

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie
Rada Nadzorcza*

Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie z działalności Rady Nadzorczej w okresie lipiec 2014 – maj 2015

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 2014 roku do końca maja roku bieżącego, tj. od dnia ukonstytuowania się Rady Nadzorczej po wyborach uzupełniających przeprowadzonych w trakcie zeszłorocznego WZS, aż do terminu tegorocznego WZS (10.06.2014).

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. Pani Maria Owczarek – Sekretarz Rady Nadzorczej;
4. Pan Tadeusz Falkowski;
5. Pan Roman Kawecki;
6. Pan Tomasz Kiełczewski;
7. Pan Adam Malinowski;
8. Pan Jacek Nędzyński;
9. Pan Jan Sawicki.

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego grona Komisję Rewizyjną w składzie:

1. Pan Tadeusz Falkowski – Przewodniczący KR;
2. Pan Jan Sawicki;
3. Pan Adam Malinowski.

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie Rada spotkała się na pięciu 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 członkowie prezydium Rady odbywali liczne konsultacje z Prezesem Zarządu w sprawach dotyczących bieżącego zarządu Spółdzielnią oraz prowadzonych przez nią postępowań 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. Kwestia projektu oraz kosztów przebudowy parkingów, dróg pożarowych, altan śmietnikowych oraz instalacji przeciwpożarowej w budynkach nr 12, 14 i 16 będąca pośrednim efektem wieloletniego sporu z inwestorem z ul. Podleśnej 39/41. Oraz postępowania odwoławcze od decyzji organów nadzoru budowlanego związanych z tą sprawą.
2. Różne warianty remontu lub przebudowy lub rozbudowy hydroforni (przez dodanie sekcji w budynkach), w dużej mierze związane ze sprawą z punktu 1.
3. Rozpoczęcie procesu regulowania statusu prawnego dwóch mieszkań służbowych oraz ich lokatorów.
4. Zawarcie umowy z Panem Zbigniewem Woźniakiem (dotychczasowym Prezesem Zarządu) o zarządzanie Spółdzielnią na kolejne dwa lata (tj. do dnia 31.12.2016) na dotychczasowych warunkach.
5. Monitorowanie postępowań prowadzonych przez kancelarię prawniczą przed organami administracyjnymi i sądowymi w sprawach: pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Podleśnej 39/41 – kontynuacja, opłat za wieczystą dzierżawę gruntów SM Kiwerska – rozstrzygnięcie, scalenie gruntów SM Kiwerska – kontynuacja oraz mediacja z osobami, które zbyły mieszkania w trakcie trwania procesu scalania gruntów.

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 12 maja br. dokonała wstępnego przyjęcia bilansu oraz rachunek zysków i strat za rok 2014. Zgodnie z oczekiwaniami strata na GZM nie pokryta całkowicie z zysku netto w roku 2013 (10,483.10 PLN) była zjawiskiem jednorazowym i w ubiegłym roku nasza Spółdzielnia tradycyjnie wypracowała zysk brutto z działalności opodatkowanej, który po opodatkowaniu oraz odliczeniu straty na GZM w 2014 roku ostatecznie zamknął się w kwocie nieco ponad 55 tysięcy złotych. Szczegóły bilansu i RZiS znajdują się w sprawozdaniu Głównej Księgowej. Niezależnie od osiągniętego w 2014 roku 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 2014 rok oraz wniosku o całkowite przeznaczenie zysku do podziału 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 14 do 22 kwietnia 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 12 maja br.

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

- przychody netto w 2014 roku były tylko o niecałe 3 tysiące złotych niższe niż w roku poprzednim;
- koszty było niższe aż o około 90 tysięcy złotych (zgodnie z oczekiwaniami);
- mniej wydano na zakup energii oraz materiałów (o ok. 24 tys.);
- mniej wydano na pozostałe usługi obce, w tym ponad 20 tysięcy mniej na usługi prawne;
- ubyło kosztów jednorazowych, np. opłaty notarialne, wydatki remontowe;
- pozostałe koszty kształtowały się na poziomie zbliżonym do roku 2013;
- zaległości czynszowe wynosiły ok. 34 tys. złotych, a zarząd prowadzi bieżące działania zmierzające do egzekucji tej kwoty od zadłużonych członków;
- obecna wysokość funduszu remontowego stanowi już znaczące i nasze własne zabezpieczenie przed finansowymi skutkami ewentualnych awarii;
- zysk netto (ok. 142 tys. zł) jest niższy o 8 tysięcy od zysku w 2013 roku;
- strata na GZM w 2014 roku (ok. 86 tys. zł) została w całości pokryta z zysku netto.

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


W dniu dzisiejszym wygasa mandat Pana Jacka Nędzyńskiego, któremu kończy się pierwsza kadencja w Radzie Nadzorczej. Składam mu podziękowanie za jego członkostwo w Radzie.

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

W dzisiejszych wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej można wybrać tylko jednego członka, aby zapewnić pełny jej skład. Tradycyjnie 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 2014 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 22 kwietnia 2015 roku.



Tomasz Krywicki
Przewodniczący Rady Nadzorczej SM Kiwerska w Warszawie

Warszawa, 10 czerwca 2015 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