



**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
w Szczecinie w 2015 roku**

Szczecin, *M. Ciołtka* 2016 r.

Spis treści

1. Uwagi wstępne	3
2. Podstawa prawna działania Rady Nadzorczej	3
3. Skład Rady Nadzorczej	3
4. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą	4
5. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni	5
6. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym	5
7. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2014 rok	7
8. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2014 rok	8
9. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu	8
10. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach 29.05-24.06.2015 roku	9
11. Wnioski końcowe	10

1. Uwagi wstępne

Rok 2015 był rokiem stabilnej i wyężonej pracy Rady Nadzorczej. Przez cały ten okres Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem i Radami Osiedli oraz z Kancelarią Radców Prawnych. Wspólne rozmowy i ustalenia pozwoliły na ulepszenie najważniejszych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni oraz na uchwalenie dopracowanych i dostosowanych do realnych potrzeb osiedli planów remontów w ramach dostępnych środków finansowych. Istotne były również działania zmierzające do urealnienia wysokości stawki eksploatacyjnej mającej wpływ na stabilność finansów Spółdzielni.

2. Podstawa prawna działalności Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm.)
- Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- Regulaminie Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” oraz innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Z mocy prawa Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

3. Skład Rady Nadzorczej

Przez cały 2015 r. Rada Nadzorcza pracowała w poniższym składzie:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Barbara Witek | - Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Marek Czerniawski | - Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| 3. Krzysztof Karaśkiewicz | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Julian Sobierajski | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Henryk Morawski | - Przewodniczący Komisji
Członkowsko - Regulaminowej |
| 6. Jan Kosiło | - Przewodniczący Komisji
Inwestycyjno - Remontowej |
| 7. Genowefa Remplakowska | - Członek |
| 8. Małgorzata Sitarczyk | - Członek |
| 9. Teresa Śliwa | - Członek |

W dniu 3 sierpnia 2015 r. p. Jan Kosiło ze względów osobistych zrezygnował z pełnienia funkcji Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej. Rada Nadzorcza w dniu 4 sierpnia 2015 r. przyjęła rezygnację p. J. Kosiło z pełnienia funkcji Przewodniczącego i w jego miejsce powołała Pana Marka Czerniawskiego.

Rada Nadzorcza SM „Kolejarz” powoływana jest na trzyletnią kadencję. Kadencja obecnej Rady Nadzorczej wygasa z dniem ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej, która zostanie wybrana w 2017 roku przez Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za 2016 rok.

4. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni, interesem całej Spółdzielni oraz niezależnością opinii i postanowień sądów.

Żaden Członek Rady Nadzorczej nie miał powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na jego stanowisko w sprawie rozstrzyganej przez Radę, szczególnie w kontekście zapisów § 33 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca również sytuacje, w wyniku których Członkowie Rady musieliby poinformować o istniejącym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania, a w efekcie musieliby powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki, odbyła w okresie sprawozdawczym:

- 12 posiedzeń plenarnych,
- 12 posiedzeń Komisji Rewizyjnej,
- 12 posiedzeń Komisji Inwestycyjno-Remontowej,
- 12 posiedzeń Komisji Członkowsko-Regulaminowej.

Rada Nadzorcza podjęła 62 uchwały oraz zajmowała stanowiska w sprawach objętych porządkiem obrad.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz Komisji zostały sporządzane protokoły, które przechowywane są, wraz z pozostałą dokumentacją, w miejscu działalności Spółdzielni w Szczecinie.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swoje obowiązki osobiście przez cały okres objęty sprawozdaniem, a w szczególności na posiedzeniach Rady Nadzorczej, w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał, w tym:

- łącznie 12 posiedzeń

- na 6 posiedzeniach – obecność 100 – procentowa,
- na 4 posiedzeniach – obecność 89 – procentowa (1 osoba nieobecna),
- na 1 posiedzeniu – obecność 78 – procentowa (2 osoby nieobecne),
- na 1 posiedzeniu – obecność 67 – procentowa (3 osoby nieobecne),

Wszystkie nieobecności zostały przez członków Rady Nadzorczej usprawiedliwione.

Zgodnie z przyjętymi zasadami Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w obradach Walnego Zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na ewentualne pytania w zakresie dotyczącym kompetencji Rady Nadzorczej.

Wybrani członkowie Rady uczestniczyli również w zebraniach osiedlowych mieszkańców.

5. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków Spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z rocznymi planami pracy. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z ramowymi zatwierdzonymi planami pracy Rady na rok 2015, poszerzonymi o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, stosownie do wymogów Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami dokonywanymi przez poszczególne komisje problemowe.

6. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji ustawowych i statutowych pełniła funkcję uchwalodawczą, nadzorującą i kontrolną.

a) W toku swej pracy Rada Nadzorcza podjęła ogółem 62 uchwał regulujących różne dziedziny działalności Spółdzielni, w tym:

- uchwały związane z pozbawieniem lub przywróceniem członkostwa w Spółdzielni,
- uchwały dotyczące gospodarki finansowo-remontowej (uchwalenie planów finansowych i remontowych na 2015 rok, zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2015 rok)

- uchwały zatwierdzające plany pracy Rady Nadzorczej
- uchwałę w sprawie wyboru jednostki do oceny sprawozdania finansowego za 2014 rok
- uchwały w sprawie przyznania premii poszczególnym członkom Zarządu.
- uchwały zatwierdzające regulaminy w Spółdzielni.
 - *Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach SM Kolejarz w Szczecinie*
 - *Regulamin udzielana zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM Kolejarz w Szczecinie*
 - *Regulamin kosztów rozliczania energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach SM Kolejarz w Szczecinie*
 - *Zasady postępowania w sprawie zabudowy i korzystania z powierzchni korytarzy w budynkach SM Kolejarz w Szczecinie*

b) W 2015 r. odbyły się wybory do poszczególnych Rad Osiedli. W związku z powyższym Rada Nadzorcza – uchwałą 2/2015 ustaliła liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli na kadencji 2015 – 2018.

Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”	- 9 osób,
Rada Osiedla „Śródmieście”	- 5 osób,
Rada Osiedla „Ustronie”	- 3 osoby,
Rada Osiedla „Smolańska”	- 3 osoby,
Rada Osiedla „Cukrowa”	- 3 osoby,
Rada Osiedla „Mieszka I”	- 3 osoby,

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wykonywała stały nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez:

- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów za 2014 r. windykacji zaległości za 2014r., prawidłowości naliczeń jednostkowych kosztów podgrzania wody w nieruchomościach Spółdzielni.
- opiniowanie wniosków i uwag otrzymanych od poszczególnych Rad Osiedli,
- wybór biegłego rewidenta do badania dokumentacji finansowo-księgowej oraz sporządzonego na jej podstawie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

c) W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przeprowadziła kontrole w zakresie:

- windykacji zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży - kontrola przeprowadzona przez Komisję Rewizyjną w dniach 15 – 16 stycznia 2015 r.
- stanu salda funduszu remontowego wg danych na dzień 31 grudnia 2014 - kontrola przeprowadzona przez Komisję Rewizyjną w dniach 9 – 11 marca 2015 r.

- umów zawartych na wynajem lokali użytkowych w SM "Kolejarz" – kontrola przeprowadzona przez Komisję powołaną przez Radę Nadzorczą w dniach 24-27 lutego 2015 r.
- poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie – kontrola przeprowadzona przez Komisję powołaną przez Radę Nadzorczą we wrześniu 2015 r.
- prawidłowości naliczeń jednostkowych kosztów podgrzania wody w nieruchomościach SM "Kolejarz” w Szczecinie. Kontrolę poddano nieruchomości przy ul. 9 Maja 3, 9 Maja 7. Kontrole przeprowadzono w okresie października i listopada 2015 r.

Wszystkie kontrole zostały dokonane przez komisje składające się z członków Rady Nadzorczej. Zaplanowane kontrole zostały przeprowadzone w sposób wnikliwy i rzetelny, mając na uwadze dobro całej Spółdzielni. Po przeanalizowaniu tematów poddanych kontroli, Rada Nadzorcza stwierdza, że wyniki kontroli były pozytywne i nie zauważono żadnych uchybień merytorycznych i proceduralnych, a ewentualne zalecenia dotyczące większej skuteczności działań zostały przekazane Zarządowi Spółdzielni do powszechnego ich stosowania.

Rada Nadzorcza informuje, że protokoły z ww. kontroli są dostępne dla wszystkich zainteresowanych członków Spółdzielni. Z ich treścią można zapoznać się w pokoju 101 w siedzibie Spółdzielni przy ul. 9 Maja 17.

d) Członkowie Komisji Inwestycyjno-Remontowej uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na prace remontowe oraz wynajem lokali użytkowych, a członkowie Komisji Członkowsko – Regulaminowej uczestniczyli w przetargach na lokale mieszkalne i użytkowe.

e) Rada Nadzorcza uczestniczyła w spotkaniach z Radami Osiedli przedstawiając swoje uwagi do bieżącej działalności i uważnie wysłuchując uwag członków Rad Osiedli. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wraz z Radami Osiedli rozpatrywała sprawy wynikające z bieżącej działalności.

f) Rada Nadzorcza zorganizowała w dniu 5 grudnia 2015 r. spotkanie wigilijne dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach Spółdzielni z udziałem przedstawicieli Zarządu i parafii.

7. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2015 rok

Rada Nadzorcza SM „Kolejarz”, po zapoznaniu się z przedstawionymi ofertami, uchwałą nr 55/2015 na posiedzeniu w dniu 12.11.2015 roku dokonała wyboru biegłego rewidenta, reprezentującego Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowych „FIN-RACH” sp. z o.o. z siedzibą w Pile, do

zbadań sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok. Przy wyborze biegłego rewidenta Rada Nadzorcza miała na uwadze wnioski członków Spółdzielni o przeanalizowanie możliwości zlecenia badania innemu biegłemu rewidentowi. Rada Nadzorcza bardzo wnikliwie przeanalizowała złożone oferty zarówno pod kątem cen jak i doświadczenia, jak i rzetelności. Do Spółdzielni wpłynęło 6 ofert. Najkorzystniejszą ofertę pod względem cenowym złożyła firma FIN-RACH. Firma ta przez ostatnie kilka lat badała sprawozdania w naszej Spółdzielni. Biegły rewident Tadeusz Stefek wykazał się dużą skrupulatnością i rzetelnością w badaniu poszczególnych sprawozdań. Fakt znajomości procedur i dokumentów obowiązujących w SM „Kolejarz” Rada Nadzorcza uznała za argument przemawiający za wyborem firmy FIN-RACH. Kierując się dotychczasową bardzo dobrą współpracą z biegłym rewidentem Tadeuszem Stefką, a także ceną (która była najkorzystniejsza) oraz bardzo wysokim poziomem merytorycznym dotychczas sporządzanych opinii, Rada Nadzorcza w listopadzie 2015 r. podjęła uchwałę o wyborze firmy FIN-RACH do badania sprawozdania finansowego za 2015 r.

8. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2015 rok

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym przedłożonym przez Zarząd oraz na podstawie pozytywnej rekomendacji biegłego rewidenta, wyrażonej w Raporcie z dnia 3 marca 2015 roku stwierdza, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Zaprezentowane dane finansowe obrazują w sposób rzetelny stan majątku Spółdzielni oraz jej kondycję finansową.

Omówienie raportu biegłego rewidenta zostało przeprowadzone w Jego obecności na wspólnym posiedzeniu Rady Nadzorczej i Zarządu w dniu 10 marca 2015 r.

9. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu

Do kompetencji Rady Nadzorczej w ramach polityki kadrowej należy:

- ustalanie liczby członków Zarządu Spółdzielni,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- wybór składu Zarządu Spółdzielni
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów wszystkich lub poszczególnych członków Zarządu,
- delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu,
- ustalenie dla Zarządu wynagrodzenia z uwzględnieniem jego charakteru motywacyjnego,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.

W 2015 roku Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” kierował Zarząd w następującym, trzyosobowym składzie:

- Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
- Jolanta Tomków – Zastępca ds. techniczno-eksploatacyjnych,
- Halina Wójcik – Zastępca Prezesa ds. finansowych, Główny Księgowy.

Wynagrodzenia Członków Zarządu zostały ustalone na podstawie przejrzystych zasad wynikających z przyjętego Uchwałą nr 11/2014 z dnia 28.03.2014 roku Regulaminu wynagradzania członków Zarządu.

Wynagrodzenia członków Zarządu powinny odzwierciedlać:

- dbałość o zapewnienie efektywnego zarządzania Spółdzielnią,
- charakter motywacyjny wynagrodzenia.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wykonywała stały nadzór nad działalnością Zarządu poprzez:

- analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu,
- uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od Członków Zarządu w trakcie posiedzeń poszczególnych Komisji oraz Rady Nadzorczej,
- kontrolę prawidłowości procedur przeprowadzonych przez Zarząd w zakresie m. in. poniesionych wydatków na remonty budynków Spółdzielni, pielęgnację zieleni, windykacji należności,
- zlecanie analiz w kontekście ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów np. analiza rynku dotycząca świadczenia usług pogotowia lokatorskiego.

Rada Nadzorcza uważa, że Zarząd Spółdzielni wykonywał w okresie sprawozdawczym i nadal wykonuje swoje obowiązki zgodnie z wszelkimi wymogami formalno-prawnymi, a jego praca przynosi pozytywne efekty zarówno dla członków Spółdzielni, jak i pozostałych osób zamieszkujących jej zasoby.

10. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach 29 maja – 24 czerwca 2015 roku.

W dniu 14 maja 2015 roku, poprzez przyjęcie odpowiednich uchwał, Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wnioski zgłoszone na Walne Zgromadzenie w zakresie:

1. Sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kolejarz” w roku 2014,
2. Sprawozdania finansowego za 2014 rok,
3. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za wykonanie obowiązków w roku 2014.

11. Wnioski końcowe

Mając na uwadze dalszy, stabilny rozwój gospodarczy SM Kolejarz i systematyczną poprawę warunków mieszkaniowych członków i mieszkańców na poszczególnych osiedlach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami Rady Nadzorczej oraz Zarządu powinny być:

- dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych,
- dalsze reagowanie przy pomocy dostępnych narzędzi prawnych na możliwe negatywne działania mogące mieć wpływ na stan majątku Spółdzielni.
- śledzenie informacji na temat alternatywnych możliwości dofinansowania prac modernizacyjnych budynków Spółdzielni.


Pomimo wystąpienia próby wyłudzenia znaczącej kwoty od Spółdzielni na podstawie weksla rzekomo wystawionego przez Spółdzielnię, w okresie sprawozdawczym oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza nie widzi żadnych istotnych zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi oraz Radom Osiedli za dobrą i owocną współpracę i zwraca się do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2015 rok i udzielenie członkom Zarządu absolutorium
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 rok i udzielenie członkom Rady Nadzorczej absolutorium
- uchwalenie proponowanych zmian do Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Krzysztof Karaśkiewicz

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Barbara Witek