

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
za okres od Walnego Zgromadzenia
odbytego w dniach 30 maja 2012 r., 31 maja 2012 r., 04 czerwca 2012 r.,
i 05 czerwca 2012 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 okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- 1) Małgorzata IWAŃSKA - 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.

Rada Nadzorcza do dnia 31.05.2013 r. odbyła **12** posiedzeń plenarnych.

Prezydium Rady Nadzorczej do dnia 31.05.2013 r. odbyło **7** posiedzeń.

Łączna ilość posiedzeń wszystkich Komisji Rady Nadzorczej - **38**

w tym:

- 1) *Komisja Rewizyjna - 17 posiedzeń*
- 2) *Komisja GZM - 11 posiedzeń*
- 3) *Komisja ds. Konkursu na „Najładniejsze balkony i loggie ...” - 2 posiedzenia*
- 4) *Komisja ds. opracowania wieloletniego harmonogramu remontów klatek schodowych w budynkach SM - 4 posiedzenia*
- 5) *Komisja do opracowania „Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na lata 2013 – 2018” - 4 posiedzenia*

oraz

- 6) *Uczestnictwo Członka Rady Nadzorczej Pani Teresy Redlarskiej w przetargach - udział w 12 przetargach*

2. *Komisje Rady Nadzorczej.*

a) *Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:*

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

Komisja Rewizyjna odbyła 17 posiedzeń, których najważniejszym przedmiotem prac były:

- analizy wykonania planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni: za I półrocze 2012 r.,

- i trzy kwartały 2012 roku;
- analiza funduszu płac wraz z narzutami i umowy cywilno-prawne za rok 2011 i pierwsze półrocze 2012 r.;
- stan zadłużenia za I półrocze 2012 roku z terminem powyżej 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych i użytkowych, oraz porównawczo do stanu na dzień 31.12.2011 r.;
- podsumowanie wykonania wniosków Komisji Rewizyjnej przez Zarząd SM z zawartych w protokołach Komisji z czynności kontrolnych i analiz w 2012 roku;
- ocena analizy gospodarczo-finansowej SM za rok 2012;
- kontrola wydatków statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2010-2012, w tym między innymi wydatki biurowe, na lustracje i badania bilansu, ubezpieczenie OC, wydatki Zarządu i Rady Nadzorczej, organizacja Walnych Zgromadzeń itp.;
- analiza gospodarczo-finansowa SM za I kwartał 2013 r.

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

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

Komisja GZM odbyła 11 posiedzeń, których najważniejszym przedmiotem prac były:

- analiza rzeczowo – finansowa realizacji planu potrzeb remontowych za I półrocze 2012 roku, oraz za rok 2012;
- sprawdzenie przebiegu wykonanej termomodernizacji wybranego budynku mieszkalnego w 2012 roku (kompletność dokumentacji, atestów, wbudowanych materiałów itp.);
- analiza udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonane na rzecz SM w 2012 roku.
- ocena realizacji prac remontowych i termo modernizacyjnych w 2012 roku w budynkach SM wybudowanych przed rokiem 1961;
- analiza zużycia wody zimnej i ciepłej wody za okres od 01 lutego do 31 sierpnia 2012 r. – porównanie do analogicznego okresu 2011 r.
- analiza proponowanych przez Zarząd SM potrzeb remontowych na 2013 rok;
- realizacja przez SM „Planowanych kierunków zagospodarowania terenów” w latach 2009 – 2012 i analiza planowanych zamierzeń na 2013rok.
- roboty uzupełniających i roboty zwiększające koszty termomodernizacji budynku przy ul. Wojska Polskiego 67d. Termomodernizacja budynków przy ul. Krasickiego 1 i ul. Słowackiego 7 – analiza dokumentów.
- realizacja zgłoszonych napraw i przeglądów gwarancyjnych budynków Spółdzielni po termomodernizacji, analiza stanu jakości elewacji budynków, którym okres gwarancji mija w 2013 r. - wizja lokalna z udziałem członków komisji GZM.

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

II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. *Monitorowanie procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych poprzez:*

- ocenę jakości oraz tempa wykonywanych prac na poszczególnych blokach w 2012 oraz w 2013 roku;
- monitorowanie realizacji przeglądów gwarancyjnych termo modernizowanych bloków, którym termin gwarancji upływa w 2013 r.;
- analizę zaciągniętych kredytów na termomodernizację i ich spłatę w 2012 r.

Proces termomodernizacji budynków mieszkalnych nowego budownictwa został zgodnie z przyjętym przed laty harmonogramem zakończony w 2012 roku. Mimo uwag, co do wyników niektórych z prowadzonych przetargów i jakości wykonywanych prac termo modernizacyjnych Rada Nadzorcza wysoko ocenia realizację największego przedsięwzięcia organizacyjnego i finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej ostatnich 20 lat.

Wspólnym wysiłkiem spółdzielców i pracowników Spółdzielni udało się doprowadzić trudny proces do końca. Pozostaje teraz sprawa terminowej spłaty przez Spółdzielców zaciągniętych kredytów oraz usuwanie w ramach gwarancji powstałych w międzyczasie usterek. Rada Nadzorcza zwraca się do Spółdzielców, by na bieżąco informować pracowników Spółdzielni o zauważonych usterekach na termo modernizowanych blokach.

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

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 238.358,10 zł z dotacji celowej z budżetu Gminy Świecie w 2012 roku. Razem dofinansowanie ze strony Gminy stanowi 1.090.533,10 zł. To duży zastrzyk finansowy dla Spółdzielni i jej członków. Dokumenty na kolejne dofinansowanie procesu termomodernizacji zostały złożone do Gminy, a ostatnie pieniądze powinny wpłynąć w 2014 roku.

Dopiero po tym okresie otrzymane środki finansowe zasilą fundusz remontowy modernizowanych bloków w Świeciu zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

3. *Strategia Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na lata 2013 -2018.*

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej podjęto decyzję o potrzebie przystąpienia do opracowania „Strategii rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na lata 2013 – 2018”. Doświadczenia z termomodernizacją budynków mieszkalnych pokazały, że jedynie dobrze opracowany program, po dyskusji oraz przyjęty przez Walne Zgromadzenie ma szansę na realizację i wydatkowanie pieniędzy z funduszu remontowego w sposób przemyślany i korzystny dla członków SM.

W dniu 26 lutego 2013 r. decyzją Rady Nadzorczej SM w skład Komisji weszli:

- p. Teresa Redlarska;
- p. Adam Cieślak;
- p. Janusz Krzemiński

Komisja odbyła 4 posiedzenia. W dniu dzisiejszym przedstawiany jest projekt „Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na lata 2013 – 2018”. Do strategii co roku dołączany będzie harmonogram rzeczowo – finansowy zadań. Pierwszy harmonogram obejmować będzie okres: lipiec 2013 – czerwiec 2014.

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 2012 roku w ramach posiadanych środków finansowych realizowano ten proces . Powstały

nowe place zabaw dla dzieci, remontowano pieszo jezdnie, chodniki i place utwardzone. Wydano na ten cel kwotę 388 tys. zł.

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej, ilość planowych i wykonywanych prac w danym roku kalendarzowym nie może się odbywać kosztem ich jakości, trwałości i uzyskanych gwarancji od wykonawcy.

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

Rada Nadzorcza monitorowała proces wprowadzania programu remontu starych budynków wybudowanych przed rokiem 1961. Wyremontowano w 2012 roku budynki przy ul. Krasickiego 1 i Słowackiego 7. Kolejne budynki będą remontowane w latach następnych. W roku 2013 prowadzane są lub będą remonty bloków przy ul. Słowackiego 2,3,5,4,6,8.

Wszystkie podjęte zamierzenia remontowe na tych blokach realizowane są w porozumieniu z mieszkańcami, w związku z potrzebą zaciągnięcia znacznych kredytów. Zagospodarowanie terenów wokół tych bloków będzie realizowane po zakończonym procesie remontów.

6. Wieloletni plan remontów klatek schodowych będących w zasobach Spółdzielni.

W dniu 20.11.2012 r. powołana została komisja w sprawie opracowania wieloletniego harmonogramu remontów klatek schodowych w zasobach SM. W skład Komisji z członków Rady Nadzorczej weszli:

- p. Teresa REDLARSKA;
- p. Adam CIEŚLAK

Komisja dokonała wizji lokalnej wszystkich budynków mieszkalnych będących w zasobach SM, oraz odbyła 2 posiedzenia i przygotowała dokumentację dla Rady Nadzorczej do podjęcia uchwały.

