

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
odbytego w pięciu częściach w dniach od 21 maja do 25 maja 2012 roku

w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności za rok 2011**

Zgodnie z § 60 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

uchwała:

1. Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności za rok 2011
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Sprawozdanie dotyczy drugiego roku kadencji Rady Nadzorczej, działającej w niezmiennym od wyboru składzie osobowym i funkcyjnym:

- Przewodniczący - Piotr Kozłowski
- Zastępca Przewodniczącego - Jerzy Hausman
- Sekretarz - Mirosław Ratajek
- 10 członków - Hubert Gawin, Ryszard Hnat, Karola Skowrońska, Renata Rybczyńska, Andrzej Świebodziński, Konrad Przybylak, Dariusz Podemski, Beata Przybylska, Jan Prusaczyk, Stefan Sawczyński

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała zgodnie ze Statutem zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym, oraz regulaminem Rady i innymi aktami wewnętrznymi Spółdzielni. Praca Rady Nadzorczej odbywa się w oparciu o powołane ze swojego grona dwie komisje stałe, których działalność i skład przedstawione zostały w dalszych częściach niniejszego sprawozdania. Ponadto dwóch przedstawicieli Rady uczestniczy z głosem doradczym w organizowanych przetargach na roboty i usługi zlecane przez Spółdzielnię. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się przy udziale członków Zarządu, Głównego Księgowego oraz Kierowników komórek merytorycznie związanych z omawianymi sprawami. Stałym punktem każdego posiedzenia Rady było przedstawianie przez Zarząd informacji o bieżącej działalności Spółdzielni oraz rozpatrywanie spraw i pism kierowanych do Rady. Wszystkie ważne decyzje przyjęte do realizacji, podejmowane były w formie uchwał i dotyczyły m.in.:

- dokonania korekty planu funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu na rok 2011,
- przyjęcia analizy działalności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za I półrocze 2011r.,
- wykreśleń z rejestru członków,
- wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2011r.,
- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2011r. zbadane przez biegłego rewidenta,
- przyjęcia analizy działalności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za 2011r.,
- przyjęcia planu gospodarczo – finansowego na 2012r.,
- podziału Walnego Zgromadzenia na części,

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej była różnorodna i dotyczyła m.in.:

- realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- stanu technicznego budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową,
- sprawy dociepleń budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową,
- porządku i bezpieczeństwa na osiedlach,
- rozpatrywania pism członków Spółdzielni kierowanych do Rady Nadzorczej,
- zadłużeń w opłatach za używanie lokali.

Do stałych zadań Rady Nadzorczej należy podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne. Rada Nadzorcza w czasie pełnienia dyżurów wspólnie z pracownikami Spółdzielni przeprowadzała rozmowy z osobami zadłużonymi. Osoby te były informowane o możliwości ratalnej spłaty zadłużenia, złożenia wniosku do MOPR-u w celu ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, możliwości okresowego zawieszenia spłaty raty kredytu mieszkaniowego w przypadku osób o niskich dochodach. Wobec członków nie rokujących żadnej nadziei na spłatę zadłużenia, Rada Nadzorcza podejmowała uchwały o pozbawienie członkostwa. W okresie sprawozdawczym Rada podjęła 17 uchwał w przedmiocie wykreślenia z grona członków Spółdzielni. Uchwały zawierały uzasadnienia podjętych decyzji i pouczenie o dalszym postępowaniu w sprawie. Podejmowanie tych decyzji należało do jednych z trudniejszych z uwagi na różną sytuację finansową członków. Prowadzenie intensywnych i systematycznych postępowań windykacyjnych oraz innych działań mających doprowadzić do uregulowania należności na rzecz Spółdzielni spowodowało, że zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się.

W ramach porządkowania spraw członkowskich, Rada Nadzorcza podjęła 107 uchwał w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni osób, które po uprawomocnieniu się wyroku sądowego orzekającego utratę praw do lokalu, po sprzedaży mieszkania lub darowiźnie, nie dopełniły wymogu złożenia rezygnacji z członkostwa lub z innych przyczyn wymienionych w § 14 Statutu.

