

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ KOŁOBRZESKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KOŁOBRZEGU ZA ROK 2016

Walne Zgromadzenie Członków KSM w roku 2016 dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na okres 3 lat w ilości 15 osób.

Na pierwszym posiedzeniu plenarnym Rady zwołanym w dniu 04 lipca 2016 r. przez Przewodniczącego ostatniej (dziesiątej) części Walnego Zgromadzenia, wybrano w głosowaniu tajnym **Prezydium Rady Nadzorczej KSM** :

- | | |
|---|------------------------------|
| - Przewodniczącego Rady Nadzorczej | - Edwarda Serafina |
| członek Komisji Ekonomiczno-Inwestycyjnej | |
| - Z-cę Przewodniczącego Rady Nadzorczej | - Agnieszkę Kuśmierk |
| członek Komisji Rewizyjnej | |
| - Sekretarza Rady Nadzorczej | - Katarzynę Ogórek- Wanowską |
| członek Komisji Rewizyjnej | |
| - Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej | - Danutę Głowacką |
| - Przewodniczącego Komisji Ekon.-Inwestycyjnej | - Przemysława Ulewicza |
| - Przewodniczącego Komisji Gospod.Zasob.Mieszk. | - Marka Stachniaka |

Skład osobowy pozostałych członków Rady Nadzorczej przedstawia się następująco :

- | | |
|---|-----------------------|
| Z-ca Przew. Komisji Rewizyjnej | - Helena Elert |
| Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - Teresa Jabłońska |
| Z-ca Przew. Komisji Ekon.-Inwestycyjnej | - Elżbieta Opiela |
| Sekretarz Komisji Ekon.-Inwestycyjnej | - Czesław Gózdź |
| Członek Komisji Ekon.-Inwestycyjnej | - Antonina Centkowska |
| Z-ca Przew. Komisji GZM | - Daniel Małąg |
| Sekretarz Komisji GZM | - Zdzisław Steć |
| Członek Komisji GZM | - Grażyna Paszkiewicz |
| Członek Komisji GZM | - Zbigniew Firek |

Prezydium Rady organizowało i koordynowało pracę Rady, dokonywało wstępnej analizy materiałów ,które wpływały do Rady oraz ustalało termin i porządek obrad posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej .

W okresie sprawozdawczym odbyło się :

- 13 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.
- 4 posiedzenia Prezydium Rady
- 9 posiedzeń Komisji Rewizyjnej
- 10 posiedzeń Komisji GZM
- 10 posiedzeń Komisji Ekonomiczno-Inwestycyjnej

Rada podjęła 74 uchwały wynikające z jej kompetencji ustawowych i statutowych, które dotyczyły między innymi :

- wykreślenia ze Spółdzielni członków w związku ze zbyciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw odrębnej własności lokali.
- podziału zasobów KSM do rozliczenia energii cieplnej za 2015 r
- zatwierdzenia na 2016 r. struktury organizacyjnej oraz osobowego funduszu płac,
- korekty zwiększającej odpis funduszu remontowego za 2015 r.,
- zmiany opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Gminy Gościno od 01.02.2016 r.
- zmiany opłat na fundusz remontowy od 01 kwietnia 2016 r. w nieruchomości Chodkiewicza 18B w wys. 2,4 zł/m² p.u. ,
- rozszerzenia planu remontów na 2016 r.
- zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- uchwalenia wskaźników do planu gospodarczego na 2015 r.
- zatwierdzenia stawek eksploatacyjnych według nieruchomości od 01 października 2016 r.
- zatwierdzenia stawki dla jednego mieszkania przy ul. Grochowskiej 4 a-i z ciepłą wodą w opłacie za moc zamówiona w wys.4,93 zł za mieszkanie oraz stawki na podgrzanie 1m³ ciepłej wody w wys. 12,31 zł. od 01.06.2016 r.
- zatwierdzenia stawki na podgrzanie 1m³ ciepłej wody dla mieszkańców budynku przy ul. Zwycięzców 9 A-B w wys. 12 zł oraz stawki 9,23 zł za moc zamówioną na potrzeby c.w. dla jednego mieszkania od 01.06.2016 r.
- wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego przy ul. Walki Młodych 27/19 w K-gu ,
- wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego przy ul. Unii Lubelskiej 51/3 w K-gu,
- wyrażenia zgody na zawarcie umowy na wymianę wciągarki w dźwigu osobowym przy ul. Złotej 1 na kwotę 62.450 zł,
- rozszerzenia planu remontów na rok 2016 o modernizację węzła cieplnego w budynku przy ul. Koszalińskiej 24,
- rozszerzenia zakresu robót związanych z budową miejsc parkingowych pomiędzy budynkami przy ul. Grochowskiej 2,3,4
- zniesienia od 1 sierpnia 2016 r. naliczania zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła do budynków w Gościnie w wys. 4,50 zł/m²
- uchwalenia obowiązujących od 1 sierpnia 2016 r. zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła w budynkach w Zieleniewie przy ul. Rycerskiej ,
- rozszerzenia planu remontów na 2016 r. o dodatkową pozycję tj. opracowanie dokumentacji technicznej, termomodernizacji budynku przy ul. Bema 2 A-D i 6 A-D,
- uchwalenia Regulaminów poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej,
- wyrażenia zgody na wykonanie miejsc parkingowych przy ul. Brzozowej 1-9 w formie bezprzetargowej jeszcze w roku 2016 r. z uwagi na posiadane przez nieruchomość środki finansowe ,

