



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: [sekretariatsm@smswiecie.pl](mailto:sekretariatsm@smswiecie.pl), strona internetowa: [smswiecie.pl](http://smswiecie.pl)

tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989

tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

---

# **Sprawozdanie**

**z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Świeciu za okres od Walnego Zgromadzenia**

**odbytego w dniach 24 czerwca 2014 r., 25 czerwca 2014 r.**

**i 26 czerwca 2014 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 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 **12** posiedzeń plenarnych, na których podjęto **46** uchwały.

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło **11** posiedzeń.

Komisje stałe i czasowe Rady Nadzorczej łącznie odbyły **23** posiedzeń.

### **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** posiedzeń, których tematem prac były:

1. Analiza wykonania planów gospodarczo – finansowych spółdzielni;
2. Analiz projektu planu gospodarczo-financeowego Spółdzielni na 2015 rok;
3. Kontrola sposobów zabezpieczania należycie wykonanych robót stosowanych w umowach na roboty budowlane,
4. Sprawdzenie prawidłowości wydatkowania środków na płace,
5. Badanie skarg członków spółdzielni na działalność Zarządu.

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. Prawidłowość wykorzystania dotacji z Gminy Świecie na termomodernizację zasobów Spółdzielni. W celu uzyskania pewności o sposobie rozliczenia dotacji, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej złożył wniosek o objęcie specjalną kontrolą całego procesu przez lustratorów - w wyniku lustracji uwag nie wniesiono. Dodatkowo Rada Nadzorcza wystąpiła w kwestii potwierdzenia prawidłowości postępowania w rozliczeniu dotacji do Burmistrza Świecia.

Komisja Rewizyjna w wyniku całorocznej kontroli działalności Spółdzielni pozytywnie oceniła działalność Zarządu. W toku przeprowadzonych kontroli oraz analiz skierowano następujące wnioski do Zarządu Spółdzielni:

1. Prowadzenie wnikliwej analizy zadłużeń i prowadzenie intensywnych działań windykacyjnych w celu odzyskania zaległych kwot.
2. Podjęcie działań w celu wynajęcia lokali użytkowych będących w pustostanie.
3. Wystąpienie do Rady Miejskiej w celu zwiększenia dotacji na działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury Stokrotka z uwagi na pogłębiający się deficyt.
4. Podjęcie starań o pozyskanie zewnętrznych środków na zagospodarowanie terenów zielonych.
5. Zmianę struktury planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2015 przez wyłączenie podziału na stanowiska robotnicze i nierobotnicze.
6. Zalecono w korespondencji z mieszkańcami podpisywanie załączników.

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

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

W pierwszym miesiącu działalności Rady Nadzorczej członkowie komisji GZM wraz z przewodniczącą RN zapoznali się z zasobami spółdzielni mieszkaniowej w Osiu, Gródku i Świeciu.

Komisja GZM odbyła **12** posiedzeń, których tematem były:

1. *Ocena realizacji potrzeb remontowych parkingów, dróg osiedlowych i remontów klatek schodowych w 2014 r.*
2. *Sprawa porządków, pielęgnacji i rekultywacji terenów zielonych na osiedlach;*
3. *Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w blokach w 2013 i 2014 roku przed i po termomodernizacji.*
4. *Analiza potrzeb remontowych na 2015 rok;*
5. *Analiza prac związanych z zagospodarowaniem terenów zielonych, remontów placów utwardzonych i chodników na rok 2015.*
6. *Analiza porównawcza zużycia energii elektrycznej w roku 2013 i 2014 w blokach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.*
7. *Weryfikacja „Harmonogramu remontów klatek schodowych”*
8. *Sprawa budowy garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6*



9. *Sprawa budowy placu utwardzonego od budynków przy ul. Słowackiego 10 do Słowackiego 4 w roku 2015*
10. *Analiza planu remontów przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej*
11. *Sprawa dotycząca wykonania balkonów dla budynków przy ul. Słowackiego 2a i B. Prusa 5, konsultacje z zainteresowanymi mieszkańcami.*
12. *Analiza możliwości zakupu terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.*
13. *Sprawdzenie wykonania przez Zarząd planu remontów za 2014r.*
14. *Sprawa podziału terenu zespołu garaży przy Al. Jana Pawła II*

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 uczestniczą 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 ukwiecone balkony i loggie na osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej.

