

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świeciu za okres od Walnego Zgromadzenia
odbytego w dniach 17 maja 2016r., 18 maja 2016r.
i 19 maja 2016r. 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 22.05.2017r.) posiedzeń plenarnych, na których podjęto **57** (do 16.05.2017r.) uchwał
Prezydium Rady Nadzorczej odbyło **12** posiedzeń (do 08.05.2017r.)
Komisje stałe i czasowe Rady Nadzorczej łącznie odbyły **22** posiedzenia (do dn. 09.05.2017r.).

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 **8** (do 09.05.2017) posiedzeń, których tematem prac były:

1. Analiza realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za I kwartał 2016r.
2. Zobowiązania kredytowe S.M. (spłata kredytów, sposób rozliczania kredytów na budynki)

3. Kontrola procedur bezpieczeństwa informatycznego zasobów spółdzielni mieszkaniowej
4. Analiza gospodarczo-finansowa SM w Świeciu za I półrocze 2016r.
5. Kontrola gospodarowania środkami funduszu remontowego pod kątem prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów do poszczególnych nieruchomości.
6. Analiza umów zleceń i umów o dzieło za okres od 01.01.2016r. do 30.11.2016r.
7. Zaopiniowanie projektu planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na rok 2017
8. Analiza gospodarczo-finansowa za III kwartały 2016r.
9. Ustalenie projektu planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2017
10. Analiza działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016r.
11. Analiza raportu z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za 2016 rok
12. Analiza wykonania planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2017r.

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. Zalecono dokonanie ponownego audytu poprawności funkcjonowania systemów informatycznych w III kwartale 2016r. Zasugerowano też dokonywanie takich kontroli 1 x w roku, na lata przyszłe.
2. Zalecono dokonanie korekty planu na II półrocze 2016r. w pozycji związanej z gospodarką odpadami.
3. Komisja wniosła (zasugerowała), aby w przyszłości przewidzieć podwyżkę stawki na fundusz remontowy na budynkach mieszkalnych oraz przeznaczyć corocznie pewną kwotę w ramach odpisu na rozwój infrastruktury dotyczącej mienia wspólnego.
4. W związku z tym, że płace zatrudnionych w Spółdzielni pracowników znacznie odbiegają od średniej krajowej Komisja wniosła o rozważenie możliwości dodatkowej regulacji płac po kwartalnej analizie.
5. Komisja wniosła o przyjęcie Sprawozdania finansowego za 2016r. celem przedłożenia

Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

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 08.05.2017) posiedzeń, których tematem były:

1. Sprawa monitoringu na osiedlach SM
2. Dobudowa balkonów do budynków przy ul. Słowackiego 2a i Prusa 5
3. Sprawa wykonania chodnika pomiędzy ul. Ks. Krausego 6 a budynkiem Konsylium (wniosek z WZ)
4. Sprawa zabezpieczenia skarp przy budynkach Słowackiego 2-10 przed niebezpieczeństwem zjazdu
5. Omówienie kwestii dotyczącej łączenia rozliczeń za media
6. Omówienie planu wykonanych i planowanych potrzeb remontowych w lokalach mieszkalnych zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej za I półrocze 2016r.
7. Sprawa dotycząca stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wojska Polskiego 123 usytuowanego na terenie przy zasobach SM (tj. przy Osiedlu Prusa)
8. Sprawa dotycząca utwardzenia terenu przy budynku Ks. Krausego 6 i 15
9. Sprawa likwidacji zielonego nalotu na ścianach budynków
10. Omówienie realizacji wniosków złożonych przez członków SM do Zarządu SM za I półrocze 2016r.
11. Omówienie zakresu prac do wykonania w Osiu na wniosek mieszkańców po przeprowadzeniu wizji lokalnej.
12. Omówienie analizy zużycia ciepłej i zimnej wody oraz gazu w okresie od 01.02.2015r. do 31.01.2016r. w zasobach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej
13. Omówienie analizy gospodarczo-finansowej Spółdzielni za III kwartał 2016r.
14. Omówienie „Harmonogramu rzeczowo-finansowego zadań” do Strategii działania i rozwoju SM w Świeciu na 2017 rok.
15. Zaopiniowanie projektu planu gospodarczo finansowego na rok 2017
16. Opracowanie planu pracy Komisji GZM na 2017 rok

