

Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” z działalności w okresie
od 1 stycznia 2021 r., do 31 grudnia 2021 r.**

W okresie sprawozdawczym, skład Rady Nadzorczej był następujący:

- Roman Kawecki – Przewodniczący;
- Elżbieta Sommer-Szklarska – V-ce przewodnicząca;
- Krystyna Bilka – Sekretarz;
- Grażyna Halama – Członek;
- Danuta Seheń – Członek;
- Tadeusz Falkowski – Członek;
- Tadeusz Kołodziejski – Członek;
- Dariusz Żardecki – Członek;
- Krzysztof Śmietanka – Członek (w dniu 27 marca 2021 r. zrezygnował z uczestnictwa w Radzie Nadzorczej).

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego grona Komisję Rewizyjną w składzie:

- Danuta Seheń;
- Tadeusz Kołodziejski;
- Krzysztof Śmietanka.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza spotykała się osiem razy. Dwa posiedzenia odbyły się bezpośrednio, sześć posiedzeń drogą elektroniczną. Wszystkie posiedzenia były protokółowane a protokoły są dostępne na stronie internetowej Spółdzielni. Rada Nadzorcza i Zarząd SM „Kiwerska” konsultowały propozycje inwestycyjne i administracyjne, omawiano oferty i podejmowano stosowne uchwały.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza, zajmowała się następującymi sprawami:

- organizacja wraz z Zarządem SM „Kiwerska”, Walnego Zgromadzenia Mieszkańców w formie pisemnego głosowania;
- wymiana wodomierzy;

- wymiana dźwigów osobowych w trzech budynkach naszej Spółdzielni;
- prace ogrodnicze prowadzone przez firmę Eko-Dar.

Rada Nadzorcza w 2021 roku, podjęła Uchwałę aby Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przeprowadzić w formie pisemnego głosowania nad uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów. Forma pisemnego głosowania została wymuszona stanem zagrożenia epidemicznego i brakiem możliwości organizowania zgromadzeń. Rada Nadzorcza i Zarząd SM „Kiwerska”, przedstawiły informacje mieszkańcom o stanie prawnym głosowania. Przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia w dniu 26.04.2021 r. w formie pisemnego głosowania, zapewniło Członkom Spółdzielni możliwość spokojnego zapoznania się z procedowanymi uchwałami. W głosowaniu udział wzięło 91 członków naszej Spółdzielni (na 115 członków). Wszystkie uchwały przedstawione Członkom, otrzymały wymaganą większość i zostały podjęte (szczegółowe informacje dot. Walnego Zgromadzenia znajdują się na stronie SM „Kiwerska”).

W okresie sprawozdawczym Zarząd i Rada Nadzorcza, po wielomiesięcznych konsultacjach i analizach oraz opinii użytkowników wind (spółdzielni z terenu Warszawy), wybrały z czterech ofert, firmę Schindler. Firma ta pod względem technologicznym, obsługi gwarancyjnej i pogwarancyjnej wypadła najlepiej. Firma Schindler zaproponowała również najkorzystniejsze warunki finansowe (40% zaliczki, 60% rozłożone na 36 miesięcy). W listopadzie 2021 r. oddano do użytku windę w budynku nr 16, w lutym/marcu 2022 r. – windy w budynkach 12 i 14.

W dniu 12 kwietnia 2022 r., Rada Nadzorcza przyjęła bilans przedstawiony przez Zarząd i Główną Księgową naszej Spółdzielni za 2021 r. Sprawozdanie finansowe zostało przebadane przez Komisję Rewizyjną.

W związku z odejściem Pana Krzysztofa Śmietanka z Rady Nadzorczej a Pana Tadeusza Kołodziejskiego z Komisji Rewizyjnej, członkowie RN powołali w dniu 19 marca 2022 r. nowy skład Komisji Rewizyjnej:

- Danuta Seheń – Przewodnicząca;
- Grażyna Halama – Członek;
- Tadeusz Falkowski – Członek.

Komisja Rewizyjna dokonała oceny gospodarności Zarządu SM „Kiwerska” za rok obrachunkowy 2021. Po przeanalizowaniu zysków i strat za 2021 r., Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem Spółdzielni.

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej są następujące:

- poziom zadłużenia mieszkańców na koniec 2021 r., wyniósł 24.937 zł., co stanowi ok. 2.73% przychodów netto;
- w 2021 r., nastąpił wzrost przychodów netto ze sprzedaży z pożytków o 28 tys. zł. Pod koniec 2020 r., znaleziono najemcę powierzchni biurowej w budynku nr 14;

- postępuje zwiększanie opłat za co., cw., za gaz i energię elektryczną. Może to w przyszłości skutkować wzrostem opłat za lokale;
- władze miasta wprowadziły w 2021 r. zmianę rozliczania wywozu śmieci – nastąpił wzrost kosztów usuwania nieczystości;
- wymieniono windy w trzech budynkach Spółdzielni - nr 16 (grudzień 2021 r.) luty/marzec 2022 r. – budynki nr 12 i 14. Rozpoczęto finansowanie tych prac - w latach 2022-2024 będzie następować spłata zadłużenia wobec firmy Schindler. Windy objęte są umową serwisową na okres 5 lat;
- Spółdzielnia zakończyła spłatę zadłużenia firmie ASBUD – wykonawcy ocieplenia elewacji. Przetrzymanywana jest jedynie 7-letnia kaucja (zgodnie z umową);
- sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Osiągnięto zysk w wysokości 207 463 zł., w tym z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – 66 410 zł. oraz z pożytków 141 061 zł. Komisja Rewizyjna wnioskuję o przeznaczenie sumy 141 061 zł. na zwiększenie funduszu remontowego a sumy 66 410 zł na poczet opłat w kolejnym roku rozrachunkowym.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej SM „Kiwerska” wnioskuję o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2021 r., oraz wnosi o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2021 r.

W związku z wyjątkową sytuacją pandemiczną w kraju oraz brakiem możliwości zorganizowania Walnego Zgromadzenia naszej Spółdzielni drogą bezpośrednią, kadencje niektórych członków Rady Nadzorczej zostały automatycznie przedłużone. Na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2022 r., część członków RN nie może już kandydować - Danuta Seheń (od 2015 r.), Grażyna Halama (od 2016 r.), Roman Kawecki (od 2014 r.). Według Statutu Spółdzielni po dwóch kadencjach, wymagany jest rok przerwy. Członkowie RN – Krystyna Biłska (od 2017 r.), Tadeusz Falkowski (od 2019 r.), Tadeusz Kołodziejki (od 2019 r.), Elżbieta Sommer-Szklarska (od 2019 r.), Dariusz Żardecki (od 2019 r.) - mogą kandydować ponownie.

Dziękuję wszystkim Członkom Rady Nadzorczej (swoje funkcje sprawowali społecznie) za ich udział w pracach, w tak wyjątkowo trudnym okresie sprawozdawczym.

W imieniu Rady Nadzorczej składam podziękowania Zarządowi Spółdzielni i Administracji. Zwracam się do Walnego Zgromadzenia członków SM „Kiwerska” o zatwierdzenie sprawozdania Głównej Księgowej za 2021 r., oraz podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia zysku za 2021 rok w sposób zarekomendowany przez Radę Nadzorczą.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Roman Kawecki

