

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
za okres od Walnego Zgromadzenia
odbytego w dniach 14 czerwca 2011 r., 15 czerwca 2011 r., 16 czerwca 2011 r.,
27 czerwca 2011 r. i 28 czerwca 2011 r. 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 2011 roku na okres 3 lat.

W dniu 12 lipca 2011 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

- 1) Małgorzata IWĄŃSKA - przewodnicząca Rady Nadzorczej;
- 2) Teresa REDLARSKA - zastępca przewodniczącej;
- 3) Adam CIEŚLAK - sekretarz;
- 4) Barbara DETLAF - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej;
- 5) Kazimierz KWIATKOWSKI - przewodniczący Komisji GZM;
- 6) Janusz KRZEMIŃSKI - członek;
- 7) Adam POROŻYŃSKI - członek.

Ilość posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej - **12** (do dnia 08.05.2012 r.).

Ilość posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej - **6** (do dnia 26.04.2012.r.);

Łączna ilość posiedzeń Komisji Rady Nadzorczej - **27**

1. *Komisje stałe Rady Nadzorczej.*

a) *Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:*

(od 12 lipca 2011 r. do 23 stycznia 2012 r.)

- Barbara DETLAF - przewodnicząca;
- Adam POROŻYŃSKI - zastępca przewodniczącej;
- Adam CIEŚLAK - sekretarz

(od 24 stycznia 2012 r.)

- Barbara DETLAF - przewodnicząca;
- Adam POROŻYŃSKI - zastępca przewodniczącej;
- Teresa REDLARSKA - sekretarz

Komisja Rewizyjna odbyła **12** posiedzeń, których najważniejszym przedmiotem prac były:

- analizy wykonania planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni po trzech kwartałach 2011 roku, po zakończeniu 2011 oraz za pierwszy kwartał 2012 r.;
- analiza przychodów i kosztów z tytułu wynajmu lokali użytkowych za 2010 rok
- analiza zadłużeń powyżej 3 miesięcy w zasobach mieszkaniowych i na lokalach użytkowych Spółdzielni;
- sprawdzenie udziałów środków własnych w termomodernizacji
- analiza realizacji przez Zarząd wniosków Komisji Rewizyjnej za 2011 rok, przyjętych przez Radę Nadzorczą;
- analiza przychodów i kosztów Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka” za 2011 rok;

a) *Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) pracowała w składzie:*

(od 12 lipca 2011 r. do 23 stycznia 2012 r.)

- Kazimierz KWIATKOWSKI - przewodniczący;
- Teresa REDLARSKA - zastępca przewodniczącego;
- Janusz KRZEMIŃSKI - sekretarz

(od 24 stycznia 2012 r.)

- Kazimierz KWIATKOWSKI - przewodniczący;
- Janusz KRZEMIŃSKI - zastępca przewodniczącego;
- Adam CIEŚLAK - sekretarz
- Małgorzata IWAŃSKA - członek

Komisja GZM odbyła **12** posiedzeń (do dnia 25.04.2012r.), których najważniejszym przedmiotem prac były:

- celowość wydatkowania środków funduszu remontowego w 2011, ocena realizacji prac remontowo - budowlanych. Opiniowanie planowanych prac remontowych na 2012 rok;
- analiza opisowa zużycia zimnej i ciepłej wody za okres od 01.02.2011 r. do 31.01.2012 roku, w tym ocena realizacji złożonych wcześniej wniosków przez Komisję GZM w tym zakresie.
- analiza działań Zarządu wynikająca z wykonanych przeglądów stanu technicznego w zasobach Spółdzielni /instalacji gazowych, elektrycznych, odgromowych i przewodów kominowych/;
- realizacja napraw i przeglądów gwarancyjnych budynków Spółdzielni po termomodernizacji;
- realizacja prac termo modernizacyjnych budynków mieszkalnych w 2011 roku;
- organizacja przetargów na prace termo modernizacyjne w 2011 roku;
- ocena prac związanych z przygotowaniem tzw. starych zasobów mieszkaniowych do remontów;

Zalecenia i wnioski z prac Komisji Stałych przedstawiane były na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, które po przyjęciu przez Radę były kierowane do Zarządu Spółdzielni do realizacji.

