

SPRAWOZDANIE
Rady Nadzorczej Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Szanowni Spółdzielcy!

Rada Nadzorcza jest organem Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zasady jej działania określają przepisy Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni postanowienia Statutu Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Regulaminu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza nadzoruje oraz kontroluje działalność Spółdzielni.

Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie 11 osobowym.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 posiedzeń plenarnych Rady, na których podjęto 41 uchwał. Prezydium obradowało 6 razy, Komisja Rewizyjna 7 razy, a Komisja Gospodarki Zasobami obradowała pięciokrotnie.

Rada Nadzorcza przede wszystkim zajmowała się następującymi zagadnieniami:

1. W I kwartale analizowano wykonanie planu gospodarczego Spółdzielni za rok 2014, natomiast w kwietniu zapoznano się z wynikami badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za ten rok, które przeprowadził niezależny biegły rewident.
Po zakończeniu każdego kwartału analizie poddawane było wykonanie planu Spółdzielni na 2015 rok oraz planów 98 nieruchomości mieszkalnych.
Warto przypomnieć, że roczne plany gospodarcze sporządzane są na podstawie wykonania planu za 10 miesięcy roku poprzedniego, przy uwzględnieniu prognozowanych wzrostów kosztów, stąd w trakcie roku wystąpiła potrzeba ich korygowania.

Szczegółową analizą zagadnień związanych z planami gospodarczymi i ich realizacją zajmowały się – według właściwości – Komisja Rewizyjna i Komisja Gospodarki Zasobami. Komisja Rewizyjna analizowała sytuację ekonomiczną Spółdzielni, prawidłowość dokonywanych rozliczeń. Komisja Gospodarki Zasobami badała sprawę realizacji zadań rzeczowych. Wypracowane oceny i wnioski obie Komisje prezentowały na posiedzeniach Rady.

Wykonanie planów gospodarczych, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, było prawidłowe, a uzyskany wynik finansowy netto wyniósł 1 631 514,57 zł. Sytuacja finansowa Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest stabilna. Niższe, niż w latach poprzednich, pożytki z działalności gospodarczej wynikają przede wszystkim z obniżenia wysokości oprocentowania lokat i odsetek ustawowych naliczanych z tytułu zaległości „czynszowych”. Nadto, obniżenie pożytków ma ścisły związek z coraz trudniejszym rynkiem lokali użytkowych, na którym od dłuższego czasu odnotowuje się nadpodaż i w konsekwencji wzrost liczby pustostanów.

Rada Nadzorcza pragnie również zwrócić uwagę, że nadal wzrastają koszty dostawy usług komunalnych (mediów) tj. koszty, na których wysokość Spółdzielnia nie ma wpływu.

Przez cały rok Rada Nadzorcza szczególną uwagę poświęcała analizie kosztów dostawy energii cieplnej dla poszczególnych nieruchomości. Należy stwierdzić, że zakończone kilka lat temu ocieplenie elewacji budynków spółdzielczych przynosi mieszkańcom konkretne oszczędności.

Według danych sporządzonych przez MPEC-Konin, w kategorii kosztów ogrzewania zasobów mieszkaniowych, zasoby Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej plasują się na wysokim 3 miejscu wśród

trzynastu odbiorców energii ciepłej. Przed Spółdzielnią uplasowały się tylko zasoby dwóch TBS-ów, które zarządzają nowymi budynkami, a które już na etapie budowy miały znacznie korzystniejsze parametry przenikania ciepła.

Koszty ogrzewania zasobów spółdzielczych – kompleksowo wyposażonych w automatykę pogodową, głowice termostaticzne i podzielniki kosztów ogrzewania – są znacznie niższe niż koszty ogrzewania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów wspólnot mieszkaniowych. Pod wpływem doświadczeń spółdzielczych, wspólnoty mieszkaniowe również sukcesywnie decydują się na termomodernizację. W tym celu wielokrotnie posilkują się zaciąganiem kredytów bankowych. Warto przypomnieć, że zasoby spółdzielcze zostały ocieplone bez potrzeby korzystania z kredytów bankowych z wyjątkiem budynków, na które uzyskaliśmy premię termomodernizacyjną.

Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa broni się przed stale wzrastającymi cenami ciepła, nie tylko termomodernizacją, ale również wymianą okien w klatkach schodowych i piwnicach. Nadto, przeprowadzane są akcje informacyjne o prawidłowym eksploataowaniu mieszkań pod kątem racjonalnego wykorzystania dostarczanego do mieszkań ciepła. Trzeba również dodać, że w roku 2015, „pilotażowo” w budynkach przy ul. Bydgoskiej 12, 14 i 16 zamontowane zostały elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z odczytem radiowym i możliwością rejestracji średniej temperatury pomieszczenia ogrzewanego. Podzielniki tego typu mają być sukcesywnie montowane również w pozostałych budynkach spółdzielczych.

2. Analizując czynniki mające wpływ na sytuację finansową Spółdzielni, szczególną uwagę Rada Nadzorcza poświęcała także zadłużeniom „czynszowym”.

Rok 2015 okazał się kolejnym, w którym wysokość zaległości zmniejszyła się. Według stanu na dzień 31.12.2014 r. dług wynosił 1 704 057,00 zł. Na koniec 2015 roku zadłużenie jest niższe o 68 161,72 zł i stanowi kwotę 1 635 895,28 zł. Warto zaznaczyć, że od końca 2010 roku, kiedy to dług wynosił 2 347 837,99 zł, zadłużenie udało się obniżyć o 711 942,71 zł tj. o ponad 30%!

Osiągnięty wynik jest efektem bardzo intensywnych i systematycznych działań windykacyjnych podejmowanych przez naszą Spółdzielnię. Charakterystycznym jest, że coraz większy nacisk kładzie się na polubowne egzekwowanie należności. Preferowany jest osobisty kontakt z dłużnikiem, współpraca ze służbami windykacyjnymi. Nie oznacza to jednak pobłażliwości ze strony Spółdzielni. W razie potrzeby sprawy o zapłatę kierowane są na drogę sądową, a dalej do egzekucji komorniczej. To od dłużnika i jego podejścia do sprawy zależy bowiem, czy narazi się on na dodatkowe i to coraz wyższe koszty procesowe i egzekucyjne.

Rada Nadzorcza także włączała się w działania windykacyjne podejmowane przez służby Spółdzielni. W styczniu Komisja Rewizyjna prowadziła rozmowy z dłużnikami Spółdzielni, natomiast we wrześniu Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym rozpatrywała wnioski Zarządu o wykreślenie z grona członków Spółdzielni z powodu zaległości „czynszowych”.

W zakresie innych prac Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym odnotować należy, że:

3. W czerwcu podjęta została uchwała w sprawie wysokości stawek eksploatacyjnych dla zespołów garażowych przy ul. Powstańców Styczniowych 2, Wyzwolenia 13 oraz Kard. S. Wyszyńskiego 28. Nadmienić należy, że stawki eksploatacyjne dla garaży nie zawierają odpisu na fundusz remontowy. Tymczasem drogi dojazdowe do garaży są w coraz gorszym stanie i wymagają remontu. Bez utworzenia odrębnego funduszu remontowego na remont dróg między garażami nie będzie można tych dróg naprawić. Koszt utworzenia tego funduszu powinien obciążać tylko użytkowników garaży. Zwracamy się do Państwa o wypowiedzi w dyskusji dotyczące tego problemu.

4. Podczas wrześniowego posiedzenia Rady Nadzorczej uchwalono trzy regulaminy:

- Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, który zakresem przedmiotowym obejmuje budynki przy ul. Bydgoskiej 12, 14 i 16, w których zamontowane zostały elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z odczytem radiowym,
- Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego – poprzedni regulamin, uchwalony w roku 1997 zdezaktualizował się i koniecznym stało się dostosowanie go do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i regulacji statutowych,
- Regulamin monitoringu wizyjnego – w związku z coraz większą liczbą budynków wyposażonych w tego typu instalacje.

