

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z jej działalności w 2017 roku

Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 58 Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej celem funkcjonowania Rady Nadzorczej jest pełnienie kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza analizowała wykonanie planu gospodarczego za każdy kwartał oraz dokonywała okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych. Ocenę wykonania zadań oraz przyjętej opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Rada Nadzorcza przedstawiała Walnemu Zgromadzeniu. Celem kontroli i nadzoru była ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni.

Rada Nadzorcza funkcjonuje w szczególności w oparciu o przepisy Ustawy „Prawo spółdzielcze” i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu i Regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, pracami Rady kieruje Prezydium Rady. Podejmując decyzje Rada Nadzorcza uwzględniała opinie działających w jej strukturze Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Zasobami.

Prace Rady Nadzorczej były zgodne z przyjętym planem pracy na rok 2017, którego zakres tematyczny zapewniał realizację wszystkich funkcji stosowanie do wymagań Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Zakres działań Rady był poszerzony o sprawy wynikające z bieżących potrzeb związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, aby Zarząd w określonych sprawach mógł uzyskać stanowisko Rady. Należy podkreślić, że zarówno jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak też szczegółowa analiza prowadzona przez stałe Komisje Rady wpływały na poziom merytoryczny posiedzeń Rady Nadzorczej.

Sporo zamieszania /również znacznych kosztów/ w funkcjonowaniu Spółdzielni wywołało wejście w życie w dniu 9 września 2017 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwalonej przez Sejm w dniu 20 lipca 2017 r.

Wielokrotnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej analizowano zapisy ustawowe i opinie ekspertów. Przyjęte rozwiązania budzą wątpliwości interpretacyjne, jak również zastrzeżenia co do ich konstytucyjności. Zlikwidowano tworzenie funduszu udziałowego i funduszu zasobowego. Członkami Spółdzielni z mocy prawa - bez konieczności wpłaty udziału i wpisowego - stały się osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które dotychczas członkami nie były, natomiast współmałżonkom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu członkostwo z mocy prawa ustało. Wykreślono instytucję wykluczenia i wykreśleń z członkostwa. Tym samym

Rada Nadzorcza nie ma prawa do podejmowania uchwał w zakresie wykluczania/wykreślenia z członkostwa w sytuacji, gdy członek ma zaległości w opłatach, bądź wykracza rażąco przeciwko porządkowi domowemu i narusza zasady współżycia społecznego.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 posiedzeń plenarnych Rady, na których podjęto 18 uchwał, w tym dotyczących uchwalenia Planu gospodarczego Spółdzielni /zbiorczego/ oraz 98 planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości mieszkalnych /budynków/. Podjęcie uchwały dotyczącej planów poszczególnych budynków /nieruchomości/ poprzedzone było dokładną analizą kosztów i dochodów, przekładającą się na określenie wysokości opłat eksploatacyjnych.

Prezydium Rady obradowało 4 razy /w tym 1 raz wraz z Komisją Rewizyjną/, Komisja Rewizyjna obradowała 5 razy /w tym 1 raz z Prezydium Rady/. W obradach Komisji Rewizyjnej każdorazowo uczestniczył Przewodniczący Rady Nadzorczej. Komisja Gospodarki Zasobami obradowała pięciokrotnie.

Z ważniejszych zagadnień merytorycznych nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w I półroczu 2017, w kolejności chronologicznej należy wskazać na :

- analizę wniosku operatora telekomunikacyjnego KOL – NET w sprawie dostępu do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię;
- ocenę i akceptację działań Zarządu po wszczęciu postępowania przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w stosunku do Spółdzielni;
- spotkanie Rady Nadzorczej z przedstawicielami operatora telekomunikacyjnego KOL – NET;
- omówienie ekonomicznych i technicznych kwestii związanych z planowaną w 2017 roku wymianą wodomierzy z odczytem radiowym;
- opracowanie i zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej na 2017 r.;
- zaakceptowanie działań Zarządu - w odpowiedzi na apel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP – w sprawie zbierania podpisów członków przeciwko nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie wykreślenia z grona członków Spółdzielni i podjęcie stosownej uchwały;
- analizę wykonania planu gospodarczego Spółdzielni za rok 2016 wraz z analizą zaległości „czynszowych”;
- analizę wykonania odrębnych planów kosztów i wpływów (planów gospodarczych) dla poszczególnych nieruchomości za rok 2016 (98 nieruchomości mieszkalnych);