1. Komisja statutowa Rady Nadzorczej.

W dniu 24 stycznia 2012 r. ukonstytuowała się Komisja Statutowa. W skład Komisji Statutowej z członków Rady Nadzorczej weszli:

- Teresa REDLARSKA;
- Barbara DETLAF;
- Adam CIEŚLAK

Komisja odbyła **3** posiedzenia i przygotowała projekty zmian w Statucie na Walne Zgromadzenie, które w dniu dzisiejszym zostaną przedstawione do przyjęcia w formie uchwały przygotowanej przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. Monitorowanie procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych poprzez:

- nadzorowanie procedury przetargowej na wykonanie robót termomodernizacyjnych;
- ocenę jakości oraz tempa wykonywanych prac na poszczególnych blokach;
- kontrolę kolejności realizacji zadań zgodnie z przyjętym harmonogramem;

- monitorowanie realizacji przeglądów gwarancyjnych termomodernizowanych bloków, którym termin gwarancji upływa w 2012 r.;
- analizę zaciągniętych kredytów na termomodernizację i ich spłatę w 2011 r.

Był to najważniejszy i najbardziej obszerny przedmiot działania. Przeprowadzenie procedury przetargowej na termomodernizację budynków w 2012 r. przez Zarząd Spółdzielni i osiągnięte wyniki nie budziły większych zastrzeżeń ze strony Rady Nadzorczej. Udział wielu podmiotów w procedurze przetargowej wpłynął na osiągnięte wyniki w przetargach.

Nadal poprawy wymaga nadzór ze strony Spółdzielni Mieszkaniowej jako inwestora w sprawie jakości prac, porządków na budowie i zachowania technologii wykonywanych prac przez wykonawców. Nowe zasady spisывania umów na prace termomodernizacyjne pozwoliły na wyeliminowanie robót dodatkowych.

2. *Pozyskiwanie środków zewnętrznych na zadania termomodernizacyjne.*

Pozyskano w latach 2009 - 2010 kwotę 375 000 zł ze środków Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, 477 175 zł z dotacji celowej z budżetu Gminy Świecie w 2011 r., oraz 58 508,10 zł z dotacji celowej z budżetu Gminy Świecie w 2012 roku. Razem dofinansowanie ze strony Gminy stanowi 910 683,10 zł. To duży zastrzyk finansowy dla Spółdzielni i jej członków.

Pozyskanie tych środków było możliwe dzięki opracowanemu spójnemu programowi termomodernizacji przez Zarząd Spółdzielni, aktywnej roli radnych Rady Miejskiej oraz wielkiej przychylności Burmistrza Świecia.

Właściwie przygotowana dokumentacja oraz zaangażowanie pracowników Spółdzielni pozwoliły sprawnie pozyskać pieniądze z budżetu Gminy, a następnie właściwie je wykorzystać.

Po zakończeniu całego procesu termomodernizacji otrzymane środki finansowe zasilą fundusz remontowy modernizowanych bloków w Świeciu zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr z dnia

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

Opracowano i decyzją Rady Nadzorczej wprowadzono „Regulamin windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” - uchwała nr 43/2011 z dnia 13.12.2011 r.

Na bieżąco aktualizowano regulaminy, procedury i instrukcje opracowane w latach 2008 - 2009 i dostosowano je do wymogów prawa i sprawniejszego bieżącego działania Spółdzielni:

- dokonano zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” - uchwała 36/2011 z dnia 25.10.2011 r.
- uchwalono jednolity tekst „Regulaminu w sprawie ustalania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokalne mieszkalne i użytkowe) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” - uchwała nr 37/2011 z dnia 25.10.2011 r.
- uchwalono zmiany w „Regulaminie wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” - uchwała nr 38/2011 z dnia 25.10.2011 r.

4. *Realizacja wieloletniego planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej.*

Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej rozpoczął w 2010 roku realizowanie koncepcji zagospodarowania terenów między blokami oraz plan remontów chodników i placów

utwardzonych. Główne prace za kwotę ponad 390.000 zł . wykonane zostały w roku 2010.

W 2011 roku w ramach posiadanych środków finansowych realizowano ten proces, który po zakończeniu termomodernizacji może być wyraźnie rozbudowany i dostosowywany do potrzeb bieżących spółdzielców.

5. *Realizowanie programu remontu starych budynków wybudowanych przed rokiem 1961.*

Rada Nadzorcza monitorowała proces wprowadzania programu remontu starych budynków wybudowanych przed rokiem 1961. Zebrania prowadzone przez Zarząd Spółdzielni z mieszkańcami poszczególnych bloków pozwoliły na podjęcie konkretnych decyzji dotyczących zakresu, sposobu planowania i realizacji remontów.

