiścić kwotę wykupu, jeżeli będzie chciał przekształcić lokal w odrębną własność. Informacja taka sugerowałaby, że Lokator dokona jakiejś dopłaty do wkładu mieszkaniowego. Informacja ta nie jest prawdziwa, ponieważ prawo nie przewiduje aby Lokator zajmujący mieszkanie lokatorskie miał obowiązek dokonywania jakichkolwiek dopłat na rzecz Spółdzielni, w chwili przekształcania lokalu w odrębną własność. W takiej sytuacji pokrywa jedynie koszty notarialne.

Rada Nadzorcza zakładała, że strony tej umowy mogły działać w błędzie, zatem Rada Nadzorcza we wrześniu 2024 roku przekazała Raport z takim wnioskiem wprost do rąk członka Zarządu Pana Marka Sz. Po pewnym czasie RN otrzymała odpowiedź, że musi On uzyskać w tej sprawie opinię prawną od niezależnego prawnika. W związku z tym, Rada Nadzorcza oczekiwała na taką opinię. Opinia do Raportu - od zewnętrznej kancelarii nie została Radzie Nadzorczej nigdy przedstawiona. W związku z tym Rada Nadzorcza w listopadzie przekazała ten Raport za pismem, już oficjalnie do Zarządu. Również bez odpowiedzi. Rada Nadzorcza kontaktowała się również telefonicznie i mailowo z Lokatorem, który uzyskał lokal nr 1. W rozmowach telefonicznych i sms - owych Lokator deklarował, że spotka się z Radą Nadzorczą , podał nawet terminy kiedy dysponuje czasem, ale żadnego z tych terminów nie potwierdził. Do spotkania nie doszło. W związku z tym, mając na uwadze ewentualne straty, które poniosła Spółdzielnia, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o skierowaniu sprawy do Prokuratury.

Ogłoszenie w sprawie przetargu na badanie sprawozdania finansowego za 2023 rok zostało przygotowane przez członka Rady Nadzorczej Magdalenę Jagiełło-Szostak , która rozesłała to ogłoszenie z zaproszeniem do składania ofert do ewentualnych zainteresowanych firm. Z uwagi zapewne na okres wakacyjny nikt nie złożył oferty w pierwszym terminie. Ogłoszenie ukazywało się jeszcze dwa razy na stronie Spółdzielni i było rozsyłane do coraz szerszego kręgu podmiotów. Ostatecznie ofertę złożyła jedna firma i Rada Nadzorcza po analizie tej oferty, zdecydowała o jej przyjęciu w dniu 09 października 2024 roku. W związku z tym, że Walne miało się odbyć po uzyskaniu opinii biegłego rewidenta w sprawie sprawozdania finansowego za 2023 rok, oczywiste się stało, że Walne nie odbędzie się w 2024 roku i dlatego należało zapewnić pracę Zarządu do czasu zakończenia badania i do daty najbliższego Walnego Zgromadzenia, którego termin nie był możliwy do określenia w październiku 2024 roku. Rada Nadzorcza zapoznała się także z umową przesłaną przez wybraną Firmę, członek RN - Radosław Zdzieborski dokonał na niej poprawek , co umożliwiło wstępne uzgodnienie umowy z Firmą audytorską. Następnie Rada Nadzorcza

przekazała umowę do Zarządu. W dniu 29 października 2024 roku zostało zorganizowane spotkanie Zarządu z Prezes Firmy Audytorskiej, Biegłej Rewident i z dwoma członkami Rady Nadzorczej - Magdaleną Jagiełło-Szostak i Urszulą Jakackiej-Stasiak która protokołowała spotkanie. Z ustaleń wynikało, że do dnia 10 listopada 2024 r. Zarząd przekaże Biegłej ogólne dokumenty dotyczące Spółdzielni, do dnia 15 listopada 2024 roku szczegółowe wskazane przez Biegłą, a po dacie 15 listopada Biegła i Księgowa Spółdzielni będą samodzielnie się kontaktować i przekazywać potrzebne dokumenty. Oczywiście w tym czasie miała być już podpisana umowa. W dniu 19 listopada 2024 roku, podczas roboczego spotkania z Zarządem Rada Nadzorcza dowiedziała się, że Zarząd jeszcze nie podpisał tej umowy. Po interwencji ze strony RN, Zarząd podpisał umowę i przesłał ją do Firmy audytorskiej, która podpisała ją i przesała mailowo w dniu 5 grudnia 2024 roku. Tym samym Zarząd spowodował miesięczne opóźnienie w rozpoczęciu badania sprawozdania finansowego.