5. W październiku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przesunięcia środków zgromadzonych na funduszu mienia Spółdzielni na indywidualne fundusze remontowe nieruchomości. Operacja ta związana była z zapisami statutowymi, w myśl których od roku 2023 gospodarka środkami funduszu remontowego powinna zapewnić zrównoważone wpływy i wydatki tego funduszu na poszczególnych nieruchomościach – przy uwzględnieniu ewidencji prowadzonej od roku 2007. Zaznaczyć trzeba, że nadal istnieje możliwość czasowego wykorzystywania środków funduszu remontowego przypisanych do danego budynku dla realizacji potrzeb remontowych dotyczących innego budynku. Zostało to potwierdzone orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego (sygn. akt K 60/13).
6. Przeanalizowano i uporządkowano wnioski zgłoszone przez członków w trakcie Walnego Zgromadzenia, a następnie przekazano je Zarządowi. Wnioski, które dotyczyły innych instytucji, zostały przekazane według właściwości, w szczególności do władz Miasta Konina.
7. W IV kwartale Rada Nadzorcza interesowała się przebiegiem badania lustracyjnego działalności Spółdzielni w latach 2012 do 2014 prowadzanego przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a po zakończeniu lustracji zapoznała się z jej wynikami.
8. W grudniu uchwalone zostały: struktura organizacyjna Spółdzielni, plan gospodarczy Spółdzielni oraz plany wszystkich nieruchomości mieszkalnych na 2016 rok.
9. Rada Nadzorcza rozpatrywała na bieżąco kierowane do niej przez członków Spółdzielni skargi i wnioski w indywidualnych sprawach.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Samorządów Mieszkańców Budynków przy realizacji przydzielonych zadań, m. in. uczestnictwo w prowadzonych postępowaniach przetargowych, nadzorowanie realizacji robót remontowych i ich odbiory. Trzeba zwrócić uwagę, że co prawda Samorzady są organami doradczymi Rady Nadzorczej, jednakże w praktyce – wobec ww. zakresu kompetencji Samorządów – ich współpraca ma miejsce przede wszystkim z Zarządem i kierownictwem administracji osiedli.

Szanowni Członkowie!

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a racjonalne gospodarowanie jej majątkiem pozwala na utrzymaniu w dotychczasowej wysokości opłat eksploatacyjnych zależnych od kosztów funkcjonowania Spółdzielni. Poniesione koszty nie przekraczają zaplanowanych wielkości, zadłużenie „czynszowe” systematycznie obniża się, a osiągnięte korzyści z działalności gospodarczej, zgodnie z decyzjami Walnego Zgromadzenia, pokrywają część kosztów eksploatacyjnych członków Spółdzielni, obniżając dla nich wysokość opłat.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd kieruje Spółdzielnią oraz gospodaruje jej zasobami w sposób efektywny, zgodny z przepisami, przestrzegając wymaganych procedur.

Rada Nadzorcza Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej występuje do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o udzielenie absolutorium za 2015 rok członkom Zarządu:

- panu Tadeuszowi Jankowskiemu – Prezesowi Zarządu,
- panu Kazimierzowi Irzykowi – Zastępcy Prezesa Zarządu,
- pani Irenie Niedźwiedzkiej – Członkowi Zarządu – Głównemu Księgowemu.

Kończąc swoją trzyletnią kadencję, Rada Nadzorcza składa podziękowanie Zarządowi i pracownikom Spółdzielni za współpracę i wspieranie Rady w wykonywaniu jej statutowych obowiązków.

Wybranych na nową kadencję członkom Rady Nadzorczej życzymy zaś dużo satysfakcji z pracy dla dobra Spółdzielni i jej członków.

Konin, kwiecień 2016 r.