

**KONIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ  
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2018**

**Konin, kwiecień 2019 rok**

Szanowni Państwo,

Rada Nadzorcza Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa w oparciu o art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, § 50 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady uchwalonego przez Walne Zgromadzenie. Regulamin stanowi o strukturze, zakresie i sposobie działania oraz trybie zwolywania posiedzeń i podejmowania uchwał.

Kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni są podstawowymi i najważniejszym, choć nie jedynymi zadaniami Rady Nadzorczej. Do zakresu działania Rady należy m.in. nadzór i kontrola Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań z jej działalności oraz sprawozdań finansowych, a także dokonywanie cyklicznych ocen wykonywania zadań gospodarczych. Celem kontroli i nadzoru jest ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni.

W celu prawidłowego sprawowania kontroli, Rada Nadzorcza Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odwoływała się do opracowań własnych Spółdzielni, jak również dokumentów zewnętrznych, w tym w szczególności sprawozdań biegłego rewidenta z badań sprawozdań finansowych. Zadania Rada Nadzorcza wykonywała w oparciu o przyjęty plan pracy, którego zakres tematyczny zapewniał realizację wszystkich funkcji wynikających z przepisów ustawowych i uregulowań wewnętrznych. Zakres działań Rady był rozszerzany o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, aby Zarząd w określonych sprawach mógł uzyskać stanowisko Rady. Podkreślić należy, że zarówno jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak i też ich szczegółowa analiza prowadzona przez stałe Komisje Rady wpływały na poziom merytoryczny posiedzeń Rady Nadzorczej.

W roku 2019 upływa 3 – letnia kadencja Rady, która działała w składzie : Tadeusz Jankowski (przewodniczący), Anna Romecka (zastępca przewodniczącego pełniąca jednocześnie funkcję przewodniczącej Komisji Rewizyjnej), Andrzej Muchowski (sekretarz pełniący jednocześnie funkcję przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami) oraz członkowie : Anna Gruszczyńska, Jadwiga Pokora, Leszek Bartkowiak, Henryk Czajkowski, Jerzy Wojciechowski i Kazimierz Zajączkowski.

W okresie sprawozdawczym tj. w roku 2018 odbyło się 13 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, na których podjęto 16 uchwał. Prezydium Rady obradowało 3 razy /w tym raz wraz z Komisją Rewizyjną/, Komisja Rewizyjna obradowała 7 razy W obradach Komisji Rewizyjnej każdorazowo uczestniczył Przewodniczący Rady Nadzorczej. Komisja Gospodarki Zasobami obradowała siedmiokrotnie/w tym raz wraz z Prezydium Rady/. Ponadto, członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z ustalonym harmonogramem - przyjmowali członków Spółdzielni w sprawach wnoszonych przez nich skarg i wniosków.

Z ważniejszych zagadnień merytorycznych nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w I półroczu 2018 roku, w kolejności chronologicznej należy wskazać na :

- analizę zadań remontowych poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego;
- podjęcie uchwały w sprawie ustalania wysokości miesięcznych stawek na eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wykorzystywanego na prowadzenie działalności gospodarczej;
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu w sprawie zasad ustalania pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu;
- 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;
- analizę rozliczenia wody w zasobach spółdzielczych za II półrocze 2017 roku;
- analizę wykonania planu gospodarczego Spółdzielni za 2017 rok;
- analizę wykonania odrębnych planów kosztów i opłat dla poszczególnych nieruchomości (98 budynków) za rok 2017;
- kwartalną analizę zaległości czynszowych;
- omówienie wyników i analiza sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie (opinia audytora badającego sprawozdanie finansowe adresowane do Rady Nadzorczej);
- udział w opracowywaniu projektu Statutu Spółdzielni w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu zlecenia do wykonania prac projektowych w budownictwie, robót budowlanych, inwestycyjnych, modernizacyjnych, remontowych, konserwacyjnych i awaryjnych;
- analizę rozliczania zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania na poszczególnych nieruchomościach za 2017 rok;
- podjęcie uchwały w sprawie wysokości miesięcznych stawek na eksploatację i utrzymanie dla lokali spółdzielczych w budynkach wspólnot, w których Spółdzielnia posiada udziały;
- podjęcie uchwały w sprawie korekty indywidualnych planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości mieszkalnych;

- omówienie przebiegu zebrań z Samorządami Mieszkańców Budynków oraz wniosków z przeprowadzonej przez Komisję Gospodarki Zasobami kontroli realizacji planu remontów.