Komisja odbyła 2 posiedzenia oraz dokonała wizji lokalnej balkonów i loggii. Wizję objęto wszystkie budynki będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku i Osiu. Opracowano protokół końcowy, który przedstawiono Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej. Wręczenie nagród odbyło się w miesiącu wrześniu 2014r. w Spółdzielczym Ośrodku Kultury „Stokrotka”.

2. Komisja ds. przeprowadzenia konkursu na Z-cę Prezesa Zarządu

W miesiącu październiku 2014r. komisja dokonała weryfikacji merytorycznej złożonych dokumentów przez 7 kandydatów w wyniku czego zakwalifikowała do II etapu postępowania konkursowego na stanowisko Z-cy Prezesa Zarządu 5 kandydatów. Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu rozmów z kandydatami, dokonała w głosowaniu tajnym wyboru na stanowisko Z-cy Prezesa, którym został Pan Mariusz Sajdak.

## **II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.**

### **1. Monitorowanie procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych poprzez:**

1. Ocenę jakości oraz tempa wykonywanych prac na budynkach starego budownictwa w drugim półroczu 2014 r.
2. Monitorowanie realizacji przeglądów gwarancyjnych termomodernizowanych

budynków, którym termin gwarancji upływa w 2015 roku

### 3. Analizę zaciągniętych kredytów na termomodernizację i ich spłatę w 2014 i 2015 roku.

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

Pozostaje do monitorowania sprawa terminowej spłaty przez spółdzielców zaciągniętych kredytów oraz realizacja przez Zarząd SM zgłoszonych napraw w blokach, w których kończy się okres gwarancyjny.

## **2. Pozyskiwanie środków zewnętrznych na zadania termo modernizacyjne.**

Proces termomodernizacji zasobów mieszkaniowych SM trwał w latach 2007 -2014r. w tym czasie objęto termomodernizacją 65 bloków w Świeciu, Osiu i Gródku oraz 10 kamienic starego budownictwa.

Finansowanie procesu termo modernizacji prowadzone było ze środków: funduszu remontowego, kredytów bankowych z premią termo modernizacyjną oraz dotacji zewnętrznych z Urzędu Miasta.

## **3. Strategia Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.**

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

Natomiast w 2014 roku WZ uchwaliło zaktualizowany „Harmonogram rzeczowo-finansowy zadań” stanowiący załącznik nr 2 do „Strategii Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”. Zgodnie z kierunkiem rozwoju Spółdzielni zapisanym w Strategii, RN 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.

## **4. Realizacja zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Rada Nadzorcza na 2015 rok przyjęła hasło „Rok 2015 rokiem zieleni”. W tym zakresie planujemy obsadzenie zielenią miejsc dotąd niezagospodarowanych jak również wydzielenie z przestrzeni placów, na których znajdują się kontenery na śmieci za pomocą ogrodzeniowych paneli i roślinności. Komisja GZM dokonała lustracji tych miejsc na terenie wszystkich osiedli spółdzielni mieszkaniowej. Na dzień dzisiejszy prace te są w trakcie realizacji.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz estetyki osiedla B. Prusa pojęto działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego i ewentualnej rozbiórki budynku mieszkalnego (pustostanu) przy ul. Wojska Polskiego 123. W związku z tym wystąpiono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Świeciu o podjęcie działań prowadzących do rozbiórki w/w budynku. Doraźnie spółdzielnia zaplanowała wykonanie odgródzenia budynku od strony terenu spółdzielni i obsadzenie roślinami pnącymi.

Na rok 2015 zaplanowano na remonty infrastruktury kwotę 299.000,00 zł.



## **5. Wieloletni harmonogram remontów klatek schodowych bloków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni oraz instalacji gazowych, elektrycznych i wodnych.**

Rada Nadzorcza na bieżąco nadzorowała realizację harmonogramu remontów klatek schodowych. Na dzień 30 kwietnia 2015r. na 65 budynków mieszkalnych zakończono remont klatek schodowych w 12 budynkach. Do końca 2015 roku planuje się wykonać remont jeszcze w 8 budynkach.

W znacznej części bloków rozpoczęcie remontu klatek schodowych uzależnione jest od wcześniejszego przeprowadzenia remontu instalacji elektrycznej, gazowej i wod-kan.

