

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
za okres od Walnego Zgromadzenia
odbytego w dniach 04 czerwca 2013 r., 05 czerwca 2013 r. i 06 czerwca 2013 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 tym roku kończy się kadencja Rady Nadzorczej. W dniu dzisiejszym wybierac będziemy jej nowy skład.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

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

Rada Nadzorcza od ostatniego Walnego Zgromadzenia odbyła **12** posiedzeń plenarnych (i 1 planowane na 10 czerwca br.), na których podjęto 47 uchwał. Prezydium Rady Nadzorczej odbyło **5** posiedzeń. Łączna ilość posiedzeń komisji stałych i czasowych Rady Nadzorczej – **35** posiedzeń.

2. Komisje Rady Nadzorczej.

2.1. Komisje Stałe:

- a) Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:
- Barbara DETLAF - przewodnicząca;
 - Adam POROŻYŃSKI - zastępca przewodniczącej;
 - Teresa REDLARSKA - sekretarz

Komisja Rewizyjna odbyła **19** posiedzeń, których najważniejszym przedmiotem prac były:

- analiza wykonania planu gospodarczo - finansowego za trzy kwartały 2013 r.;
- analiza kosztów poniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową na składki na organizację, opłaty, reklamy, prenumeratę prasy za lata 2010 – 2012 – analiza porównawcza;
- kontrola wydatków statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2010-2012, w tym między innymi na wydatki biurowe, na lustracje i badania bilansu, ubezpieczenie OC, wydatki Zarządu i Rady Nadzorczej, organizacje Walnych Zgromadzeń itp.- analiza porównawcza;
- ocena wykonania wniosków Komisji Rewizyjnej ujętych w protokółach Komisji w 2013 roku;
- analiza wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2013;
- ściągłość zadłużenia przez windykację zewnętrzną w latach 2010-2013;
- stan funduszy Spółdzielni Mieszkaniowej /ZFSS, udziałowy, zasobowy, wkładów

 

mieszkańczych i budowlanych/ w latach 2010 – 2013;

- *ocena wykonania planu gospodarczo- finansowego za I kwartał 2014 r.*

- b) Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) pracowała w składzie:
- Janusz KRZEMIŃSKI - przewodniczący;
 - Małgorzata IWANŃSKA - zastępca przewodniczącego;
 - Adam CIEŚLAK - sekretarz
 - Kazimierz KWIATKOWSKI - członek;

Komisja GZM odbyła **10** posiedzeń, których najważniejszym przedmiotem prac były:

- *ocena realizacji prac związanych z zagospodarowaniem terenów, remontów placów utwardzonych i chodników .*
- *analiza udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w 2013 roku, oraz w pierwszym półroczu 2014 roku.*
- *kontrola dokumentacji przetargowej na remont instalacji gazowej w 2013 roku /budynek przy ul. Żwirki i Wigury 17/, zapoznanie się z SIWZ dotyczącym przetargu na podzielniki elektroniczne c. o.*
- *analiza zużycia wody zimnej i ciepłej za okres 01 lutego 2012 – 31 stycznia 2013 r. i 01 lutego - 31 sierpnia 2013 r., oraz kosztów podgrzania wody.*
- *analiza potrzeb remontowych do planu gospodarczo – finansowego na 2014 rok.*
- *ocena realizacji prac remontowych i termo modernizacyjnych w 2013 roku w budynkach SM wybudowanych przed rokiem 1961.*
- *ocena prawidłowości i zakresu wykonania robót modernizacji instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z cyrkulacją oraz instalacji gazu w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w 2013 r.*
- *analiza wykonania przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej planu remontów w 2013 roku.*
- *realizacja przez Spółdzielnię Mieszkaniową zgłoszonych napraw w ramach gwarancji po termomodernizacji budynku przy ul. ks. kard. St. Wyszyńskiego 3.*
- *ocena wykonania przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wniosków ujętych w protokołach Komisji GZM w 2013 r.*
- *analiza stanu realizacji harmonogramu remontów klatek schodowych budynkach mieszkalnych. Wizja lokalna klatek schodowych w wyremontowanych blokach mieszkalnych /ul. ks. St. Krausego 15, ul. ks. kard St. Wyszyńskiego 2 i 3.*
- *realizacja zgłoszonych napraw i przeglądów gwarancyjnych budynków Spółdzielni po termomodernizacji, analiza stanu jakości elewacji budynków, którym okres gwarancji mija w 2014 r., oraz przegląd wykonanych prac drogowych, których okres gwarancji minął w 2013 r. - wizja lokalna z udziałem członków komisji GZM.*

Zalecenia i wnioski ujęte w protokołach Komisji Stałych, omawiane były na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej i kierowane do Zarządu Spółdzielni do realizacji.

2.2. Komisje Czasowe:

- a) Komisja ds. konkursu na ukwiecone balkony i loggie na osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.
- Komisja odbyła 3 posiedzenia oraz dokonała wizji lokalnej balkonów i loggii. Wizja objęła wszystkie budynki będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu, Gródku i Osiu. Wykonano zdjecia balkonów i loggii. Dokonano punktacji wg obowiązującego regulaminu.*

Opracowano protokół końcowy, który przedstawiono Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej. Wręczenie nagród odbyło się w miesiącu wrześniu w Spółdzielczym Ośrodku Kultury „Stokrotka”.

b) Komisji ds. opracowania Strategii Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Komisja odbyła 1 posiedzenie na którym opracowała kolejny projekt harmonogramu obejmujący okres 2014 roku, który został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą. Harmonogram zostanie przedstawiony przez Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

c) Komisja ds. remontu klatek schodowych bloków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni.

Zadaniem Komisja była aktualizacja harmonogramu remontu klatek schodowych, w związku z naliczeniem przez Spółdzielnię Mieszkaniową aktualnych wielkości funduszy remontowych na poszczególnych budynkach mieszkalnych. Harmonogram zaktualizowano zgodnie z wcześniej przyjętymi przez Radę Nadzorczą zasadami i punktacją

II. Główne obszary działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

1. Monitorowanie procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych poprzez:

- ocenę jakości oraz tempa wykonywanych prac na budynkach starego budownictwa w drugim półroczu 2013 roku oraz pierwszym półroczu 2014 roku;
- monitorowanie realizacji przeglądów gwarancyjnych termo modernizowanych bloków, którym termin gwarancji upływa w 2014 r.;
- analizę zaciągniętych kredytów na termomodernizację i ich spłatę w 2013 r.

Wspólnym wysiłkiem spółdzielców i pracowników Spółdzielni udało się doprowadzić trudny proces termomodernizacji do końcowego etapu. Trwają prace na ostatnich budynkach na ul. Słowackiego. Pozostała jedna kamienica, na którą Spółdzielnia ma zapewnione finansowanie z banku i przyznaną premię. W roku 2013 prowadzane były remonty przy ul. Słowackiego 2,3 i 5.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym monitorowała proces realizacji programu remontu starych budynków wybudowanych przed rokiem 1961.

Wszystkie podjęte zamierzenia remontowe na tych blokach realizowane są w porozumieniu z mieszkańcami, w związku z potrzebą zaciągnięcia kredytów obciążających niewielką ilość zamieszkujących w nich rodzin.

Zagospodarowanie terenów wokół tych bloków będzie realizowane po zakończonym procesie remontów.

Pozostaje teraz sprawa terminowej spłaty przez spółdzielców zaciągniętych kredytów oraz usuwanie przez Spółdzielnię w ramach gwarancji stwierdzonych w międzyczasie usterek.

2. Pozyskiwanie środków zewnętrznych na zadania termo modernizacyjne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa pozyskała w latach 2008 - 2009 kwotę **375.000,00-**, zł ze środków Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, **477.175,00-**, zł z dotacji celowej z budżetu Gminy Świecie w 2011 r., **238.358,10** zł z dotacji celowej z budżetu Gminy Świecie w 2012 roku, oraz kwotę **263 212,50 zł** w 2014 roku. Razem dofinansowanie ze strony Gminy stanowi **1.353.745,60** zł. To duży zastrzyk finansowy dla Spółdzielni i jej członków. Trzeba zaznaczyć, że nasze kolejne wnioski są jeszcze rozpatrywane przez Gminę.

Otrzymane środki finansowe zasilają fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej i zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej zostaną rozliczone na poszczególne bloki. O planowanych wielkościach finansowych przypadających na dany blok poinformuje Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawozdaniu Zarządu.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Burmistrzowi Świecia p. Tadeuszowi Pogodzie oraz radnym Rady Miejskiej zaangażowanym w pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na realizowany proces termomodernizacji, za owocną współpracę i uzyskane dofinansowanie.

W ramach kredytów z premią termo modernizacyjną uzyskano ogólną premię na kwotę: **2.644.649,16 zł.**

3. Strategia Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Walne Zgromadzenie w czerwcu 2013 roku przyjęło „Strategię Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”. Strategia spotkała się z pozytywną oceną i życzliwym przyjęciem spółdzielców.

Komisja ds. strategii opracowała w miesiącu lutym kolejny projekt harmonogramu obejmujący okres 2014 roku, który został zaakceptowany przez Radę Nadzorczą, a dzisiaj zostanie zaprezentowany Walnemu Zgromadzeniu przez Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej.

Bez zmian pozostaje sama „Strategia Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”, która na dzień dzisiejszy nie wymaga żadnych korekt.

4. Realizacja wieloletniego planu zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej.

W 2010 roku rozpoczęto realizowanie planu zagospodarowania terenów między blokami oraz remontów chodników i placów utwardzonych. Prace w roku 2010 wykonane zostały za kwotę ponad 390.000,00-, zł. W kolejnych latach w miarę posiadania środków finansowych kontynuowano ten proces.