17. Omówienie harmonogramu remontu klatek schodowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej
18. Omówiono możliwość wykonania remontu elewacji budynku handlowo – usługowego przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15
19. W celu zapewnienia płynnego remontu klatek schodowych Komisja analizowała koszty wykonania remontu klatki schodowej.
20. Omówienie prac remontowych budynku przy ul. Wyszyńskiego 15
21. Zagospodarowanie terenów przy ul. Krausego 13
22. Omówienie koncepcji wykonania miejsc postojowych przy budynkach ul. Słowackiego 2A, Prusa 3 oraz zagospodarowanie terenów zielonych.
23. Objazd (wizja lokalna) po terenach zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
24. Omówienie korekty planu na 2017r. planowanych potrzeb remontowych
25. Realizacja wykonania planu remontów za I kwartał i częściowo za II kwartał 2017r.
26. Omówienie „Analizy gospodarczo-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za I kw. 2017r.

Protokoły oraz ujęte w nich wnioski i zalecenia z kontroli przeprowadzonych przez Komisję, 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 (tj. 11 i 17.08.2016r.) i dokonała wizji lokalnej balkonów, loggii i ogródków. Wizję objęto wszystkie budynki będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku i Osiu. Komisja w dniu 19 września 2016r. podsumowała wyniki z wizji lokalnej balkonów, loggii i ogródków (wykonano zdjęcia

wyróżniających się balkonów, loggii i ogródków) oraz dokonała oceny wg obowiązującego regulaminu. Komisja zaproponowała nagrody od I-III miejsca w trzech kategoriach tj.: „Ukwiecony balkon”, „Ukwiecona loggia” i „Ukwiecony ogródek”. Ponadto wyróżniła właścicieli 6 balkonów, 11 loggii i 12 ogródków.

Protokół końcowy Komisji omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27.09.2016r.

Wręczenie nagród odbyło się w dniu 18 października 2016r. w Spółdzielczym Ośrodku Kultury „Stokrotka”.

II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. Termomodernizacja

W 2016 roku, po uzgodnieniach z właścicielami budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. I. Krasickiego 5, którego Spółdzielnia jest administratorem, rozpoczęta została termomodernizacja ostatniego budynku - prace remontowe zostały zakończone w styczniu 2017r.

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

2. Strategia Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

1. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem podjęła działania zmierzające do powiększenia majątku Spółdzielni i obecnych zasobów mieszkaniowych, poprzez pozyskanie (kupno) terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem na realizację nowych inwestycji, budowę bloków mieszkalnych z lokalami na sprzedaż lub wynajem, z garażami i lokalami użytkowymi. Działania te są zgodne z kierunkiem rozwoju Spółdzielni zapisanym w Strategii.

2. Realizując zaplanowane zadania, w 2016 roku Spółdzielnia rozpoczęła budowę dalszych 8 garaży na wynajem przy ul. Żwirki i Wigury 6 – prace zostały zakończone.

3. Wykonano dobudowę balkonów wiszących w budynkach mieszkalnych przy ul. B. Prusa 5 i Słowackiego 2a zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Rozliczenie za wykonanie balkonów płatne jest w formie gotówkowej w całości lub ratalnej – w zależności od deklaracji mieszkańców.

4. W miejscowości Gródek przy ul. Wrzosowej 1a, 1b i 2a, 2b oraz przy ul. Wrzosowej 4a, 4b i Słonecznej 1a, 1b zamontowane zostały pompy ciepła i instalacje fotowoltaiczne oraz przeprowadzona została modernizacja węzłów cieplnych wraz z przyłączami elektrycznymi - po przyłączeniu do sieci energetycznej umożliwi to mieszkańcom korzystanie z energii odnawialnej.

W budynkach mieszkalnych przy ul. I. Krasickiego 1a, B. Prusa 3, B. Prusa 5 oraz Słowackiego 2a zakończone zostały roboty związane z montażem instalacji fotowoltaicznych dla celów zaopatrzenia w energię odnawialną. Ponadto zakończone zostały w tych budynkach roboty związane z budową węzłów cieplnych. Trwają natomiast roboty związane z budową instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz wymieniana jest część pionów zimnej wody. Powyższe prace doprowadzić mają do całkowitej likwidacji niebezpiecznych pieców gazowych (junkersów) wykorzystywanych dotychczas do podgrzewania wody.

