

**Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”
z działalności w okresie od czerwca 2017 r. do czerwca 2018 r.**

W okresie sprawozdawczym przez większość czasu Rada Nadzorcza działała w składzie ośmioosobowym, a od kwietnia 2018 r. (w związku z rezygnacją jednego z członków) w składzie siedmioosobowym.

W omawianym okresie skład Rady Nadzorczej był następujący.

1. Pan Dobiesław Rzemieniewski – przewodniczący;
2. Pan Roman Kawecki – zastępca przewodniczącego;
3. Pan Mikołaj Urbanowski – sekretarz (do kwietnia 2018 r. w związku z rezygnacją z członkostwa w Radzie Nadzorczej);
4. Pani Krystyna Bilka (która po rezygnacji Pana Mikołaja Urbanowskiego faktycznie wykonywała obowiązki sekretarza);
5. Pani Grażyna Halama;
6. Pan Adam Malinowski;
7. Pan Jan Sawicki;
8. Pani Danuta Seheń.

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego grona Komisję Rewizyjną, która działała w składzie:

1. Danuta Seheń – przewodnicząca;
2. Adam Malinowski – członek;
3. Jan Sawicki – członek.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza spotykała się dziesięciokrotnie, a więc pomijając okres wakacyjny, co miesiąc. Tak duża częstotliwość posiedzeń związana była z dużą intensywnością działań Spółdzielni w tym okresie.

Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a protokoły są dostępne na stronach internetowych Spółdzielni.

W trakcie wszystkich posiedzeń Rada Nadzorcza dysponowała quorum niezbędnym do podejmowania wiążących uchwał. W częściach otwartych spotkań uczestniczyli także członkowie Zarządu i Administracji, a niekiedy także księgowość, radca prawny i przedstawiciel wykonawcy prowadzonej przez Spółdzielnię inwestycji.

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, a także kwestii finansowych. W spotkaniach tych uczestniczyły też inne osoby (księgowość, radca prawny, przedstawiciel wykonawcy prowadzonej przez Spółdzielnię modernizacji).

W okresach pomiędzy posiedzeniami część pilnych kwestii omawianych była także w trybie obiegowym, z wykorzystaniem poczty elektronicznej.

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

Najważniejsze sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie były następujące.

1. Remont elewacji budynków Spółdzielni.
2. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności z wykorzystaniem 95 % bonifikaty.
3. Ujednoczenie ksiąg wieczystych.
4. Scalenie gruntów.
5. Rozprawy sądowe w sprawach dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.
6. Zmiana statutu Spółdzielni.
7. Skład Zarządu.
8. Nowe zasady naliczenia opłaty eksploatacyjnej.
9. Sposób rozliczania opłat za użytkowanie wieczyste lokali niewydzielonych.
10. Stan zieleni wokół budynków.

Oprócz powyższych zagadnień Rada Nadzorcza w dniu 16 maja 2018 r. przyjęła bilans oraz rachunek zysków i strat za rok 2017. Szczegóły bilansu i Rachunku Zysków i Strat znajdują się w sprawozdaniu Głównej Księgowej.

Coroczne sprawozdania finansowe oraz wybrane pozycje po stronie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię zostały szczegółowo przebadane przez Komisję Rewizyjną. 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 16 maja 2018 r.

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

Komisja Rewizyjna w oparciu o dokumenty stwierdza iż Zarząd, zgodnie z decyzją podjętą na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 czerwca 2017 r. przystąpił do wyboru wykonawcy robót termoizolacyjnych budynków mieszkalnych. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 10 lipca 2017 r. przedstawione zostały 3 oferty. Wybrano najkorzystniejszą ofertę i w dniu 31 lipca 2017 r. Zarząd podpisał umowę z wykonawcą.

Zarząd przystąpił do scalania działek gruntów zajmowanych przez Spółdzielnię co umożliwiło wystąpienie do władz miasta o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności przy wykorzystaniu bonifikaty ustalonej przez władze miasta na 95%.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że następuje coroczny spadek zysków. W 2016 r. zysk wyniósł 63 390 PLN i był niższy o 89 439 PLN w stosunku do roku 2015, zaś w roku 2017 strata wyniosła prawie 75 000 PLN. Komisja Rewizyjna stwierdziła konieczność podjęcia przez Zarząd analizy kosztów i działań zmierzających do ich obniżenia.

Komisja Rewizyjna zauważyła ponadto, iż nadal utrzymuje się wysoki (ok. 7%) poziom zadłużenia mieszkańców, choć jest on nieco niższy niż w roku 2016.

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

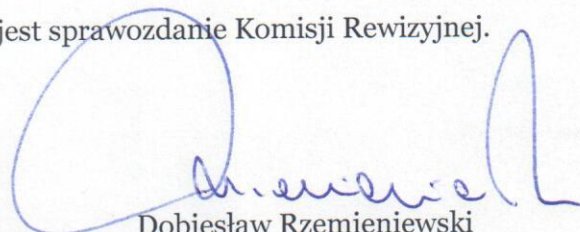
W dniu dzisiejszym wygasa mandat Pani Danuty Seheń, ale może ona kandydować na drugą kadencję.

Dziękuję wszystkim członkom Rady Nadzorczej za ich udział w pracach w minionym roku.

W dzisiejszych wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej wskazane jest zgłoszenie co najmniej trojga kandydatów, aby Rada mogła pracować przez kolejny rok w pełnym składzie.

W imieniu Rady Nadzorczej składam podziękowania Zarządowi Spółdzielni oraz Administracji i zwracam się do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” o zatwierdzenie sprawozdania Głównej Księgowej za rok 2017, o podjęcie uchwały o pokryciu straty za ubiegły rok w sposób zarekomendowany przez Komisję Rewizyjną i Radę Nadzorczą.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej jest sprawozdanie Komisji Rewizyjnej.



Dobiesław Rzemieniewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej