SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM

za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

W 2016 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej

Przewodnicząca – Iwona Bocianowska

Z-ca Przewodniczącej – Halina Lechmańska

Sekretarz – Irena Narewska

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący – Sławomir Waszczyński

Członkowie – Halina Lechmańska, Józef Kazubek

Komisja Inwestycyjna

Przewodniczący – Roman Janusz

Członkowie – Mirosław Białkowski, Janusz Sarzała

Komisja Samorządowa

Przewodniczący – Stanisław Cisek

Członkowie – Stanisław Makarski, Władysław Grudziecki

Działalność Rady Nadzorczej w 2016 roku przebiegała zgodnie z zakresem i kompetencjami określonymi w Statucie SBM WARDOM i Regulaminie Rady Nadzorczej. Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej odbywały się raz w miesiącu, a każde z nich poprzedzone było spotkaniem Prezydium Rady z udziałem Przewodniczących komisji problemowych i, według potrzeb, pozostałych członków Rady.

Praca Prezydium koncentrowała się na przygotowaniu posiedzeń plenarnych, a mianowicie na:

- ustalaniu porządku obrad posiedzenia plenarnego,
- wstępnej analizie i omawianiu projektów uchwał,

- określaniu zadań dla komisji problemowych,
- prezentowaniu spraw wnoszonych przez Zarząd pod obrady Rady.

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej w pracach Prezydium i posiedzeniach Rady zawsze brali udział członkowie Zarządu.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, podczas których uchwalono 25 uchwał.

Do ważniejszych uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą należy zaliczyć:

- Uchwałę w sprawie Planu działalności gospodarczo- finansowej SBM WARDOM na 2017 rok,
- Uchwałę w sprawie zmiany wysokości stawek z tytułu funduszu remontowego naliczanych dla lokali mieszkalnych,
- Uchwałę w sprawie zmiany wysokości stawek w 2016 roku na pokrycie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości naliczane od lokali mieszkalnych,
- Uchwałę w sprawie obciążenia nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebnością przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Głębockiej,
- Uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycyjnych i ustalania ceny sprzedaży lokali realizowanych w systemie deweloperskim w SBM WARDOM,
- Uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego SBM WARDOM,
- Uchwałę w sprawie Regulaminu funkcjonowania Zakładu Inwestycji SBM WARDOM,
- Uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Działalności Remontowej w SBM WARDOM,
- cztery Uchwały o wykluczeniach z członkostwa w SBM WARDOM.

Załącznik do niniejszego Sprawozdania zawiera pełny wykaz uchwał podjętych w 2016 r.

Ponadto na posiedzeniach Rady rozpatrywane były istotne dla działalności Spółdzielni sprawy, takie jak:

- wykonanie Planu działalności gospodarczo-finansowej w 2015 roku oraz wykonanie Planu działalności gospodarczo-finansowej za 9 miesięcy 2016 roku,

- założenia do Planu i uchwalenie Planu działalności gospodarczo-finansowej na 2017 rok,
- analiza potrzeb remontowych w zasobach Spółdzielni,
- stan zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe,
- protesty, skargi i wnioski członków Spółdzielni,
- zasady rozliczania kosztów inwestycyjnych i ustalania cen sprzedaży lokali realizowanych w systemie deweloperskim,
- projektowane zmiany w ustawie o prawie spółdzielczym.

Komisje - Rewizyjna, Inwestycyjna i Samorządowa - wykonywały swoje obowiązki zgodnie z przyjętymi przez Radę Planami na 2016 rok, a także na zlecenie Rady dokonywały kontroli, analizy i przygotowywały opinie do projektowanych decyzji i uchwał.

Komisja Rewizyjna wykonała :

- analizę uwarunkowań przygotowania i realizacji zadań inwestycyjnych na lata 2016-2017,
- analizę wyników badania Sprawozdania Finansowego przez biegłego rewidenta,
- ocenę realizacji planów remontów,
- analizę zmian stawek z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- analizę i ocenę zasadności wprowadzenia zmian stawek na pokrycie opłat za wieczyste użytkowanie,
- analizę obsługi wspólnot mieszkaniowych,
- analizę zmian w regulaminach Spółdzielni,
- analizę Regulaminu Organizacyjnego SBM WARDOM.

Komisja Inwestycyjna wykonała:

- analizę Regulaminu wyboru wykonawców robót inwestycyjnych i Regulaminu wyboru wykonawców robót remontowo-konserwacyjnych,
- analizę działalności marketingowej i efektywności pozyskania uczestników budowy,
- sprawdzenie przebiegu realizacji inwestycji i prac remontowych,
- analizę obiegu dokumentów wewnętrznych realizowanych inwestycji.

Ponadto członkowie komisji brali bezpośredni udział w przetargach organizowanych przez Dział Techniczny i Zakład Inwestycji.

Komisja Samorządowa wykonała:

- kontrolę zasobów Spółdzielni pod względem czystości i przygotowania do okresu zimowego,
- kontrolę bieżącej eksploatacji pomieszczeń wspólnych i garaży podziemnych,
- kontrolę pracy gospodarzy i firm sprzątających,
- kontrolę zasobów Spółdzielni pod względem bezpieczeństwa, estetyki i czystości,
- ocenę realizacji Planu remontów.

