

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świeciu za okres od Walnego Zgromadzenia
odbytego w dniach 26 maja 2015r., 27 maja 2015r.
i 28 maja 2015r. do chwili obecnej

I. Rada Nadzorcza i jej Komisje

1. Skład Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu zgodnie z obowiązującym Statutem składała się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2014 roku na okres 3 lat.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Elżbieta KRAIŃSKA - przewodnicząca Rady Nadzorczej;
2. Marek KOZŁOWSKI - z-ca przewodniczącego RN
3. Barbara CABAN - sekretarz RN
4. Dariusz WOŹNIAK - przewodniczący Komisji Rewizyjnej;
5. Roman JÓZEFczyk - przewodniczący Komisji GZM;
6. Jerzy GRATKOWSKI - członek RN
7. Wiesław KRAWCZYK - członek RN

Rada Nadzorcza od ostatniego Walnego Zgromadzenia odbyła **13** (do 05.04.) posiedzeń plenarnych, na których podjęto **44** uchwały (do 05.04.).

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło **11** posiedzeń (do 29.03.).

Komisje stałe i czasowe Rady Nadzorczej łącznie odbyły **21** posiedzeń (do 19.04.).

2. Komisje Rady Nadzorczej

2.1. Komisje Stałe:

1. Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

1. Dariusz WOŹNIAK - przewodniczący;
2. Jerzy GRATKOWSKI - zastępca przewodniczącego;
3. Wiesław KRAWCZYK - sekretarz

Komisja Rewizyjna odbyła **7** (do 30.03.) posiedzeń, których tematem prac były:

1. Analiza wykonania planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2015r.,
2. Zaopiniowanie przedstawionych przez Zarząd osób do wykluczenia z członkostwa w SM,
3. Monitorowanie stanu realizacji strategii rozwoju S.M. za lata 2014-2015,
4. Analiza wykonania planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2015r.,
5. Działalność finansowo-merytoryczna SOK „Stokrotka” w 2015 roku,
6. Analiza gospodarczo-financeowa za III kwartały 2015r.,
7. Opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2016 rok,
8. Analiza projektu planu gospodarczo-financeowego Spółdzielni na 2016 rok,

9. Wynajem lokali użytkowych (porównanie warunków, zadłużenie, windykacja należności, sposoby zdobywania nowych najemców,
10. Analiza wykonania planu gospodarczo – finansowego za 2015 rok,
11. Omówienie sprawozdania finansowego za 2015r.,
12. Zobowiązania kredytowe SM (spłata kredytu, sposób rozliczenia kredytu,
13. Analiza wykonania planu gospodarczo-financeowego za I kwartał 2016r.
14. Ocena sprawozdania finansowego za 2015 r.
15. Analiza sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za 2015r.

Dodatkowo Komisja Rewizyjna w toku swojej działalności szczególną uwagę zwracała na:

1. Prawidłowość procedury przetargowej Spółdzielni – cel ten zrealizowany został przez oddelegowanie swojego przedstawiciela do pracy w komisjach przetargowych w roli obserwatora.
2. Komisja Rewizyjna w wyniku całorocznej kontroli działalności Spółdzielni pozytywnie oceniła działalność Zarządu.

W toku przeprowadzonych kontroli oraz analiz skierowano do Zarządu Spółdzielni następujące wnioski:

- 1) Uaktualnienie strategii na lata 2016 i następne ze względu na ukończenie realizacji części zadań oraz zgodnie z harmonogramem ustalania planów gospodarczo-financeowych.
- 2) Ograniczenie tempa wydatków remontowych, by odbudować stan funduszu remontowego na koniec roku 2015.
- 3) Dokonać korekty planu przychodów i wydatków na 2015 r. ze względu na znaczne przekroczenie planu po trzech kwartałach 2015 r. (ponad 80%).
- 4) Włączyć działalność tzw. zimową i letnią edukację kulturalną do stałych zadań planowych na 2016 r. i lata następne. Zastanowić się nad możliwością rozszerzenia tej działalności szczególnie w okresie letnim.
- 5) Określić w regulaminie kwotę zadłużenia po przekroczeniu której należy automatycznie wdrożyć procedurę wykluczenia z członkostwa.
- 6) Wniosek o rozważenie w ramach rezerw oszczędnościowych kompleksowego wykonania prac związanych z infrastrukturą w grupie bloków Paderewskiego 8a i 8b, by nie wracać do dalszej częściowej realizacji w 2017 roku.

2. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) pracowała w składzie:

1. Roman JÓZEFczyk - przewodniczący;
2. Marek KOZŁOWSKI - zastępca przewodniczącego;
3. Barbara CABAN - sekretarz

Komisja GZM odbyła **12** (do 19.04.) posiedzeń, których tematem były:

1. Analiza porównawcza zużycia energii elektrycznej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody w I półroczu 2015r. w stosunku do I półroczu 2014r.,

2. Wykonanie balkonów w blokach przy ul. Słowackiego 2A i Prusa 5,
3. Informacja na temat wykonania i odbioru klatek schodowych w budynkach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,
4. Informacja w sprawie przeglądu wystroju balkonów, loggii i ogródków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,
5. Analiza i sprawdzenie realizacji wniosków złożonych przez członków S.M. do Zarządu w 2015r. zgodnie z planem pracy GSM na 2015r.,
6. Informacja w sprawie przeprowadzonych przetargów na wynajem garaży murowanych przy ul. Żwirki i Wigury 5,
7. Przygotowanie do okresu zimowego sprzętu, środków i ludzi do zimy,
8. Omówienie rozliczenia zużycia wody i wniosków członków spółdzielni w tym temacie w Świeciu i Gródku,
9. Sprawdzenie działań Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w załatwieniu problemów zasygnalizowanych przez mieszkańców w Gródku,
10. Omówienie założeń do projektu planu gospodarczo-finansowego na rok 2016,
11. Opracowanie planu pracy komisji GZM na 2016 rok,
12. Omówienie „Projektu planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na rok 2016,
13. Sprawa miejsc postojowych dla samochodów przy budynku mieszkalnym Słowackiego 8 – rozmowa z mieszkańcami,
14. Omówienie tematu poszerzenia miejsc parkingowych od strony bloku przy ul. B. Prusa 5 w połączeniu z koniecznością wycinki drzew,
15. Ocena wykonania planu remontów lokali mieszkalnych i użytkowych na 2015r.,
16. Sprawa lokalizacji placu utwardzonego przy Al. Jana Pawła II 10, 12, 14,
17. Omówienie lokalizacji monitoringu na osiedlu B. Prusa,
18. Realizacja prac dotyczących remontu klatek schodowych w budynkach mieszkalnych w zasobach SM.
19. Omówienie analizy kosztów zużycia ciepłej wody za poprzedni okres rozliczeniowy.
20. Analiza przeglądów gwarancyjnych budynków po termomodernizacji wraz z terminami odbiorów.

Sprawozdania poszczególnych komisji zostały opracowane przez Przewodniczących komisji na podstawie protokołów z poszczególnych posiedzeń i po konsultacji z jej członkami.

Zalecenia i wnioski ujęte w protokołach komisji stałych omawiane były na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej i kierowane do Zarządu Spółdzielni celem ich realizacji.

Wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w ogłoszonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową przetargach jako obserwatorzy oraz w niektórych odbiorach zakończonych prac remontowych i budowlanych.

2.2. Komisje Czasowe:

1. Komisja ds. konkursu na najładniejsze balkony, loggie i ogródki na osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej.

Komisja odbyła 2 posiedzenia oraz dokonała wizji lokalnej balkonów, loggii i ogródków. Wizję objęto wszystkie budynki będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku i Osiu. Komisja w dniu 02 września 2015r. podsumowała wyniki z wizji lokalnej balkonów, loggii i ogródków oraz dokonała oceny wg obowiązującego regulaminu. Zaproponowała nagrody od I-III miejsca w trzech kategoriach tj.: „Ukwiecony balkon”, „Ukwiecona loggia” i „Ukwiecony ogródek”. Ponadto zaproponowała wyróżnić właścicieli 11 balkonów, 8 logii i 6 ogródków. Protokół końcowy Komisji omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.09.2015r. Wręczenie nagród mieszkańcom odbyło się w dniu 20 października 2015r. w Spółdzielczym Ośrodku Kultury „Stokrotka”.

II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. Proces termomodernizacji

W 2014 roku zakończyliśmy trwający 7 lat proces termomodernizacji bloków mieszkalnych. Był on finansowany z funduszu remontowego, kredytów bankowych z premią termo modernizacyjną oraz dotacji zewnętrznych z Urzędu Miasta. Ostatnie premie termo modernizacyjne wpłynęły w 2015 roku.

Obecnie Rada Nadzorcza monitoruje sprawy terminowej spłaty przez spółdzielców zaciągniętych kredytów oraz realizacji przez Zarząd SM zgłoszonych napraw w blokach, w których kończy się okres gwarancyjny.

