

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES
1.01.2014-31.12.2014R.

Spis treści:

1. Działalność i decyzje Rady Nadzorczej w 2014r.
 - Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym
 - Działania statutowe Rady i komisji stałych
2. Ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za okres 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r.
3. Ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r.
4. Podsumowanie

1. Działalność i decyzje Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w 2014r.

W okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy:

- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach,
- Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach

prowadząc stały nadzór na działalnością Spółdzielni we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane na posiedzenia Rady przez Zarząd Spółdzielni.

Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym: .

W okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej :

Marek Bona (w okresie od 1 stycznia 2014r. do 24 czerwca 2014r.)

Damian Pilacki (w okresie od 21 lipca 2014r. do 31 grudnia 2014r.)

Zastępca Przewodniczącego :

Władysław Górny

Sekretarz Rady Nadzorczej:

Kazimierz Piekarski

Członkowie Rady Nadzorczej:

Andrzej Rybarczyk

Zenon Osowski

Elżbieta Kuczkowska Stormann

Sebastian Matthes

Jolanta Siewert

Maria Kałus

Teresa Bielawa

Urszula Szuba – od 11 czerwca 2014r. do 31 grudnia 2014r. (Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w trybie przewidzianym w §91 ust.2 Statutu dokonało wyboru na uzupełnienie kadencji członka Rady, który wcześniej zrezygnował z mandatu)

Prezydium Rady w 2014r. tworzyli: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji stałych. Zadaniem prezydium, zgodnie ze statutem, było organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

Zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w ramach Rady funkcjonowały 3 komisje stałe:

- **Komisja Rewizyjna,**
- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,**
- **Komisja Społeczno-Samorządowa**

oraz jedna komisja czasowa: Komisja Statutowa powołana 24 lutego 2014 r. na okres do zakończenia Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym otrzymywali wynagrodzenie w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, natomiast Przewodniczący Rady w wys. 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Działania statutowe.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym analizowała wyniki finansowe Spółdzielni, dokonywała oceny sytuacji ekonomicznej i gospodarczej funkcjonowania Spółdzielni, uchwaliła przedstawiony przez Zarząd Plan finansowo-gospodarczy na rok 2014.

Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącego Rady a sama Rada wykonywała swoje czynności kolegialnie. W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 16 posiedzeń, których przebieg został utrwalony w formie protokołów.

Na posiedzeniach Rady członkowie Zarządu przedstawiali obszerne informacje o bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni, jej funkcjonowaniu, planach działania oraz istotnych wydarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni.

Przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej była kontrola i nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza w 2014r. zajmowała się następującymi sprawami :

- na bieżąco analizowała wyniki finansowe Spółdzielni
- uchwaliła plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na rok 2014
- dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku
- sporządziła i przyjęła sprawozdanie dotyczące działalności Rady Nadzorczej w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013r., które następnie przekazano do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
- podejmowała uchwały w zakresie wyrażania zgody na dokonanie przez Spółdzielnię określonych czynności (korzystanie ze finansowych środków zewnętrznych, ustanawianie hipoteki lokali użytkowych celem zabezpieczenia spłaty pożyczek i kredytów)
- ustaliła wysokość wynagrodzenia członków Zarządu oraz premię z tytułu uzyskanego absolutorium
- odwołała ze stanowiska członka Zarządu p. Grzegorza Sowińskiego
- ustalenie podziału obowiązków między 2 członków Zarządu
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach
- możliwość adaptacji nowych pomieszczeń pod działalność społeczno-kulturalną
- stare budownictwo (problemy i rozwiązania)
- kontrola podziału nadwyżki bilansowej i remontów lokali użytkowych
- refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej
- procedura sprzedaży mieszkań spółdzielczych
- omówienie wniosków Walnego Zgromadzenia odbytego w 2013r.
- opracowanie propozycji zmian Statutu
- ocena przebiegu Walnego Zgromadzenia odbytego w 2014r.

