

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie
Rada Nadzorcza*

Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie z działalności Rady Nadzorczej w okresie maj 2016 – maj 2017

Rada Nadzorcza SM Kiwerska w Warszawie działa na podstawie Statutu Spółdzielni z 1998 roku oraz ustawy Prawo Spółdzielcze i jest organem sprawującym kontrolę oraz nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od maja 2016 roku do końca maja roku bieżącego, tj. od dnia ukonstytuowania się Rady Nadzorczej po wyborach uzupełniających przeprowadzonych w trakcie zeszłorocznego WZS, aż do końca miesiąca poprzedzającego termin tegorocznego WZS (21.06.2017).

W tym okresie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Pan Tomasz Kryszicki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
2. Pan Dobiesław Rzemieniewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
3. Pan Mikołaj Urbanowski – Sekretarz Rady Nadzorczej;
4. Pani Grażyna Halama;
5. Pan Roman Kawecki;
6. Pan Tomasz Kielczewski;
7. Pan Adam Malinowski;
8. Pan Jan Sawicki;
9. Pani Danuta Seheń.

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego grona Komisję Rewizyjną w składzie:

1. Pani Grażyna Halama;
2. Pani Danuta Seheń;
3. Pan Tomasz Kielczewski.

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie Rada spotkała się na czterech posiedzeniach, na których uzyskano wymagane statutem quorum do podejmowania ważnych prawnie uchwał. W częściach zamkniętych każdego z posiedzeń obradowali sami członkowie Rady, a częściach otwartych brali udział również członkowie Zarządu oraz Administracji.

Posiedzenia Rady były protokółowane.

Poza posiedzeniami członkowie prezydium Rady odbywali liczne spotkania konsultacyjne z Prezesem Zarządu w sprawach dotyczących bieżącego zarządu Spółdzielnią oraz prowadzonych przez nią postępowań ofertowych, inwestycyjnych, administracyjnych i sądowych.

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania kierowała się zasadą statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni i zajmowała się głównie zagadnieniami przekraczającymi możliwości i zwykłe uprawnienia Zarządu oraz Administracji Spółdzielni.

Każdy istotny w ocenie Rady temat, zależnie od jego specyfiki, kończył się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownej uchwały lub zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanej sprawy.

Najważniejszymi sprawami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie były:

1. Postępowanie odwoławcze w sprawie podniesienia opłat za użytkownika wieczystego gruntu – dotyczy decyzji z roku 2015.
2. Zakończenie wszelkich prac związanych z całkowitą wymianą hydroforni, modernizacją fragmentów magistrali sieci wodnej oraz zbudowaniem nowej instalacji hydrantów przeciwpożarowych na terenie SM Kiwerska.
3. Zmiana na stanowisku głównej księgowej SM Kiwerska.
4. Ustalenia w sprawie realizacji remontu bieżącego w pomieszczeniach wynajmowanych przez firmę Ergo Marketing (parter w bud. nr 14).
5. Ustalenia w sprawie planów zagospodarowania terenu w północno-wschodnim narożniku, przy budynku nr 12.
6. Przedłużenie umowy o zarządzanie SM Kiwerska z Panem Zbigniewem Woźniakiem na kolejne trzy lata, tj. do 31 grudnia 2019 roku.
7. Opiniowanie kolejnych wariantów propozycji zmian w zasadach naliczania opłaty za eksploatację (czynszu) złożonych przez zarząd SM Kiwerska.
8. Wstępna analiza kosztów i wariantów remontu generalnego elewacji 3 budynków mieszkalnych, połączonego z ewentualną termomodernizacją poprzedzoną audytem i/lub ekspertyzą energetyczną.
9. Kontynuacja umowy z Orange Polska S.A. poprzez podjęcie w dniu 18 maja br. jednogłośnie uchwały RN (za 8 na 8 obecnych członków) o niewypowiadaniu umowy.

Analogicznie do ubiegłego roku sprawozdawczego w omawianym okresie Rada Nadzorcza nie podjęła prac zmierzających do zmiany statutu SM Kiwerska. Nadal brakuje konkretnej wizji wszystkich członków Spółdzielni lub przynajmniej ich zdecydowanej większości, co do przyszłości prawnej oraz ekonomicznej naszej Spółdzielni w perspektywie minimum dziesięcioletniej. W tych okolicznościach podejmowanie prac nad nowelizacją statutu uznano za bezcelowe.

Oprócz powyższych zagadnień, Rada, w dniu 1 czerwca br., dokonała ostatecznego przyjęcia bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok 2016. W ubiegłym roku nasza Spółdzielnia po raz kolejny wypracowała zysk brutto z działalności opodatkowanej, który po opodatkowaniu oraz odliczeniu straty na GZM w 2016 roku ostatecznie zamknął się w kwocie nieco ponad 63 tysiące złotych (księgowo to nieco ponad 313 tysięcy, bo w 2016 roku dokonano jednorazowej transakcji sprzedaży lokalu za kwotę 250 tys. złotych, jednakże w celach porównawczych do lat ubiegłych należy analizować wynik bez tej transakcji). Szczegóły bilansu i RZiS znajdują się w sprawozdaniu Głównej Księgowej. Niezależnie od osiągniętego w 2016 roku dodatniego wyniku finansowego Rada zleciła przeprowadzenie przez Komisję Rewizyjną dokładnej analizy kosztów funkcjonowania Spółdzielni. Podjęto także uchwały o postawienie pod głosowanie WZS wniosku o przyjęcie bilansu i RZiS za 2016 rok oraz wniosku o przeznaczenie zysku do podziału całkowicie na zasilenie funduszu remontowego.