W dniu 07 stycznia 2025 roku Zarząd i RN otrzymały mail z opinią Biegłej Rewident do sprawozdania finansowego za 2023 rok - opinia była negatywna. Rada Nadzorcza niezwłocznie zapoznała się z opinią i w dniu 10 stycznia 2025 roku, podjęła uchwały: o konieczności zwołania przez Zarząd do dnia 14 marca 2025 r. Walnego Zgromadzenia i podała porządek obrad w załączniku do tej uchwały oraz uchwałę o konieczności zawiadomienia Prokuratury o nieprawidłowym i nierzetelnym prowadzeniu księgi rachunkowej, a także o nie przekazywaniu Biegłej Rewident wymaganych przez Nią dokumentów oraz o brak nadzoru ze strony Zarządu nad prowadzoną rachunkowością. Ustalając końcowy, dopuszczalny termin zwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd -- Rada Nadzorcza uwzględniła prośbę Zarządu aby dać mu czas na zajęcie stanowiska oraz zgłoszenie Firmie Audytorskiej zastrzeżeń. Magdalena Jagiełło-Szostak i Urszula Jakacka-Stasiak - z ramienia Rady Nadzorczej uczestniczyły w spotkaniu Zarządu z Firmą Audytorską, które odbyło się w dniu 27 albo 28 stycznia 2025 roku. W spotkaniu uczestniczył także zaproszony przez Zarząd Pan Cezary M. Spotkania zorganizował Zarząd, ale go nie protokołował. Podczas spotkania ze strony Zarządu nie padły żadne konstruktywne uwagi czy zastrzeżenia. Za Zarząd cały czas wypowiadał się Cezary M. Również to ON przesłał do RN swoje uwagi i zastrzeżenia do protokołu. Rada Nadzorcza nie otrzymała do wiadomości żadnego pisma z zastrzeżeniami zgłoszonymi przez Zarząd. Rada Nadzorcza wnioskuje o nie udzielanie absolutorium Zarządowi za 2023 rok oraz o odwołanie członka Zarządu wybranego przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2024 roku - w związku z uzyskaniem negatywnej opinii biegłego rewidenta dotyczącej sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Rada Nadzorcza znalazła dwoje kandydatów do Zarządu, z dużym doświadczeniem i rekomendowała ich Walnemu Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 14 marca 2025 roku. Rada Nadzorcza przygotowała wszystkie uchwały na Walne Zgromadzenie, które wskazała w przygotowanym przez siebie, Porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

W dniu 14 marca 2025 roku rezygnację z udziału w pracach Rady Nadzorczej złożyli: Aleksandra Szyr, Magdalena Jagiełło -Szostak oraz Łukasz Kłuj. W wyborach uzupełniających dokonanych podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 14 marca 2025 roku do Rady Nadzorczej weszły następujące osoby: Ewa Danis, Janusz Woźniak i Jacek Gacparski.

Rada Nadzorcza w nowym składzie odbyła pierwsze posiedzenie w dniu 19 marca 2025 roku i zdecydowała, że Urszula Jakacka-Stasiak nadal jest Przewodniczącą Rady Nadzorczej. W związku z tym Rada Nadzorcza dokonała jedynie wyboru Sekretarza Rady, którym została Ewa Danis.

Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące zmian w Zarządzie i Radzie Nadzorczej zostały przekazane Zarządowi w dniu 17 marca 2025 roku, co umożliwiło nowemu Zarządowi zgłoszenie tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 marca 2025 roku, czyli 5 dnia od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Termin ustawowy to 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza od dnia 29 maja działa w składzie 4 osobowym. Z dniem 26 maja Przewodniczącą Rady Nadzorczej przestała być Urszula Jakacka-Stasiak (złożyła rezygnację).