Do ważniejszych zagadnień merytorycznych, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w II półroczu 2018, należy zaliczyć :

- informację o podjętych działaniach w zakresie przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni przy uwzględnieniu zapisów Rozporządzenia Parlament Europejskiego i Rady (UE) - RODO;
- analizę wykonania planu gospodarczego za I półrocze 2018, w tym odrębnych planów dla poszczególnych nieruchomości;
- podjęcie dwóch uchwał w sprawie przejściowego sfinansowania przez Spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym;
- omówienie wniosków zgłoszonych przez członków podczas obrad Walnego Zgromadzenia;
- analiza wyników rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania;
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Zarządu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- podjęcie uchwały w sprawie utraty mocy obowiązującej niektórych uchwał Rady Nadzorczej;
- przyjęcie informacji Komisji Gospodarki w sprawie prowadzonych z firmą Metrona Polska negocjacji dotyczących przebrojenia podzielników kosztów ogrzewania;
- wydanie opinii w sprawie wysokości zaliczek proponowanych przez Zarząd na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody użytkowej w związku ze wzrostem kosztów dostawy energii cieplnej;
- podjęcie uchwały w sprawie korekty planu gospodarczego Spółdzielni na 2018 rok;
- przyjęcie założeń do planu gospodarczego Spółdzielni oraz planów indywidualnych poszczególnych nieruchomości i zespołów garażowych.

Analizy wykonania planu gospodarczego rocznego, jak i planów kwartalnych każdorazowo poprzedzane były obradami Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Gospodarki Zasobami. Rada Nadzorcza prowadziła stały monitoring stanu środków finansowych Spółdzielni, co dodatkowo wynikało z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 9 września 2017, która zniosła obowiązek wnoszenia wpisowego i udziałów dla nowych członków Spółdzielni. Powyższe, wpływa na pogorszenie kondycji finansowej Spółdzielni i zmniejszenie płynności finansowej. Przyjęcie do grona członków Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali i w części właścicieli lokali o statusie odrębnej własności, bez obowiązku wnoszenia wpisowego i udziałów skutkowało zmniejszeniem dopłat do utrzymania lokali z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej. Pomimo tego, że Rada

Nadzorcza, w związku ze wskazaną powyżej nowelizacją ustawy, została pozbawiona kompetencji w zakresie wykreślenia bądź wykluczenia dłużników z grona członków Spółdzielni, Komisja Rewizyjna dwukrotnie spotykała się z nimi i przeprowadzała rozmowy dyscyplinujące. Część wezwanych na rozmowy osób spłaciło swoje zobowiązania.

Rada Nadzorcza zaniepokojona przewlekłym postępowaniem egzekucyjnym przez komornika oraz postępowaniem prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Koninie, wystąpiła z wnioskiem do Sądu Okręgowego o objęcie nadzorem administracyjnym postępowania egzekucyjnego i Prezes Sądu Okręgowego takie działania podjął.

Przedstawiciel Rady Nadzorczej wziął udział w spotkaniu z lustratorem, który zgodnie z art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze i podpisaną przez Zarząd ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP umowy rozpoczął badanie pełnej działalności Spółdzielni za lata 2015 – 2017. Przeprowadzone badanie nie wykazało potrzeby formułowania wniosków polustracyjnych.

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 2018 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 2018, 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 2018, 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 2018,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2018 wraz z propozycją podziału wyniku finansowego z działalności gospodarczej Spółdzielni,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2018,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu w osobach :

Panu Piotrowi Wolickiemu                    - Prezesowi Zarządu

Panu Karolowi Bryłowi                    - Zastępcy Prezesa Zarządu

Pani Irenie Niedźwiedzkiej               - Członkowi Zarządu - Głównemu Księgowemu.