2. Strategia Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Walne Zgromadzenie w czerwcu 2013 roku przyjęło „Strategię Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”.

W 2014 roku Walne Zgromadzenie uchwaliło zaktualizowany „Harmonogram rzeczowo-finansowy zadań” tj. zał. Nr 2 do „Strategii Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”.

Walne Zgromadzenie w 2015 roku Uchwałą Nr 9/2015 uchwaliło zmianę w „Strategii Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” polegającą na tym, że „Harmonogramy rzeczowo- finansowe zadań” na dany rok kalendarzowy uchwałać będzie Rada Nadzorcza.

Zmiana w Strategii Działania i Rozwoju....” wynikała z potrzeby skorelowania planów rzeczowo – finansowych, co pozwoliło Zarządowi na realizację planowanych inwestycji już od początku danego roku, a nie jak dotychczas, dopiero po uchwaleniu Harmonogramu przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza, zgodnie z kierunkiem rozwoju Spółdzielni zapisanym w Strategii, przyjęła za cel na lata 2015-2017 pozyskanie (kupno) terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem na realizację nowych inwestycji, bloków z lokalami na sprzedaż lub wynajem, z garażami i lokalami użytkowymi.

SM realizując zadania do końca 2015 roku wybudowała ogółem 13 garaży usytuowanych przy ul. Żwirki i Wigury 6. Wszystkie wybudowane garaże w wyniku przetargu zostały wynajęte. Planuje się, że do końca 2016r. zostanie wybudowanych 8 garaży.

3. Realizacja zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej.

W związku z zakończeniem procesu termomodernizacji, Rada Nadzorcza w 2015 i 2016 rok zajęła się tematem właściwego zagospodarowania terenów przy budynkach mieszkalnych poprzez realizację placów utwardzonych i urządzenia terenów zielonych.

W tym zakresie obsadzono zielenią miejsca dotąd niezagospodarowane jak również wydzielono z przestrzeni place, na których znajdują się kontenery na śmieci za pomocą ogrodzeniowych paneli. Komisja GZM dokonała lustracji tych miejsc na terenie wszystkich osiedli spółdzielni mieszkaniowej. Na dzień dzisiejszy prace te są nadal kontynuowane. Na rok 2016 zaplanowano na remonty infrastruktury kwotę 239.000,00 zł.

4. Wieloletni harmonogram remontów klatek schodowych bloków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni oraz wymiany instalacji gazowych, wodnych i elektrycznych.

Rada Nadzorcza na bieżąco nadzorowała realizację harmonogramu remontów klatek schodowych. Na koniec 2015 roku na ogółem 77 budynków mieszkalnych remont klatek schodowych wykonano w 18 budynkach. Do końca 2016 roku planuje się wykonać remont klatek w 6 budynkach (dodatkowo w 2 budynkach po decyzji Walnego Zgromadzenia) o przeznaczeniu nadwyżki na ten cel. Oddelegowani członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przetargach na wyłonienie wykonawców robót remontowych oraz w odbiorach końcowych tych prac.

Rozpoczęcie remontu klatek schodowych, w znacznej części budynków, uzależnione jest od wcześniejszego przeprowadzenia remontu instalacji elektrycznej, gazowej i wod-kan.

Remont instalacji elektrycznej do końca 2015r. został wykonany w 19 budynkach i w dwóch blokach prace zakończono w I kw. 2016r. Do końca 2016 roku planuje się wykonać remont instalacji w kolejnym budynku przy ul. Ks. Krausego 5.

Remont instalacji wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją oraz remont instalacji gazowej do końca 2015r. wykonano w 13 budynkach oraz w 1 budynku prace zakończono w kwietniu 2016r. Do końca 2016 roku planuje się wykonać remont instalacji w 5 kolejnych blokach.

5. Aktualizacja regulaminów, procedur oraz instrukcji obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Na bieżąco aktualizowane są regulaminy, procedury i instrukcje opracowane w poprzednich latach, mając na celu dostosowanie ich do wymogów prawa i sprawniejszego bieżącego działania Spółdzielni.