6. *Wyjaśnienie przyczyn rozbieżności zużycia wody pomiędzy sumą wskazań liczników mieszkaniowych, a licznikiem głównym umieszczonym w bloku.*

Problem ten był tematem prac dalszych Komisji GZM. Nadal są bloki, w których te rozbieżności są zbyt duże / bloki w Gródku oraz 5 bloków w Świeciu, gdzie różnica po ostatnich odczytach wyniosła powyżej 10%/.

Zdaniem Rady Nadzorczej na taki wynik analizy mają wpływ stare instalacje wodociągowe , nielegalizowane urządzenia pomiarowe (liczniki poboru wody), oraz brak dostępu do wszystkich mieszkań w dniu dokonywania odczytu.

Potrzebne jest również większe zaangażowanie samych mieszkańców, bez udziału których znaczne polepszenie wyników jest niemożliwe.

7. *Omówienie wniosków złożonych na ostatnim Walnym Zgromadzeniu:*

Wnioski złożone przez spółdzielców na ostatnim Walnym Zgromadzeniu skierowane do Rady Nadzorczej jako organu Spółdzielni zostały przez Radę Nadzorczą zrealizowane.

Dokonano zgodnie z wnioskiem analizy wykonania uchwał Walnych Zebrań i Zebrań Przedstawicieli Członków z ostatnich 10 lat przez organa Spółdzielni i przedstawiono wraz z wyjaśnieniami Zarządu Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni.

8. *Działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”*

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność kulturalno – oświatową Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”.

9. *Pełnienie dyżurów przez członków Rady Nadzorczej.*

Członkowie Rady Nadzorczej realizowali dyżury w Spółdzielczym Ośrodku Kultury „STOKROTKA” w pierwszy wtorek miesiąca w godz. 16.30 – 17.30, o czym informowano członków Spółdzielni wywieszając informację na tablicy ogłoszeń, poprzez Telewizję Kablową oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Ogółem przeprowadzono w okresie sprawozdawczym 8 dyżurów, w których uczestniczyło 4 członków Spółdzielni Mieszkaniowej. Małe zainteresowanie dyżurami świadczyć może o właściwej pracy Zarządu i pracowników Spółdzielni. Brak bowiem było podstaw do interwencji Rady Nadzorczej jako organu kontrolnego i nadzorczego. Należy podkreślić, że zachowanie niektórych spółdzielców wobec dyżurujących budziło wiele kontrowersji, co do celowości prowadzenia dyżurów.

Sprawy podejmowane w czasie dyżurów dotyczyły między innymi:

- zagospodarowania terenów przy blokach mieszkalnych;
- stanu chodników, placów utwardzonych i dojazdów do bloków;
- innych spraw indywidualnych członków Spółdzielni.

Wszystkie powyższe sprawy były omawiane na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej. Sprawy możliwe do wykonania były realizowane na bieżąco przez Zarząd Spółdzielni, w innych przypadkach udzielano pisemnych odpowiedzi zainteresowanym.

III. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu całoroczną kontrolę działalności Zarządu przez Radę Nadzorczą, oraz wyniki badania sprawozdania finansowego za 2011 rok dokonanego przez biegłego rewidenta p. Elżbietę Zielińską

Rada Nadzorcza wnioskuje:

- a) o udzielenie absolutorium za 2011 rok:
 - Prezesowi Spółdzielni – p. Dariuszowi Zawadzińskiemu;
- b) o udzielenie absolutorium za 2011 rok:
 - Zastępcy Prezesa – p. Grzegorzowi Dudzińskiemu;
- c) o udzielenie absolutorium za 2011 rok:
 - Oddelegowanemu Członkowi Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu - Pani Barbarze Detlaf;
- d) o nie udzielenie absolutorium za 2011 rok:
 - Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu - Panu Wojciechowi Przesławskiemu.

Ponadto Rada Nadzorcza wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

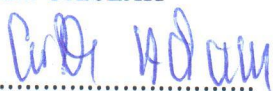
Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania spółdzielcom, Zarządowi oraz pracownikom Spółdzielni za owocną współpracę w okresie sprawozdawczym, za pracę i zaangażowanie w realizacji przyjętych planów gospodarczo-finansowych i społeczno – kulturalnych, oraz za podejmowanie nowych wyzwań i przedsięwzięć zmierzających do polepszenia funkcjonowania Spółdzielni.

Dziękuję członkom Rady Nadzorczej za zaangażowanie i pracę na rzecz Spółdzielni.

Dziękuję za uwagę.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Adam CIEŚLAK



Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Małgorzata IWAŃSKA