Coroczne sprawozdania finansowe oraz wybrane pozycje po stronie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię zostały szczegółowo przebadane przez Komisję

Rewizyjną w dniach od 18 do 31 maja br. W wyniku tego badania Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem Spółdzielni. Sposób zarządzania uznano za prawidłowy, a sytuację finansową Spółdzielni za dostatecznie stabilną. Szczegółowe sprawozdanie ze swoich prac Komisja Rewizyjna przedstawiła Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniu w dniu 1 czerwca br.

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej zamykają się następującymi najważniejszymi wnioskami i zaleceniami:

- przychody (poz. A I w RZiS) netto w 2016 roku były niższe o 4.3 tysiąca złotych niż w roku poprzednim;
- zużycie materiałów i energii (B II) było niższe o około 32 tysiące złotych (pozytywny efekt jest pozorny, bo różnica wynika ze zmiany sposobu księgowania kosztów wymuszonego przez nowelizację ustawy o PTiU);
- radykalnie wzrosły koszty usług obcych (B III) (o 64.7 tys. zł do 182.4 tys. zł), ale wynika to z przeprowadzonych prac remontowych i modernizacyjnych (hydrofornia, hydranty) oraz zmiany formy świadczenia usług księgowych i porządkowych na rzecz SM Kiwerska;
- wynagrodzenia (B V) zmalały o 25.5 tys. zł (powód jak wyżej);
- pozostałe koszty (B VI-VII) pozostały na praktycznie identycznym poziomie
- po stronie aktywów nadal poważną kwotą stanowią zaległości czynszowe, które co prawda nieco zmalały w stosunku do roku 2015 (o 7 tys. do 47 tys.), pewna część tej kwoty to niedopłata z tytułu CO i CCW
- obecna wysokość funduszu remontowego wynosi nieco ponad 581 tys. zł.;
- zysk netto to ok. 313.4 (ok. 154 z przytków – strata na GZM + sprzedaż lokalu)
- strata na GZM w 2016 roku (ok. 90.4 tys. zł) może zostać w całości pokryta z zysku netto.

KR stwierdziła, że zmniejszenie się zysku Spółdzielni wymaga podjęcia działań zmierzających do obniżenia kosztów wykonywania usług obcych, w szczególności w tych z kategorii „pozostałe usługi obce” oraz wymaga uświadomieni mieszkańcom konieczności regularnego opłacania czynszu, ponieważ Spółdzielnia, aby zachować płynność finansową, musi regularnie pokrywać niedobory ze środków uzyskanych z działalności gospodarczej.

W podsumowaniu KR zaleca przeanalizowanie czy podjęcie powyższych działań będzie wystarczające dla utrzymania obecnego standardu osiedla SM Kiwerska, czy też będzie konieczna rewizja obowiązujących stawek czynszu.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej w omawianym okresie sprawowali swoje funkcje społecznie.

W dniu dzisiejszym wygasają mandaty:

- Pana Romana Kaweckiego;
- Pana Tomasza Kiełczewskiego;
- Pana Tomasza Krysickiego.

Ustępującym członkom składam podziękowania za ich udział w Radzie.

Pan Krysicki sprawował swój mandat przez dwie kolejne kadencje i zgodnie ze statutem Spółdzielni nie może kandydować w tych wyborach. Pozostałym osobom kończy się pierwsza kadencja.

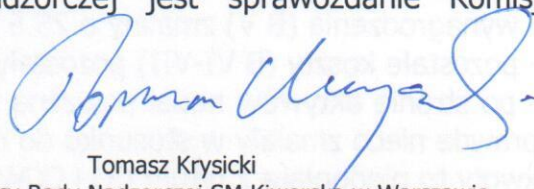
Dziękuję także pozostałym członkom Rady za ich udział w pracach w minionym roku.

W dzisiejszych wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej należy wybrać minimum jednego członka, aby zapewnić jej minimalny wymagany skład. Jednakże wskazane jest zgłoszenie co najmniej trojga kandydatów, aby Rada mogła pracować przez kolejny rok w pełnym składzie.

Apeluję o zgłaszanie przemyślanych propozycji kandydatów, którzy faktycznie będą w stanie poświęcić swój prywatny czas i będą mieli wystarczającą ilość energii, aby w pełni zaangażować się w prace Rady.

W imieniu Rady Nadzorczej składam podziękowania Zarządowi Spółdzielni oraz Administracji i zwracam się do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie o zatwierdzenie sprawozdania Głównej Księgowej za rok 2016, o podjęcie uchwały o pokryciu straty za ubiegły rok w sposób zarekomendowany przez Komisję Rewizyjną i Radę Nadzorczą oraz o podjęcie uchwały o przekazaniu zysku do podziału w całości na fundusz remontowy.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej jest sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z dnia 31 maja 2017 roku.



Tomasz Krywicki
Przewodniczący Rady Nadzorczej SM Kiwerska w Warszawie

Warszawa, 21 czerwca 2017 roku

Sprawozdanie składa się z 4 parafowanych stron i sporządzono je w 4 egzemplarzach:

- 1 egz. dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM Kiwerska
- 1 egz. dla Sekretarza Rady Nadzorczej SM Kiwerska
- 1 egz. dla Prezesa Zarządu SM Kiwerska
- 1 egz. ad acta SM Kiwerska