W 2013 powstały nowe place zabaw dla dzieci, remontowano pieszko - jezdnie, chodniki i place utwardzone. Wydano na ten cel kwotę 332.000,00-, zł.

Na rok 2014 zaplanowano na remonty infrastruktury niemalą kwotę 293.000,00 zł.

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

Rada Nadzorcza na bieżąco nadzorowała realizację planu remontów klatek schodowych. Spółdzielnia proces remontów klatek schodowych, instalacji elektrycznych, wodnych i gazowych rozpoczęła w 2013 roku.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono przetargi i wykonano remonty w trzech blokach - remont instalacji zimnej i ciepłej wody oraz instalacji gazowej.

Remont klatek schodowych w trzech pierwszych blokach zaplanowany na 2013 rok zrealizowano w pierwszym kwartale 2014 roku.

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

Na rok 2014 zaplanowano na sam remont około 40 kolejnych klatek schodowych /nie licząc instalacji gazowej, wodnej i elektrycznej/ 1.060.000,00 zł. To ambitny plan, który dzięki pozytywnej opinii Walnego Zgromadzenia przeznaczającego część nadwyżki bilansowej w kwocie 220.000,00 zł. na ten cel może znacznie przyspieszyć wieloletni proces remontów.

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

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

- dokonano zmian w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej” i przyjęto jej jednolity tekst – uchwała Nr 23/2013 z dnia 25.06.2013 r.;
- przyjęto aneks 1/2013 do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz

pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu” – uchwała nr 31/2013 z dnia 29.08.2013 r. Dokonano kolejnych zmian w wyżej wymienionym regulaminie i przyjęto jednolity tekst - uchwała nr 15/2014 z dnia 20.05.2014 r.

- opracowano i przyjęto „Regulamin wyłonienia nabywcy odrębnej własności lokalu oraz najemcy lokalu” – uchwała nr 41/2013 z dnia 26.11.2013 r.
- przyjęto jednolity tekst ”Regulaminu ustalania i rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i użytkowe) oraz ustalania opłat za używanie lokali – uchwała nr 47/2013 z dnia 17.12.2013 r.;
- dokonano zmian okresów rozliczeniowych za energię ciepłą w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej – uchwała nr 46/2013 z dnia 17.12.2013 r.;

7. Omówienie wniosków złożonych na ostatnim Walnym Zgromadzeniu:

Nie złożono żadnych wniosków skierowanych do Rady Nadzorczej jako organu Spółdzielni na ostatnim Walnym Zgromadzeniu.

8. 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 przez budżet gminy Świecie, na organizację imprez dla mieszkańców Świecia, zaplanowane zostało na 2014 r. w wysokości 60.000,00-, zł.

III. Wniosek o udzielenie absolutorium

W oparciu całoroczną kontrolę działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przez Radę Nadzorczą, oraz wyniki badania sprawozdania finansowego za 2013 rok dokonanego przez AUXILIUM AUDYT Spółkę z o. o., wpisaną pod numerem 3436 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów

Rada Nadzorcza wnioskuje:

- a) o udzielenie absolutorium za 2013 rok:
 - Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Dariuszowi Zawadzińskiemu;
- b) o udzielenie absolutorium za 2013 rok:
 - Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej – p. Grzegorzowi Dudzińskiemu;

Ponadto Rada Nadzorcza wnioskuje 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 3 letnią pracę na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Był to dla Rady Nadzorczej, spółdzielców i Spółdzielni Mieszkaniowej okres wyjątkowej pracy. Zrealizowano w pełni ambitne plany dotyczące termomodernizacji, realizowano zagospodarowanie terenów, remonty chodników i placów utwardzonych, zapoczątkowano wieloletni program remontów klatek schodowych, w końcu opracowano dokument jakim jest „Strategia Działania i Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu”.

Pozostawiamy po sobie Spółdzielnię Mieszkaniową w dobrej kondycji finansowej, z opracowanymi planami działania oraz aktualnymi regulaminami, procedurami i instrukcjami niezbędnymi do jej prawidłowego funkcjonowania. Przepraszamy za wszelkie uchybienia i niedociągnięcia. Jestem przekonana, że możemy być wspólnie zadowoleni z osiągnięć Spółdzielni Mieszkaniowej w ostatnich trzech latach.

Życzę Państwu i wszystkim spółdzielcom, aby w skład nowej Rady Nadzorczej weszły osoby rozważne, kompetentne, stanowcze w działaniu i posiadające umiejętności pracy w zespole.

Nowej Radzie Nadzorczej życzę sukcesów i jak najlepszych osiągnięć w działalności na rzecz spółdzielców i Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Dziękuję za uwagę.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Adam CIEŚLAK



Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Małgorzata IWAŃSKA