- analiza kosztów generowanych w ramach poszczególnych działalności społecznych
- kontrola postępowań przetargowych na docieplenie budynków mieszkalnych
- zmiany regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą

Za pośrednictwem komisji stałych Rada zajmowała się następującymi sprawami:

Komisja Społeczno-Samorządowa w 2014 r. zajmowała się:

- podsumowaniem „Akcji zimowego wypoczynku” dla dzieci i młodzieży
- współpracą z samorządami osiedli,
- poszerzeniem oferty kulturalnej:
 - zaplanowanie wycieczki dla seniorów do opery NOVA na wydarzenie kulturalne
 - zorganizowanie dla członków SM „Dni Seniora”
 - zakup materiałów potrzebnych do prowadzenia działalności
 - komisja wnioskowała do rady nadzorczej o zakup gablot na osiedlach z informacjami o działalności SM.
- podsumowaniem „Akcji letniego wypoczynku”
- opiniowaniem planu działalności społeczno – wychowawczej w świetlicach na lata 2014/2015.
- podsumowaniem przebiegu „Osiedlowych Dni Seniora” (seanse filmowe - „Bogowie”, „Miasto 44”, „Ziemia Maryi”, teatralne - „Baba Chanel”) udział w „Dniu Seniora” w ChDK,

Komisja Rewizyjna w 2014r. zajmowała się:

- opiniowaniem planu remontów na 2014r.,
- analizą i oceną wykorzystania fundusz płac za rok 2013
- oceną stanu zatrudnienia
- windykacją należności
- wykorzystaniem limitu tzw. kilometrówki
- kosztami remontów lokali użytkowych
- podziałem nadwyżki budżetowej
- finansowaniem remontu budynków w Czersku i Chojnicach

- oceną działalności SM przez kontrole zewnętrzne
- oceną przeprowadzonych przetargów na roboty budowlano-montażowe

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2014r. zajmowała się:

- Kontrolą refundacji wydatków związanych z wymianą stolarki okiennej za lata 2012-2014
- Kontrolą ksiąg obiektów budowlanych „starego budownictwa”
- Kontrolą realizacji planu pracy za 2013r.
- Analizą kosztów wynajmu lokali użytkowych
- Oceną projektu planu remontów na rok 2014
- Oceną przetargów organizowanych przez Zarząd w 2013r. oraz w pierwszej połowie 2014r.
- Analizą kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2009-2014
- Analizą kosztów utrzymania Zakładu Konserwatorów w latach 2009-2014
- Kontrolą rozliczenia sezonu grzewczego 2013/2014
- Kontrolą ksiąg obiektów budowlanych pod kątem terminowości przeglądów okresowych
- Kontrolą faktur rozliczeniowych za docieplenie budynków
- W ramach prac Komisji członkowie byli oddelegowani do postępowań przetargowych w charakterze obserwatorów

2. Ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014r.

Realizując zadania wynikające z art.46 §1 pkt 2 i 7 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 92 ust.1 pkt 2 i 7 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzonego za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014r., na które składa się:

- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014r. wykazujący po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego sumę 51.027.673,41 zł
- Sprawozdanie z zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014r do 31 grudnia 2014r. wykazujące całkowite dochody oraz zysk netto w wysokości 768.258,21 zł
- Informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

Zgodnie z §92 ust.1 pkt16 statutu Spółdzielni, w dniu 15 grudnia 2014r. Rada Nadzorcza uchwałą Nr 2014/XVI/99 dokonała wyboru biegłego rewidenta wpisanego na listą

podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 439, w osobie Zdzisława Janiszewskiego, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok. Z badania sprawozdania została sporządzona opinia, którą biegły zaprezentował na posiedzeniu Rady w dniu 20 kwietnia 2015r.

Z przedstawionej Opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta wynika, że zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2014r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni

Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości (polityką rachunkowości).

Po dokonaniu analizy przedmiotowego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzonego za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. oraz po zapoznaniu się z opinią i raportem biegłego rewidenta jak również w oparciu o przeprowadzone własne analizy, Rada Nadzorcza stwierdza, iż w jej ocenie sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzone za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014r, według stanu na dzień 31 grudnia 2014r. zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jest zgodne z księgami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym oraz rzetelnie i jasno przedstawia informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

3. Ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r.