W ocenie Rady Nadzorczej, przedłożone sprawozdanie finansowe za 2023 r. nie różni się od wersji przedłożonej na Walne Zgromadzenie z czerwca 2024 r. Wówczas zostało ono zaopiniowane pozytywnie przez ówczesny skład Rady Nadzorczej, choć bezpośrednio przed Walnym Zgromadzeniem sporządzono tzw. "suplement" z dnia 24 czerwca 2024 r., w którym Rada Nadzorcza opisywała szereg stwierdzonych nieprawidłowości. Podważały one stosowane w Spółdzielni praktyki finansowo-księgowe, a tym samym wiarygodność i przydatność pod względem informacyjno-zarządczym danych zawartych w rzeczonym sprawozdaniu. Tak więc, rekomendacja poprzedniej Rady Nadzorczej dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego i stwierdzone przez nią uchybienia - naszym zdaniem - zasadniczo pozostawały ze sobą w sprzeczności.

Jak już pisano wyżej, Walne Zgromadzenie na mocy uchwały nr. 1 z dnia 27 czerwca 2024 r. zdecydowało o zleceniu badania sprawozdania za 2023 r. Stwierdzone przy badaniu nieprawidłowości w zakresie prowadzenia księgi rachunkowej dotyczyły całego 2023 r. W efekcie biegły rewident wydał opinię negatywną.

Jak wynika z informacji dodatkowej do sprawozdania za 2023 r., Spółdzielnia zapłaciła w tym roku sprawozdawczym zaległe opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2020-2022 w kwocie 537.663,36 zł. W pasywach spółdzielni nie widać jednak pozycji - czy to zobowiązania, czy rezerwy - którą można byłoby utożsamiać z rzeczonym zobowiązaniem. Nie widać też, aby zapłata tego zobowiązania wpłynęła na wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W tym samym roku na stanie rozliczeń międzyokresowych czynnych, a więc w aktywach, pojawiła się natomiast kwota 365.198,50 zł z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W naszej ocenie, ten sposób prezentacji nie odzwierciedla rzeczywistego charakteru zdarzeń gospodarczych, jakie miały miejsce. Sytuacja zdaje się więc wskazywać na przedstawienie w sprawozdaniu fałszywego obrazu sytuacji finansowej Spółdzielni (znacznie lepszego od rzeczywistego) nie tylko w 2023 r., ale już w latach poprzednich. Sprawa ta bezwzględnie powinna zostać szczegółowo zbadana i do tego czasu Rada Nadzorcza nie może zarekomendować przyjęcia sprawozdania za 2024 r.

Niemniej, analizując przedłożone sprawozdanie za 2024 r., należy zauważyć, iż nastąpił bardzo duży wzrost należności z tytułu lokali mieszkalnych i użytkowych - średnio o 87,7%, przy czym od lokali mieszkalnych nawet o ponad 103%. W wymiarze bezwzględnym oznaczało to wzrost należności o ponad 74 tys. zł.

Nie zważając na rosnące zaległości, a nawet nie podejmując starań o powstrzymanie tego zjawiska, Zarząd podjął bardzo kosztowną akcję remontowania dachów i wymiany części barierek balkonowych - w skali, która nie brała pod uwagę realnych możliwości Spółdzielni. W trakcie 2024 roku wydatkowano bowiem w ciężar funduszu remontowego ponad 481 tys. zł, jakie były na nim zgromadzone na dzień 1 stycznia 2024 r., plus kwotę równoważną wielkości odpisów dokonanych w trakcie roku (ok. 305 tys. zł) i dodatkowo ponad 30 tys. zł, które zostały zaewidencjonowane w ciężar rozliczeń międzyokresowych czynnych, gdy zabrakło już środków funduszu remontowego.

Ostatecznie, ubiegłoroczne wydatki remontowe stanowiły bardzo duży wysiłek dla Spółdzielni, znacznie ograniczający jej płynność finansową. W bieżącym roku uległa ona dalszemu pogorszeniu w związku z koniecznością rozliczenia w II kw. 2025 r. nadpłat za media w kwocie 252.479.96 zł, co w efekcie znacząco ograniczyło możliwość prowadzenia nawet najbardziej pilnych prac remontowych w bieżącym roku.

W ocenie Rady Nadzorczej, stan finansów Spółdzielni uległ w ostatnim roku znacznemu pogorszeniu, a aktualna sytuacja wymaga podjęcia zdecydowanych działań naprawczych.

Podsumowując, Rada Nadzorcza:

- rekomenduje odrzucenie przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za 2023 r.,
- negatywnie opiniuje sprawozdanie finansowe za 2024 r. i wnioskuje o brak zatwierdzenia tego sprawozdania przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni oraz
- rekomenduje nie udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w latach 2023 r. i 2024 r.