Remont instalacji elektrycznej na koniec kwietnia 2015r. został zakończony w 7 budynkach, a do końca 2015 roku planuje się wykonać remont instalacji w kolejnych 5 budynków.

Remont instalacji wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją oraz remont instalacji gazowej na dzień 30.04.2015r. zrealizowano w 6 budynkach, a z planowanych do wykonaniu do końca 2015 roku pozostało jeszcze 6 budynków.

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

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

- 1) Dokonano zmian w „Regulaminie porządku domowego ...” - uchwalono tekst jednolity Uchwała Nr 05/2015 z dnia 24.03.2015r.
- 2) Dokonano zmian w „Regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali ....” Uchwała Nr 06/2015 z dnia 24.03.2015r.
- 3) Dokonano zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” Uchwała Nr 07/2015 z dnia 24.03.2015r.

## **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, tj.:

Wpłynął jeden wniosek podczas III Części Walnego Zgromadzenia w dniu 26 czerwca 2014 r. w sprawie dyżurów Rady Nadzorczej w Gródku wg potrzeb – wniosek zrealizowany - Uchwała nr 32/2014 RN z dnia 23.09.2014r. o dyżurach Członków RN na wniosek członków Spółdzielni.

Do dnia dzisiejszego na wniosek członków Spółdzielni przedstawiciele RN uczestniczyli w 5 spotkaniach.

## **8. Działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”**

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

Osiągnięte wyniki merytoryczne w pracy, w szczególności z dziećmi, młodzieżą i seniorami nie budzą zastrzeżeń. Majątek SOK wykorzystywany jest prawidłowo. Dofinansowanie działalności z budżetu gminy Świecie na organizację imprez dla mieszkańców Świecia przyznano na 2015 r. w wysokości 65 024,00 zł. Po złożeniu wniosku przez Zarząd kwotę na dofinansowanie dodatkowo zwiększono o 20 000,00 zł.

#### **9. Wyniki lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2013 r.**

W dniu 23.09.2014r. Rada Nadzorcza została zapoznana z Protokołem z przeprowadzonej w okresie od 20 sierpnia 2014 r. do 23 września 2014 r. lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2013r., w której Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działań oraz decyzji jej organów.

Protokół z przeprowadzonej lustracji zawiera 118 stron oraz 17 załączników.

Pismo polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego w Bydgoszczy z dnia 22 października 2014 roku o wynikach lustracji omówione zostało na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.11.2014r.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem przyjmuje wynik lustracji, w której nie stwierdzono żadnych błędów i nieprawidłowości - zgodnie z § 93 Prawa spółdzielczego treść pisma odczytana zostanie po sprawozdaniu RN.

### **III. Wniosek o udzielenie absolutorium**

W oparciu o całoroczną kontrolę działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przez Radę Nadzorczą oraz wyniki badania sprawozdania finansowego za 2014 rok dokonanego przez Panią Elżbietę Zielińską Biuro Weryfikacji Sprawozdań Finansowych w Toruniu, wpisaną pod numerem 2739 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

#### **Rada Nadzorcza wnioskuje:**

- 1) o udzielenie absolutorium za 2014 rok:
  - Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Dariuszowi Zawadzińskiemu;
- 2) o udzielenie absolutorium za 2014 rok do dnia 30.09.2014r.:
  - Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Grzegorzowi Dudzińskiemu;
- 3) o udzielenie absolutorium za 2014 rok od dnia 03.11.2014r.
  - Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Mariuszowi Sajdakowi.

Rada Nadzorcza zwraca się do spółdzielców zebranych na Walnym Zgromadzeniu o zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

**W 110 rocznicę powstania naszej Spółdzielni** składamy podziękowania członkom Spółdzielni, Zarządowi Spółdzielni oraz jej pracownikom za owocną współpracę w okresie sprawozdawczym, za zaangażowanie w realizacji przyjętych planów gospodarczo-finansowych i społeczno – kulturalnych oraz za podejmowanie nowych wyzwań i przedsięwzięć zmierzających do polepszenia funkcjonowania Spółdzielni.

**Dziękuję za uwagę.**

**Sekretarz Rady Nadzorczej  
Barbara CABAN**

  
.....

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Elżbieta KRAIŃSKA**

  
.....