Realizując zadania wynikające z art.46 §1 pkt 2 i 7 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 92 ust.1 pkt 2 i 7 Statutu Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzonego za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach pracował w następującym składzie:

Jakub Chmurzyński – prezes Zarządu

Agnieszka Pankau – członek Zarządu

Grzegorz Sowiński – członek Zarządu do 18 sierpnia 2014r. (odwołany uchwałą Rady Nadzorczej)

Po dokonaniu analizy przedmiotowego sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzonego za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. Rada Nadzorcza stwierdza, iż w jej ocenie przedmiotowe sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo, zawiera wymagane elementy, jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację Spółdzielni w okresie sprawozdawczym.

Zarząd Spółdzielni w sposób należyty opisuje przebieg zdarzeń mających istotny wpływ na działalność Spółdzielni. Zdaniem Rady w sprawozdaniu Zarząd winien dodatkowo zamieścić wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń zgodnie z art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości z uwzględnieniem m.in.

- Przewidywanego rozwoju jednostki,
- Zdarzeń istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły po zakończeniu roku obrotowego a do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego
- Przewidywanej sytuacji finansowej
- Przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym

Dane finansowe prezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r.

Mając na względzie dokonaną ocenę Rada Nadzorcza ocenia przedłożone sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. jako zupełne i dobrze ocenia działalność Zarządu w całym okresie sprawozdawczym z zastrzeżeniem dotyczącym przebiegu postępowania dot. wyłaniania wykonawców na roboty dociepleniowe.

Na szczególną uwagę zasługuje:

- **zmniejszenie wewnętrznego zadłużenia** z tytułu opłat eksploatacyjnych do kwoty **1.446.670,86zł** co stanowi 6,6% należności w stosunku do rocznego wymiaru (zadłużenie w latach 2011-2013 kształtowało się następująco:
 - stan na 31.12.2011r. : 2.389.251,37 zł
 - stan na 31.12.2012r. : 2.225.070,81 zł
 - stan na 31.12.2013r. : 1.863.769,32 zł
- **wypracowanie zysku** na działalności pozostałej w kwocie 768.258,21zł, w tym pożytki na nieruchomościach na kwotę 39.942,28 zł

- **wzrost zadłużeń z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych do kwoty 140.529,75 zł (zadłużenie w latach 2011-2013 kształtowało się następująco:**
 - stan na 31.12.2011r. : 58.389,26zł
 - stan na 31.12.2012r. : 81.225,74
 - stan na 31.12.2013r. : 120.499,13 zł

W wyniku tej oceny Rada Nadzorcza rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał zatwierdzających Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok obrotowy od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. podejmując stosowne uchwały.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach o udzielenie:

- **Panu Jakubowi Chmurzyńskiemu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku 2014 w związku z pełnieniem w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014r. funkcji Prezesa Zarządu**
- **Pani Agnieszce Pankau absolutorium z wykonania przez nią obowiązków w roku 2014 w związku z pełnieniem w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014r. funkcji Członka Zarządu**

4. Podsumowanie:


Niniejsze sprawozdanie przedstawia główne kierunki działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r..

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej dokładali należytej staranności w wykonywaniu swoich obowiązków w Radzie, wykorzystując z zaangażowaniem swoją najlepszą wiedzę i doświadczenie z zakresu sprawowania swoich funkcji.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte w drodze uchwały na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 kwietnia 2015r. celem przedłożenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach.

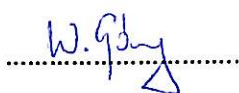
Podpisy:

Damian Pilacki



(Przewodniczący RN)

Władysław Górny



(Zastępca Przewodniczącego RN)

Kazimierz Piekarski



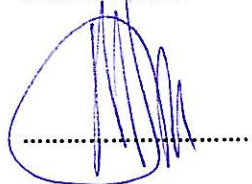
(Sekretarz RN)

Teresa Bielawa



(członek RN)

Marek Bona




(członek RN)

Maria Kałus

.....
(członek RN)

Elżbieta Kuczkowska Stormann



(członek RN)

Sebastian Matthes



(członek RN)

Zenon Osowski



(członek RN)

Andrzej Rybarczyk



(członek RN)

Jolanta Siewert



(członek RN)

Urszula Szuba

.....
(członek RN)