5. Sukcesywnie wykonywane są remonty w lokalach użytkowych, m.in. w pawilonie handlowym przy ul. Ks. Krausego 1 i w pawilonie usługowo – handlowym przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15 oraz przy ul. Żwirki i Wigury 6.

3. Realizacja prac w zakresie infrastruktury Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza w 2016 i 2017 roku zajmowała się tematem właściwego zagospodarowania terenów przy budynkach mieszkalnych, szczególnie w celu realizacji terenów utwardzonych i miejsc postojowych.

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2016 roku wyniósł 255 tys. zł., m.in. wykonano:

- 1) miejsca postojowe, place utwardzone przy budynkach: Ks. Krausego 6, Paderewskiego 8b, Słowackiego 2a, Wrzosowej 2ab, Al. Jana Pawła II 12-14
- 2) place utwardzone przy budynkach: B. Prusa 1 i Słowackiego 4-10
- 3) remont placów pod śmietniki przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2, 6
- 4) dojazd technologiczny przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2-4-6
- 5) utwardzono teren przy budynku przy ul. Moniuszki 13 i przy ul. I. Krasickiego 1 wraz z wykonaniem chodnika i schodów przy ul. I. Krasickiego 1a
- 6) chodnik ze schodami przy Al. Jana Pawła II 4

- 7) remont chodników i schodów przy ul. Gałczyńskiego 1-3 oraz przy budynku Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 4
- 8) wymieniono krawężniki drogowe przy ul. Paderewskiego 8a i 8, w I kwartale 2017 r. wykonano nawierzchnię asfaltową.

Komisja GZM przeprowadziła lustrację w/w miejsc na terenie wszystkich osiedli spółdzielni mieszkaniowej w Świeciu również w Gródku i Osiu. Na dzień dzisiejszy prace infrastrukturalne są nadal kontynuowane.

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

1. Rada Nadzorcza na bieżąco nadzoruje realizację harmonogramu remontów klatek schodowych. Wykonano remont klatek schodowych w budynkach: przy ul. Słowackiego 2a, Al. Jana Pawła II 20 i 18, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 4 oraz przy ul. Wojska Polskiego 73a. Trwa remont klatek schodowych w budynku przy Al. Jana Pawła II 2.

Komisja GZM w styczniu 2017r. przeprowadziła analizę wykazu budynków przeznaczonych do remontu klatek schodowych.

W wyniku dokonanej analizy Komisja stwierdziła, że:

- w latach 2013-2016r. wykonano remont klatek schodowych w 21 budynkach
- w trakcie realizacji remontu klatek schodowych są 3 budynki
- do remontu zgodnie z planem na 2017r. przeznaczonych jest 6 budynków
- do remontu po decyzji Walnego Zgromadzenia 2017r. przeznaczone są 2 budynki
- 33 budynki pozostaną do remontu w latach następnych.

W celu zapewnienia płynnego remontu klatek schodowych Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Komisji GZM o zwiększenie maksymalnej kwoty z 28 tys. zł (zawartej w Protokole RN z 2014r.) do kwoty 35 tys. zł brutto z przeznaczeniem na remont jednej typowej klatki schodowej bez zwiększenia ogólnej kwoty planowanej na ten cel na 2017r.

2. Przeprowadzono remont instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych przy ul. Ks. S. Krausego 5, Al. Jana Pawła II 10 oraz przy Al. Jana Pawła II 12.

3. W 2016 roku zakończono remonty instalacji wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją oraz remont instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych przy Al. Jana Pawła II 4, 7 i 9. Rozpoczęto remont w 3 budynkach, tj. przy Al. Jana Pawła II 10 i 12 oraz Wojska Polskiego 73a. Do końca 2017r. planowane jest rozpoczęcie remontu jeszcze jednego budynku w miarę posiadanych środków finansowych.