- wyboru Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Fin.-Księgowego „Fin-Rach” z Piły do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego KSM za 2016 r.,
- uchwalenia „Regulaminu określającego obowiązki Sp-ni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal .
- wyrażenia zgody w związku z nabyciem z dniem 16.07.2016 r. uprawnień emerytalnych na rozwiązanie dotychczasowej umowy o pracę z dniem 28.10.2016 i jednocześnie zawarcie ponownej umowy o pracę na czas określony od 01.11.2016 r. do 30.06.2018 r. z Panem Maciejem Żurowiczem na stanowisku Prezesa Zarządu KSM .
- uchwalenia od 01.12.2016 r. stawki miesięcznej dla jednego mieszkania przy ul. Grochowskiej 5 a-f z ciepłą wodą w opłacie za moc zamówioną w wys. 5,98 zł za mieszkanie oraz stawkę na podgrzanie 1m³ ciepłej wody w wys. 12,31 zł za 1m³.
- zatwierdzenia Planu Funduszu Remontowego na 2017 r. w wys.– 8.253.000 ,- zł,
- uchwalenia „Regulaminu organizowania przetargów na wykonanie robót remontowo-budowlanych w zasobach KSM” ,

Zadania wynikające z zakresu swych uprawnień , Rada Nadzorcza realizowała na okresowych posiedzeniach plenarnych opartych o plany pracy, które obejmowały zagadnienia dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni, a zwłaszcza w zakresie kontroli działalności gospodarczo-ekonomicznej, organizacyjno-prawnej i członkowsko-mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza zgodnie z kompetencjami zajmowała się :

- gospodarką finansową Spółdzielni,
- sprawami członkowskimi,
- strukturą organizacyjną
- weryfikacją i zatwierdzaniem regulaminów (uchwalono nowe regulaminy pracy Komisji Rewizyjnej, Ekonomiczno-Inwestycyjnej, GZM oraz regulamin przetargów
- ustalaniem zasad rozliczania kosztów GZM i ustalaniem stawek opłat,
- rozpatrywaniem skarg i wniosków mieszkańców,
- podejmowaniem uchwał w sprawie wykreślenia ze spółdzielni a w przypadku spłaty zadłużenia , ponownego przyjęcia w poczet członków,
- ustalaniem podziału członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza uchwałała roczne plany gospodarczo- finansowe ,szczegółowo analizowała opracowany przez Zarząd plan remontów. W miarę potrzeby zwoływano zebrania z właścicielami nieruchomości w celu uzgodnienia ostatecznych decyzji co do planowanych remontów.

Z-ca Prezesa ds. Technicznych okresowo informował Radę o bieżącej jego realizacji.

Zarząd prowadzi wszelkie możliwe działania windykacyjne, co zostało potwierdzone przez lustrację, mobilizujące w pewnym stopniu do spłaty zadłużenia w obawie przed konsekwencjami .

W stosunku do członków, którzy uchylają się od płacenia czynszu Zarząd występuje na drogę postępowania sądowego .

Zarząd Spółdzielni współpracuje z firmą windykacyjną , z którą została zawarta umowa w celu efektywniejszego egzekwowania należności .

Wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli z głosem doradczym w pracach Komisji Przetargowej przy wyborze wykonawców prac remontowych zgodnie z zatwierdzonym planem remontów na 2016 r.

