

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie
Rada Nadzorcza*

**Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie
z działalności Rady Nadzorczej w okresie
lipiec 2012 – czerwiec 2013**

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 lipca 2012 roku do czerwca roku bieżącego, tj. od dnia ukonstytuowania się Rady Nadzorczej po wyborach uzupełniających przeprowadzonych w trakcie zeszłorocznego WZS, aż do terminu tegorocznego WZS (25.06.2013).

W tym okresie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Pan Tomasz Krywicki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
2. Pani Danuta Seheń – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej;
3. Pani Barbara Pliszka – Sekretarz;
4. Pan Tadeusz Falkowski;
5. Pani Grażyna Halama;
6. Pan Adam Komorowski;
7. Pan Jacek Nędzyński;
8. Pan Andrzej Piekarczyk;
9. Pani Maria Rojek.

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego składu Komisję Rewizyjną:

1. Pan Andrzej Piekarczyk – Przewodniczący KR;
2. Pan Tadeusz Falkowski;
3. Pan Jacek Nędzyński.

W dniu 10 czerwca 2013 roku na ręce Przewodniczącego RN wpłynęła rezygnacja Pani Danuty Seheń z członkostwa w Radzie z przyczyn osobistych.

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie Rada spotkała się na czterech posiedzeniach. 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 Rady członkowie jej prezydium (Przewodniczący oraz Sekretarz) wraz z Prezesem Zarządu brali udział w licznych spotkaniach z dwiema kancelariami

prawnymi obsługującymi Spółdzielnię – głównie w sprawie inwestycji przy ul. Podleśnej 39/41.

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.

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

1. Pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Podleśnej 39/41.
W tym: sprawy proceduralne na trzech szczeblach administracyjnych, strategia działania wobec inwestora, obrona praw Spółdzielni przed organami administracyjnymi i sądowymi.
2. Postępowanie dotyczące opłat za wieczystą dzierżawę gruntów SM Kiwerska.
3. Postępowanie dotyczące scalenia gruntów SM Kiwerska.
4. Konsekwencje sporu z inwestorem z ul. Podleśnej 39/41.
W tym: naprawy w budynku nr 12, wytyczenie dróg pożarowych, kwestia przebudowy parkingów.
5. Przedłużenie umowy z Prezesem Zarządu na rok 2013.
6. Podjęcie prac nad zmianą Statutu SM Kiwerska.

Oprócz powyższych zagadnień Rada przejęła w dniu 4 czerwca br. bilans oraz rachunek zysków i strat za rok 2012, a także wzorem lat ubiegłych zarekomendowała przeznaczenie przez WZS wypracowanej nadwyżki na fundusz remontowy.

Oba te dokumenty oraz wybrane pozycje po stronie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię zostały szczegółowo przebadane przez Komisję Rewizyjną w dniach 4-10 czerwca br. W wyniku tego badania Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem Spółdzielni. Sposób zarządzania uznano za prawidłowym, a sytuację finansową Spółdzielni za dostatecznie stabilną.

Zaznaczyć należy, że pomimo wyraźnego wzrostu stawek kosztów dostawy mediów w minionym okresie, udało się na razie uniknąć wzrostu stawki czynszowej, która nadal wynosi 6.50 PLN za 1 m², a od 01.07.2013 zostanie zredukowana do 6.21 PLN z tytułu zmiany formuły rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych.

Jednocześnie należy zauważyć, że strata na GZM, która obecnie wynosi 1.41 PLN na 1m² (8.26 PLN/m² – suma wszystkich kosztów; -0.35 PLN/m² – przychody operacyjne i finansowe; =7.91 PLN/m² – faktyczna stawka kosztowa) jest pokrywana z działalności komercyjnej Spółdzielni, która w perspektywie długookresowej nie może być uznawana jako całkowicie pewne źródło przychodów dla Spółdzielni.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza szczegółowo przeanalizowała potrzeby remontowe administrowanych zasobów i w drodze osobnego głosowania na posiedzeniu w dniu 4 czerwca br. uznała, że konieczne jest podtrzymanie w roku 2013 zwiększenia odpisu na fundusz remontowy o kolejne 0.25 PLN za 1 m² – jak zwykle od 1 lipca roku bieżącego (do 1.25 PLN/m²).

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

W dniu dzisiejszym wygasają mandaty Pana Andrzeja Piekarowicza, Pani Marii Rojek, Pani Grażyny Halamy oraz Pana Tadeusza Falkowskiego. Przy czym Pan Piekarowicz sprawował mandat przez dwie kolejne kadencje i zgodnie ze statutem Spółdzielni nie może kandydować w tych wyborach. Pozostałe troje członków kończy pierwszą kadencję.

Ustępującym członkom składam podziękowania za ich udział w Radzie, a Panu Andrzejowi Piekarowiczowi szczególnie dziękuję za jego wkład wniesiony w prace Rady Nadzorczej i przewodniczenie Komisji Rewizyjnej.

Ze względu na rezygnację Pani Danuty Seheń w dzisiejszych wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej WZS powinno wybrać pięcioro nowych członków.

W kontekście czekających nas prac związanych ze zmianą statutu Spółdzielni apeluję o zgłaszanie przemyślanych propozycji kandydatów.

Korzystając z okazji pragnę w sposób szczególny podziękować Pani Barbarze Pliszce – Sekretarzowi Rady za jej wkład i wyjątkowe zaangażowanie w prace Rady w zakresie ochrony interesów członków Spółdzielni wobec inwestycji przy ul. Podleśnej 39/41.

Dziękuję także pozostałym członkom Rady za ich udział w pracach.

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 2012 oraz o przeznaczenie nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej jest sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z dnia 17 czerwca 2013 roku.



Tomasz Krysicki
Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM Kiwerska w Warszawie

Warszawa, 25 czerwca 2013 roku

Sprawozdanie składa się z 3 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