

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świeciu za okres od Walnego Zgromadzenia
odbytego w dniach 23 maja 2017r., 24 maja 2017r.
i 25 maja 2017r. 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 maju 2017 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. Barbara DETLAF – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej;
5. Roman JÓZEFCZYK – przewodniczący Komisji GZM;
6. Maria MARCHLEWSKA – członek RN
7. Wiesław KRAWCZYK – członek RN

Odbyte posiedzenia i podjęte uchwały:

- 1) Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła **10** plenarnych posiedzeń, na których podjęta **38** uchwał
- 2) Prezydium Rady Nadzorczej odbyło **10** posiedzeń
- 3) Komisje stałe i czasowe Rady Nadzorczej łącznie odbyły **31** posiedzeń

2. Komisje Rady Nadzorczej

2.1. Komisje Stałe:

1. Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

1. Barbara Detlaf – przewodniczący;
2. Wiesław Krawczyk – zastępca przewodniczącego;
3. Maria Marchlewska – sekretarz

Komisja Rewizyjna odbyła **14** posiedzeń, których tematem prac były:

1. Analiza kosztów zawartych umów ubezpieczeń w latach 2015-2017
2. Analiza gospodarczo-finansowa SM w Świeciu za poszczególne kwartały.
3. Ustalenie planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2018
4. Analiza ofert na badanie sprawozdania finansowego za 2017 rok

5. Czynności sprawdzające przychody i wydatki SOK Stokrotka
6. Analiza planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na 2018 rok
7. Czynności sprawdzające ściągalności zadłużenia przez windykację zewnętrzną w latach 2015-2017
8. Analiza realizacji przekazanych spraw do postępowania komorniczego w latach 2015- 2017
9. Stan funduszy Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2015-2017
10. Zobowiązania kredytowe S.M. (spłata kredytów, sposób rozliczania kredytów na budynki)
11. Omówienie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM w Świeciu za okres od Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 23,24 i 25 maja 2017 r. do chwili obecnej
12. Zmiany do projektu Statutu SM w związku ze zmianą przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2018r.
13. Omówienie Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego Sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Z przeprowadzonych kontroli i analiz Komisja opracowywała wnioski do Zarządu, które omawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w wyniku całorocznej kontroli działalności Spółdzielni pozytywnie oceniła działalność Zarządu.

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

1. Roman Józefczyk - przewodniczący;
2. Marek Kozłowski - zastępca przewodniczącego;
3. Barbara Caban - sekretarz

Komisja GZM w okresie sprawozdawczym odbyła **11** posiedzeń, których tematem były:

1. Omówienie realizacji wniosków złożonych przez członków SM do Zarządu SM
2. Omówienie analizy zużycia ciepłej i zimnej wody oraz gazu w okresie od 01.02.2017r. do 31.01.2018r. w zasobach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej
3. Omówienie analiz gospodarczo-finansowych Spółdzielni za poszczególne kwartały
4. Zaopiniowanie planu gospodarczo finansowego oraz korekt planowanych potrzeb remontowych

5. Opracowanie planu pracy Komisji GZM na 2018 rok
6. Omówienie harmonogramu remontu klatek schodowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej
7. Omówienie prac remontowych budynku przy ul. Wyszyńskiego 15
8. Omówienie koncepcji wykonania miejsc postojowych przy budynkach oraz zagospodarowanie terenów zielonych.
9. Omówienie realizacji wykonania planu remontów
10. Omówienie potrzeb sprzętowych dla funkcjonowania działu GZM do realizacji zadań powierzonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej.
11. Ustalenie harmonogramu czyszczenia elewacji budynku SM po termomodernizacji.

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. opracowania Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

Komisja pracowała w składzie:

1. Elżbieta Kraińska - przewodnicząca Komisji
2. Maria Marchlewska - z-ca Przewodniczącej Komisji
3. Barbara Caban - członek Komisji
4. Dariusz Zawadziński - Prezes Zarządu
5. Lucyna Libront-Krocza - Radca Prawny
6. Genowefa Koszucka - sekretarz Komisji

Komisja odbyła 3 posiedzenia.

Rada Nadzorcza powołała Komisję ds. opracowania Statutu w związku z realizacją zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017r., która weszła w życie od 09 września 2017r. i zobowiązującą spółdzielnie mieszkaniowe do wprowadzenia zmian w

Statutach w ciągu 12 m-cy. Po szczegółowej analizie zmian ustawowych Komisja przygotowała projekt Statutu celem przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia.

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

Komisja pracowała w składzie:

1. Barbara Caban - przewodnicząca Komisji
2. Wiesław Krawczyk - członek Komisji
3. Grażyna Styczeń - członek Komisji

Komisja odbyła **3** posiedzenia i dokonała wizji lokalnej balkonów, loggii i ogródków w okresie od lipca do września 2017r. Wizją objęto wszystkie budynki będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku i Osiu. Dnia 18.09.2017r. Komisja podsumowała wyniki z wizji lokalnych, dokonała oceny balkonów, loggii i ogródków wg obowiązującego regulaminu oraz zaproponowała nagrody i wyróżnienia.

Protokół końcowy Komisji Rada Nadzorcza omówiła na plenarnym posiedzeniu Rady w dniu 26.09.2017r. Wręczenie nagród odbyło się 10 października 2017r. w Spółdzielczym Ośrodku Kultury „Stokrotka”.