- omówienie wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016 oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania;
- podjęcie uchwał w sprawie zasad podziału członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia;
- podjęcie uchwały w sprawie wysokości stawek za eksploatację lokali spółdzielczych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada swoje udziały;
- analizę rozliczania kosztów dostawy mediów w roku 2016;
- analizę wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2017 wraz z analizą zaległości czynszowych;
- omówienie projektu długoterminowego planu remontów.

Do ważniejszych zagadnień merytorycznych, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w II półroczu 2017, należy zaliczyć :

- analizę wykonania planu gospodarczego za I półrocze 2017;
- uchwalenie aneksu do Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. dla budynków przy ul. Bydgoskiej 12, 14 i 16;
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu w sprawie zasad ustalania pierwszeństwa przyjęcia w poczet członków Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego”;
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu w sprawie zasad ustalania pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż, wolnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przejętych od Zespołu Elektrowni Pątnów - Adamów - Konin S.A.”;
- omówienie wstępnych założeń planu gospodarczego Spółdzielni i indywidualnych planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości na rok 2018 przy zachowaniu wysokości dotychczasowych opłat;
- analizę wystąpienia Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych o dokonanie sprawdzenia zgodności przetwarzania w Spółdzielni tzw. danych wrażliwych z przepisami o ochronie danych osobowych;
- analizę wykonania planu gospodarczego za III kwartał 2017 r. ze szczególnym uwzględnieniem analizy zaległości w opłatach;
- podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe za rok 2017;

- podjęcie uchwały w sprawie korekty planu gospodarczego na 2017 rok;
- uchwalenie planu gospodarczego Spółdzielni na 2018 rok oraz odrębnych planów dla 98 nieruchomości /budynków/;
- podjęcie uchwały dotyczącej zmiany uchwały w sprawie wysokości miesięcznych stawek na eksploatację i utrzymanie dla lokali o statusie spółdzielczego prawa do lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa;
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej na 2018 rok;
- uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2018;
- ustalenie harmonogramu dyżurów członków Rady Nadzorczej w 2018 roku.

Rada Nadzorcza na bieżąco rozpatrywała kierowane do niej przez członków Spółdzielni i osoby niebędące członkami skargi i wnioski w indywidualnych sprawach. Znikoma liczba skarg i wniosków świadczy o właściwym wywiązywaniu się służb Spółdzielni ze statutowych obowiązków.

Za rok 2017 Rada Nadzorcza - stosownie do ustawy o biegłych rewidentach z 11 maja 2017 r.- otrzymała sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta potwierdzające rzetelne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

Oceniając całokształt działań Spółdzielni w roku 2017, na podstawie przedstawionych przez Zarząd dokumentów finansowych i przeprowadzonych z dużą starannością przez Radę Nadzorczą analiz finansowych oraz uwzględniając sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2017, Rada Nadzorcza jest w pełni przekonana o racjonalnym gospodarowaniu majątkiem Spółdzielni i dobrej kondycji finansowej Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Nadzorcza wnosi o :

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2017,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2017 wraz z propozycją podziału wyniku finansowego z działalności gospodarczej Spółdzielni,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu w osobach :

Panu Piotrowi Wolickiemu - Prezesowi Zarządu

Panu Karolowi Bryłowi - Zastępcy Prezesa Zarządu

Pani Irenie Niedźwiedzkiej - Członkowi Zarządu - Głównemu Księgowemu

Konin, kwiecień 2018 r.