Zarząd na bieżąco informował Radę o pozyskiwanych dotacjach na priorytetowy cel jakim jest demontaż i utylizacja azbestu z budynków zarządzanych przez Kołobrzeską Spółdzielnię Mieszkaniową .

Wszystkie sprawy, które wpływały do Rady ,przed zajęciem ostatecznego stanowiska były wcześniej analizowane i opiniowane przez Prezydium Rady oraz Komisje problemowe co znajduje odzwierciedlenie w protokołach .

Powołane z grona Rady poszczególne Komisje działają zgodnie z Regulaminami oraz zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planami pracy .W ramach swoich uprawnień dokonały kontroli istotnych zagadnień takich jak :

- kontrola realizacji planu remontów
- kontrola prawidłowości przeprowadzanych w KSM przetargów
- właściwe wykorzystanie funduszu płać
- funkcjonowanie gospodarki materiałowej
- realizacja zgłaszanych usterek
- realizacja podjętych uchwał .

Sprawozdania oraz wnioski Komisji mające charakter opiniodawczy były składane do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej a następnie przekazywane do realizacji przez Zarząd .

Na posiedzeniach Rady , Zarząd składał okresowe informacje o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni , bieżącej działalności i podjętych uchwałach .

Komisja GZM zgodnie z planem pracy okresowo dokonywała przeglądu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni , zwracając uwagę na czystość i porządek terenów przyległych , klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń do segregacji odpadów , stan techniczno-estetyczny budynków , urządzeń zabawowych na placach zabaw .

Wielokrotnie omawiano zagadnienia dotyczące obowiązkowych przeglądów instalacji gazowych, elektrycznych wentylacyjnych i wodno-kanalizacyjnych, stanu technicznego dźwigów osobowych .

W przypadku stwierdzonych usterek i nieprawidłowości zalecenia ich usunięcia kierowano do Działu Technicznego kontrolując ich realizację .

Plan remontów opracowywany jest w oparciu o przeglądy okresowe zasobów mieszkaniowych , wykonywane w obowiązkowych terminach.

Przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracja pełnej działalności Kołobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r. nie stwierdziła zagrożeń odnośnie ogólnej działalności. Wskaźniki finansowe wskazują na dobrą sytuację finansową Spółdzielni .

Według opinii lustratorów, w największym stopniu uzupełnienia wymaga temat zabezpieczenia ochrony danych osobowych oraz uaktualnienia niektórych regulaminów

Zalecenia polustracyjne otrzymał Zarząd Spółdzielni, są one w trakcie realizacji bądź już zostały zrealizowane.

(Protokół z lustracji wraz z listem polustracyjnym znajduje się do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni) .

Analizowano wnioski zgłaszane przez członków na Walnym Zgromadzeniu kontrolując ich realizację.

Wszystkie sprawy i problemy , którymi zajmowała się Rada Nadzorcza i Komisje problemowe oraz informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu mają szczegółowe odzwierciedlenie w protokołach Rady i Komisji problemowych oraz protokołach z przeprowadzonych kontroli .

Sprawozdanie niniejsze nie przedstawia danych cyfrowych działalności KSM, dane takie przedstawia roczne sprawozdanie finansowe za rok 2016 oraz sprawozdanie z działalności Zarządu .

Coroczne sprawozdanie finansowe badane jest przez Biegłego Rewidenta.

Osiągnięte wyniki ekonomiczne wykazane w sprawozdaniu finansowym za 2016 r. potwierdzone pozytywną opinią Biegłego Rewidenta jak również lustrację wskazują, że regulowane na bieżąco płatności, zdolność pozyskiwana dodatkowych środków, świadczą o właściwym zarządzaniu spółdzielnią, prawidłowo prowadzonej gospodarce i dobrej kondycji finansowej spółdzielni . Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w najbliższej przyszłości.

Sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni , po zapoznaniu się poprzez poszczególne Komisje Rady z wieloma wewnętrznymi dokumentami , pozytywną opinią Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego KSM za rok 2016 jak również lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 2013-2015 oraz po uzyskanych od Zarządu informacjach o bieżącej sytuacji Spółdzielni, przedstawionym Radzie projekcie zamierzeń na rok 2017,

Rada Nadzorcza ocenia pracę Zarządu pozytywnie i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie Zarządowi absolutorium za rok 2016 .

Kołobrzeg 24.04.2017 r.

Rada Nadzorcza KSM :

Przewodniczący

Z-ca Przewodniczącego

Sekretarz

Członkowie :