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

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

6. Omówienie wniosków złożonych na ostatnim Walnym Zgromadzeniu:

Na Walnym Zgromadzeniu w 2016 roku ogółem wpłynęły 3 wnioski złożone podczas I Części Walnego Zgromadzenia w dniu 17 maja 2016 r. - skierowane były do Zarządu SM. Wnioski zostały omówione na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.05.2016 r. – realizację przedstawi Zarząd SM w swoim sprawozdaniu.

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 kontrolowany przez Komisję Rewizyjną wykorzystywany jest prawidłowo. Na dofinansowanie działalności Ośrodka w 2016r. z budżetu gminy Świecie (na organizację imprez dla mieszkańców Świecia) przyznano kwotę: 85 000,00 zł. Na 2017 rok przyznane dofinansowanie z budżetu gminy, to również kwota 85 000,00 zł.

W lutym 2017 roku Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem podjęła temat konieczności przeprowadzenia remontu w budynku handlowo-usługowych przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15. w którym mieści się SOK Stokrotka. W dniu 21.02.2017r. przeprowadzono wizję lokalną budynku, w wyniku której zdecydowano o niezbędnym zakresie prac remontowych, szczególnie odnowieniu elewacji budynku. Ze względu na obszerny zakres prac postanowiono rozłożyć na kilka kolejnych lat.

Ponadto Rada Nadzorcza przeprowadziła rozmowę z Kierownikiem SOK o potrzebie remontu sali głównej i sali do zajęć wokalnych.

8. Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej

Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z art. 91. § 1.²⁴⁾ ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1443) została prowadzona w terminie od dnia 12.04.2017r. do dnia 22.05.2017r. (zgodnie z zawartą umową) za okres od 01 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2016r. Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działań oraz decyzji jej organów. Z wynikami lustracji Rada Nadzorcza została zapoznana na plenarnym posiedzeniu w dniu 22.05.2017r.

Pismo polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy o wynikach lustracji zostanie przedstawione Walnemu Zgromadzeniu na zakończenie Sprawozdania.

9. Nagrody i wyróżnienia w 2016 roku

1. Spółdzielnia wyróżniona została w rankingu Gazety Prawnej - zdobyliśmy tytuł **GRAND PRIX DOBRA SPÓŁDZIELNIA 2016** za dobrą sytuację finansową, przejrzysty system rozliczeń poszczególnych nieruchomości, duże zaangażowanie inwestycyjne w budynki, upiększanie i zagospodarowanie terenów, sprawną windykację oraz wspieranie działalności oświatowo – kulturalnej.
2. Po raz kolejny otrzymaliśmy wyróżnienie „**Szmaragdowe Żyrafy**” za wspieranie przedsięwzięć organizowanych przez OKSiR oraz promowanie działań kulturalnych na terenie Świecia.
3. Pracownik Spółdzielni zdobył wyróżnienie w konkursie na najlepszą pracę badawczą z zakresu spółdzielczości w kategorii prac magisterskich, licencjackich i inżynierskich, pt. „Analiza finansowa w ocenie działalności przedsiębiorstwa na podstawie Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”.
4. Spółdzielnia została laureatem **Ogólnopolskiego Konkursu Spółdzielni Mieszkaniowych im. dr. Ryszarda Jajszczyka** w kategorii:

„Podnoszenie standardu zamieszkiwania członków spółdzielni – działania mające na celu oszczędność energii i obniżenie kosztów utrzymania zasobów, poprawa estetyki zasobów” - za wybitne osiągnięcia w prowadzonej działalności i propagowanie pozytywnego wizerunku spółdzielczości mieszkaniowej.

III. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu o całoroczną kontrolę działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przez Radę Nadzorczą oraz wyniki badania sprawozdania finansowego za 2016 rok dokonanego przez biegłego rewidenta Pana Piotra Tomalę reprezentującego firmę **ABBA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Śniadeckich 1-15/1A, 00-654 Warszawa, wpisaną pod numerem 2898 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, jak i po zapoznaniu się z wynikami z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza wnioskuje:

1) o udzielenie absolutorium za 2016 rok:

- Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej p. Dariuszowi Zawadzińskiemu;

2) o udzielenie absolutorium za 2016 rok:

- Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej p. Mariuszowi Sajdakowi.

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016r. zwraca się do spółdzielców zebranych na Walnym Zgromadzeniu o zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara CABAN

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Elżbieta KRAIŃSKA

.....