Przy ustalaniu kolejności przyjęto następujące kryteria:

- zakończenie prac gazowniczych - jako warunek konieczny;
- zakończenie prac elektrycznych - jako warunek konieczny;
- wynik finansowy bloku na funduszu remontowym;
- termin ostatniego remontu klatki schodowej;
- obecny stan techniczny klatki schodowej.

Przed remontem i malowaniem klatek w 20 blokach jako pilne przyjęto: remont instalacji elektrycznej i remont instalacji gazowej. W tych blokach należy wymienione prace wykonać w pierwszej kolejności, by w przyszłości poprawić ich stan estetyczny.

Przyjęto w dniu 26 lutego 2013 r. dwie listy obejmujące:

- 1) Wykaz klatek schodowych w budynkach mieszkalnych, w których w pierwszej kolejności należy wykonać remont instalacji elektrycznej i gazowej - 20 bloków.
- 2) Wykaz klatek schodowych w budynkach mieszkalnych do remontu i malowania - 46 bloków.

Ze względu na wielkość funduszu remontowego na danej nieruchomości, nie jest możliwy kompleksowy remont klatek schodowych obejmujący jednocześnie wymianę instalacji elektrycznej, gazowej i malowanie.

Zarząd Spółdzielni proces remontu klatek, instalacji elektrycznych i gazowych zgodnie z przyjętymi wykazami już rozpoczął.



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

Opracowano i decyzją Rady Nadzorczej wprowadzono „Regulamin reprezentanta nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” - uchwała nr 01/2013 z dnia 15.01.2013 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 obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.”- uchwała 54/2012 z dnia 09.10.2012 r. - zmieniając zapisy korzystne dla spółdzielców, gdy bez ich winy uległy uszkodzeniu podzielniki ciepła.
- uchwalono zmiany w „Regulaminie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych” - uchwała nr 66/2012 z dnia 18.12.2012 r. Wnioski o refundacje części poniesionych kosztów można składać do dnia 31.12.2013 r.

8. *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.

Powstał nowy plac zabaw dla dzieci między blokami przy ul. Ks. Krausego 5 i al. Jana Pawła II 4, jako wykonanie wniosków z I części Walnego Zgromadzenia. Opracowano i przyjęto uchwałą „Regulamin reprezentanta nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”.

9. *Działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”*

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

Osiągnięte wyniki tak finansowe jak i merytoryczne w pracy z dziećmi, młodzieżą i seniorami nie budzą zastrzeżeń. Majątek SOK wykorzystywany jest prawidłowo. Dofinansowanie działalności w ramach wspólnych działań z OKSiR przez budżet gminy Świecie zaplanowany został na 2013 r. w wysokości 50.000,00-, zł.

10. *Pełnienie dyżurów przez członków Rady Nadzorczej.*

Rada Nadzorcza w dniu 09.10.2012 r. po dyskusji, w oparciu o dane za ostatni rok pracy, zdecydowała o czasowym zawieszeniu pełnienia dyżurów przez członków Rady Nadzorczej. Minimalne zainteresowanie tą formą kontaktów z Radą Nadzorczą oraz przedstawianie na dyżurach tematów, których realizacją powinien zająć się Zarząd Spółdzielni lub pracownicy etatowi spowodowały powyższą decyzję.

Sprawa nie jest zamknięta i jeżeli będzie taka potrzeba, to dyżury zostaną wznowione.

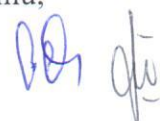
III. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu o całoroczną kontrolę działalności Zarządu przez Radę Nadzorczą, oraz wyniki badania sprawozdania finansowego za 2012 rok dokonanej przez biegłego rewidenta p. Elżbietę Zielińską

Rada Nadzorcza wnioskuję:

a) o udzielenie absolutorium za 2012 rok:

- Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Dariuszowi Zawadzińskiemu;



b) o udzieleniu absolutorium za 2012 rok:

- Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Grzegorzowi Dudzińskiemu;

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

Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania Spółdzielcom, Zarządowi Spółdzielni, oraz jej pracownikom 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

.....