Rada Nadzorcza dokonała analizy Sprawozdania Finansowego SBM WARDOM za 2016 r., z której wynika, że bilans Spółdzielni zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 341 901 172,66 zł. Jej wielkość na koniec roku zmniejszyła się o 1,35 % w stosunku do roku ubiegłego, co jest rezultatem zmniejszenia wartości zapasów dotyczących nie zakończonych inwestycji budowanych w systemie deweloperskim. Działalność Spółdzielni w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych zamknęła się bezwynikowo a w części związanej z pozostałą, opodatkowaną działalnością, zyskiem netto w wysokości 567 741,72 zł.

Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni zostało zbadane i pozytywnie zaopiniowane przez biegłego rewidenta , który nie odnotował istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółdzielnię, bądź na istotne ograniczenie przez nią dotychczasowej działalności.

Rada Nadzorcza wnosi o przyjęcie do akceptacji niniejszego Sprawozdania za 2016 rok, a biorąc pod uwagę dobre wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu SBM WARDOM udzielenie skwitowania Członkom Zarządu Spółdzielni za 2016 rok.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Irena Narewska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Bocianowska

Załącznik do Sprawozdania
Rady Nadzorczej SBM WARDOM
z działalności za 2016 rok.

WYKAZ UCHWAŁ RADY NADZORCZEJ SBM WARDOM PODJĘTYCH W 2016 ROKU

L.P.	*NR DATA*	*TREŚĆ UCHWAŁY*
1.	**618/2016** 27.01.16 r.	w spr: uchwalenia Regulaminu funkcjonowania Zakładu Inwestycji SBM WARDOM
2.	**619/2016** 24.02.16 r.	w spr: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycyjnych i ustalania ceny sprzedaży lokali realizowanych w systemie deweloperskim w SBM WARDOM
3.	**620/2016** 23.03.16 r.	w spr: podziału członków Spółdzielni do uczestnictwa w Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości w roku 2016
4.	**621/2016** 23.03.16 r.	w spr: obciążenia nieruchomości SBM WARDOM KW WAM3/00342589/9 służebnością gruntową – prawem przejazdu i przechodu częścią ulicy położonej na nieruchomości
5.	**622/2016** 27.04.16 r.	w spr: przyjęcia Sprawozdania Zarządu SBM WARDOM z działalności gospodarczej i finansowej za 2015 rok
6.	**623/2016** 27.04.16 r.	w spr: przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SBM WARDOM za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
7.	**624/2016** 18.05.16 r.	w spr. nagrody rocznej dla pracowników oraz członków Zarządu SBM WARDOM
8.	**625/2016** 15.06.16 r.	w spr. obciążenia nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebnością przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o. nieruchomości przy ul. Głębockiej, położonej w Warszawie, opisanej w KW WA3M/00171523/9 oraz WA3M/00444750/4
9.	**626/2016** 15.06.16 r.	w spr: wyznaczenia przedstawiciela Spółdzielni na zjazd przedkongresowy dokonujący wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości
10.	**627/2016** 15.06.16 r.	w spr: zmiany wysokości stawek w 2016 roku na pokrycie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości naliczane od lokali mieszkalnych
11.	**628/2016** 06.07.16 r.	w spr: nabycia nieruchomości, działki nr 110 i 114/20 o pow. 23666 m² z obr. 7-07-02, położonej przy ul. Przy Agorze 6
12.	**629/2016** 31.08.16 r.	w spr: uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
13.	**630/2016** 31.08.16 r	w spr. ustalenia ograniczonego prawa rzeczowego służebności gruntowej prawa przejazdu i przechodu drogami osiedla Piaski „D" na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 66 opisanej w KW WA1M/00172311/3 usytuowanej przy ul. Kochanowskiego 51A
14.	**631/2016** 28.09.16 r	w spr. uchwalenia zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM i przyjęcia jednolitego tekstu przedmiotowego Regulaminu
15.	**632/2016** 28.09.16 r	w spr. korekty Planu rzeczowo-finansowego remontów w SBM WARDOM na 2016 rok
16.	**633/2016** 28.09.16 r.	w spr. zmiany wysokości stawek z tytułu Funduszu Remontowego naliczanych dla lokali mieszkalnych
17.	**634/2016** 26.10.16 r.	w spr. przyjęcia Założeń do Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2017 rok
18.	**635/2016** 26.10.16 r.	w spr. wyboru firmy do zbadania Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM za 2016 rok
19.	**636/2016** 30.11.16 r.	w spr. wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
20.	**637/2016** 30.11.16 r.	w spr. wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
21.	**638/2016** 30.11.16 r.	w spr. wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
22.	**639/2016** 30.11.16 r.	w spr. wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM
23.	**640/2016** 30.11.16 r.	w spr. zmiany wysokości stawek na pokrycie kosztów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu naliczane od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży
24.	**641/2016** 21.12.16 r.	w.spr. uchwalenia Planu działalności gospodarczo-finansowej SBM WARDOM na 2017 rok
25.	**642/2016** 21.12.16 r.	w spr. uchwalenia Regulaminu Działalności Remontowej w SBM WARDOM