6. Omówienie wniosków złożonych na ostatnim Walnym Zgromadzeniu:

Na Walnym Zgromadzeniu w 2015 roku ogółem wpłynęło 5 wniosków - wpłynęły podczas I Części Walnego Zgromadzenia w dniu 26 maja 2015 r., w tym do Rady Nadzorczej skierowane były 2 wnioski. Wnioski zostały omówione na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.06.2015r., tj.:

- wniosek dot. załączenia do sprawozdania Rady Nadzorczej za 2014r. pisemnej odpowiedzi Pana Burmistrza odnośnie podziału dotacji - wniosek zrealizowany, odpowiedź stanowi załącznik Nr 1 do Sprawozdania RN za 2014r.
- wniosek o umieszczenie sprawozdań, uchwał i protokołów na stronie internetowej - wniosek zrealizowany częściowo - w wyniku głosowania RN - na stronie zamieszczane są porządki obrad z odbytych posiedzeń RN i Komisji.

Ponadto w wolnych wnioskach podczas II Część WZ wpłynął 1 wniosek (skierowany do Rady Nadzorczej), aby w podjętych przez RN uchwałach, odnoszących się do przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacji i remontów budynków (uwzględniając przepisy w szczególności art.6 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) znajdowało się pisemne ich uzasadnienie, dotyczy to również powinno podejmowanych uchwał przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza przy podejmowaniu uchwał uwzględnia i zawsze stosuje przepisy prawa i Statutu oraz uzasadnia te uchwały, które tego wymagają.

W nawiązaniu do wniosku z 2014r. i jego realizacji w okresie sprawozdawczym (dot. spotkań członków RN z mieszkańcami na ich wniosek) przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w 5 spotkaniach, w tym 1 spotkanie odbyło się z mieszkańcami w Gródku. Omówione sprawy przekazano Zarządowi do realizacji w ramach możliwości.

7. Działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność kulturalno – oświatową Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”. Na szczególne wyróżnienie zasługuje praca z dziećmi młodzieżą i seniorami.

Majątek SOK wykorzystywany jest prawidłowo. Na dofinansowanie działalności SOK na 2015 r. z budżetu gminy Świecie na organizację imprez dla mieszkańców Świecia przyznano kwotę: 86 078,89 zł. Natomiast na 2016 rok dofinansowanie SOK z budżetu gminy wynosi: 85 000,00 zł.

8. Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej

Informacyjnie, dla przypomnienia:

Lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z art. 91. § 1.²⁴⁾ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443) przeprowadzono w dniach od 20.08.2014r. do 23.09.2014r. za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2013r. Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działań oraz decyzji jej organów. Z wynikami z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza została zapoznana po jej zakończeniu.

Pismo polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego w Bydgoszczy z dnia 22 października 2014 roku o wynikach lustracji zostało przedstawione Walnemu Zgromadzeniu w roku ubiegłym, w którym nie było żadnych zaleceń polustracyjnych.

III. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu o całoroczną kontrolę działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przez Radę Nadzorczą oraz wyniki badania sprawozdania finansowego za 2015 rok dokonanego przez kluczowego biegłego rewidenta Pana Zdzisława Kaźmierczaka przeprowadzającego badanie w imieniu POL-TAX Sp. z o.o. 03-982 Warszawa ul. Bora Komorowskiego 56C/91, wpisaną pod numerem 2695 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza wnioskuje:

- 1) o udzielenie absolutorium za 2015 rok:
 - Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Dariuszowi Zawadzińskiemu;
- 2) o udzielenie absolutorium za 2015 rok:
 - Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Mariuszowi Sajdakowi.

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za 2015r. zwraca się do spółdzielców zebranych na Walnym Zgromadzeniu o zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

W 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu otrzymała tytuł „Firmy Przyjaznej Nauce” za współpracę z Uniwersytetem Ekonomicznym w Poznaniu za pomoc przy realizacji projektu badawczego „Paradoksy w wyborach strategicznych”.

Ponadto w grudniu 2015 roku Spółdzielnia nasza otrzymała odznakę „Za Zasługi dla Spółdzielczości”, jest to wyróżnienie nadawane przez Krajową Radę Spółdzielczą za zasługi dla spółdzielczości mieszkaniowej oraz z okazji 110 lat istnienia Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu. Odznakę wręczył przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej. Jest ona dowodem uznania dla tych wszystkich, którzy na przestrzeni 110 lat aktywnie uczestniczyli w budowie i rozwoju naszej Spółdzielni.

Z okazji 110-lecia Spółdzielni Zarząd przygotował materiały do wydania publikacji dotyczącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w latach 1905 - 2015.

Dziękuję za uwagę

Sekretarz Rady Nadzorczej
Barbara CABAN


.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Elżbieta KRAJŃSKA


.....