II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. Termomodernizacja

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. Rada Nadzorcza monitorowała i akceptowała działania Zarządu w zakresie powiększenia majątku Spółdzielni i obecnych zasobów mieszkaniowych, poprzez:

- 1) budowę nowych garaży
- 2) pozyskiwanie wspólnot mieszkaniowych

2. Rada Nadzorcza analizowała również wykonywanie prac remontowych w zakresie:

- 1) dobudowy balkonów
- 2) budowy nowej instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych
- 3) remontów lokali użytkowych

Podjęte działania są zgodne z kierunkiem rozwoju Spółdzielni zapisanym w Strategii.

2. Realizacja prac w zakresie infrastruktury Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza w 2017 i 2018 roku analizowała tematy dotyczące właściwego zagospodarowania terenów przy budynkach mieszkalnych, szczególnie w celu realizacji nowych i utrzymania dotychczasowych chodników, dróg i miejsc postojowych oraz prac w zakresie zagospodarowania terenów zielonych.

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

1. Rada Nadzorcza monitorowała prowadzone przez Spółdzielnię remonty klatek schodowych, m.in.:

- 1) zakończono remonty klatek schodowych w budynkach – łącznie wykonano 27 klatek.
- 2) trwają remonty 5 klatek schodowych.
- 3) w bieżącym roku planuje się jeszcze rozpoczęcie remontu klatek schodowych w 4 budynkach.

Na bieżąco monitorowane są prace remontowe prowadzone przez Spółdzielnię, m.in.

- 1) czyszczenie kompleksowe elewacji budynków,
- 2) modernizacja instalacji elektrycznej i domofonowej,
- 3) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz remonty instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych,
- 4) remont połaci dachowych oraz inne prace remontowo-budowlane.

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

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

- zmiany „Regulaminu windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”.
- zmiany Statutu Spółdzielni.

5. Omówienie wniosków złożonych na ostatnim Walnym Zgromadzeniu:

Pisemnych wniosków do Komisji Wnioskowej nie wniesiono.

Sprawy poruszone podczas obrad Walnego Zgromadzenia omówione zostały na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 06 czerwca 2017r.

6. Działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”

Rada Nadzorcza bardzo pozytywnie ocenia działalność kulturalno – oświatową Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”. Na szczególne wyróżnienie zasługują prace, m.in.:

- w 2017 roku działało w SOK 12 kół zainteresowań w minionym roku, podopieczni SOK zdobyli 11 nagród.
- zorganizowano samodzielnie lub wspólnie z innymi instytucjami ok. 80 różnego rodzaju imprez,
- SOK uczestniczył w obchodach Dni Świecia.
- zorganizowano III Wojewódzki Festiwal Piosenki dla dzieci i młodzieży VOKALE 2017
- zorganizowaliśmy także konkursy recytatorskie i plastyczne.

Działalność SOK finansowana jest ze składek członkowskich, z wypracowanych we własnym zakresie dochodów oraz korzysta z dofinansowania Gminy. Majątek Spółdzielczego Ośrodka Kultury kontrolowany przez Komisję Rewizyjną wykorzystywany jest w sposób prawidłowy.

7. Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej – realizacja zaleceń polustracyjnych

Lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona w maju 2017r. Pismo polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy o wynikach lustracji Rada Nadzorcza przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu w 2017 roku, w którym nie było żadnych uwag i zaleceń polustracyjnych. Po przedstawieniu Sprawozdania RN dla przypomnienia zostanie odczytane pismo polustracyjne. Następną lustracją pełną Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące przepisy, planowana jest na 2020 rok.

8. Nagrody i wyróżnienia w 2017 roku

1. Spółdzielnia została laureatem konkursów „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2017 oraz Konkursu Spółdzielni Mieszkaniowych im. dr. Ryszarda Jajszczyka.

- Tytuł "Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej" nadawany przez redakcję miesięcznika „Administrator” oraz portal www.administrator24.info otrzymują spółdzielnie mieszkaniowe, które wyróżniły się na tle innych wynikami ekonomicznymi, inicjatywami na rzecz członków, przedsiębiorczością oraz sprawnością w dostosowywaniu się do nowych regulacji prawnych.
- Ogólnopolski konkurs Spółdzielni Mieszkaniowych im. dr. Ryszarda Jajszczyka jest organizowany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przyznana Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu nagroda jest wyrazem uznania za jej wybitne osiągnięcia w prowadzonej działalności oraz propagowanie pozytywnego wizerunku polskiej spółdzielczości mieszkaniowej.

2. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy obchodził 25-Lecie działalności – z tej okazji, na spotkaniu Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego w dniu 06.10.2017r. Związek wręczył, na ręce Prezesa Zarządu Spółdzielni, **LIST POCHWALNY** tj. podziękowanie dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu jako Członkowi Założycielowi za zaangażowanie i aktywny udział w założeniu Związku oraz tworzeniu jego fundamentów.

Z okazji w/w Jubileuszu Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu również wręczyli Związkowi **LIST OKOLICZNOŚCIOWY**, gratulując dotychczasowych osiągnięć i dalszego pełnienia istotnej roli w organizowaniu wsparcia i obrony ruchu spółdzielczego.

III. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu o całoroczną kontrolę działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przez Radę Nadzorczą i wyniki niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania finansowego za 2017 rok, jak również pozytywną opinię Regionalnego Związku Rewizyjnego z przeprowadzonej w 2017 roku lustracji pełnej

Rada Nadzorcza wnioskuje o:

1. Udzielenie absolutorium za 2017 rok:

1) ***Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej p. Dariuszowi Zawadzińskiemu;***

2) ***Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej p. Mariuszowi Sajdakowi.***

2. Zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za 2017r. zwraca się do członków Spółdzielni zebranych na Walnym Zgromadzeniu o zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara CABAN

Barbara Caban

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Elżbieta KRAIŃSKA

Elżbieta Kraińska