Rada Nadzorcza analizowała okresowe sprawozdania gospodarczo-finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej. Podejmowane przez Zarząd decyzje gospodarcze były prawidłowe. Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji planów gospodarczych Spółdzielni. Wszystkie zadania remontowe i modernizacyjne były wykonane zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami i odbytymi przetargami. Mimo stałego wzrostu opłat za lokale, głównie z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, zapewnione były środki finansowe na prowadzenie gospodarki remontowej na odpowiednim poziomie. Plan rzeczowo-finansowy remontów bieżących opracowywany jest corocznie przez każdą administrację osiedlową, a następnie zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.

W dalszym ciągu trwa realizacja prac termomodernizacyjnych w zasobach naszej Spółdzielni. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2011r. dokonano podziału nadwyżki bilansowej za 2010r. Część nadwyżki w kwocie 4.306.279,06zł zakwalifikowano na cele termomodernizacyjne, aby zapewnić realizację planu dociepleń na 2011r. Utrzymując wysokie tempo realizacji dociepleń naszych budynków, oraz wysokość corocznych nadwyżek bilansowych, w 2014r. realnie staje się zakończenie prac w tym zakresie.

W 2011r. Telewizja Kablowa Spółdzielni Mieszkaniowej obchodziła 20-lecie swojego istnienia. Nastąpił dalszy rozwój i rozszerzenie jej działalności, przynoszący znaczny dochód Spółdzielni. Zakres usług telekomunikacyjnych obejmuje: telewizję analogową, telewizję cyfrową, Internet, telefonię oraz program lokalny i program planszowy. Program lokalny pojawia się już od 1993r. Spełnia on nie tylko funkcję informacyjną, ale również społeczną i kulturalną. Mimo dużej konkurencji na rynku, dzięki przeprowadzonym akcjom promocyjnym, zwiększa się każdego roku ilość osób korzystających z naszej sieci. Od wielu lat działalność telekomunikacyjna przynosi zysk, który zgodnie z wolą Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany na cele priorytetowe dla Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała sprawę przeniesienia lokali w odrębną własność. Możliwości, jakie dała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a następnie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego spowodowały początkowo duże zainteresowanie członków ustanowieniem odrębnej własności lokali i przenoszenia ich własności. W 2011r. na bieżąco realizowane były aktualnie składane wnioski.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące zmian następujących regulaminów:
- "Regulamin rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu",

- "Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w nieruchomościach garażowych będących w zarządaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu",
- Aneks do "Regulaminu rozliczania kosztów zbiorczego zużycia gazu sieciowego wysokometanowego w lokalach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu".

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej oraz Komisji stałych były protokołowane i są dostępne dla każdego członka.

W celu umożliwienia członkom Spółdzielni bezpośredniego kontaktu z Radą Nadzorczą, w każdy wtorek były pełnione dyżury w siedzibie Spółdzielni. Członkowie zwracali się zarówno w sprawach dotyczących bieżących spraw, jak i sposobu funkcjonowania Spółdzielni. Uwagi i skargi były przedstawiane na posiedzeniach plenarnych i kierowane do wyjaśnienia lub wykonania przez Zarząd.

Ocena działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w świetle przeprowadzonych kontroli.

Komisje Rady na swoich posiedzeniach dokonywały okresowych ocen działalności organów Spółdzielni, w oparciu o kompetencje wynikające z ich regulaminów.

I. Komisja Rewizyjna

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym działała w pięcioosobowym składzie:

Hubert Gawin - Przewodniczący

Ryszard Hnat - Z-ca Przewodniczącego

Karola Skowrońska - Sekretarz

oraz członkowie: Renata Rybczyńska i Andrzej Świebodziński

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 12 posiedzeń.

W swoich pracach zajmowała się kontrolą i oceną gospodarki finansowej Spółdzielni, sprawami związanymi z rachunkowością, rozliczeniami finansowymi, sprawami windykacji należności na rzecz Spółdzielni.

W szczególności Komisja dokonała:

- analizy kosztów utrzymania terenów zielonych Spółdzielni Mieszkaniowej w 2010r.

Koszty prac wykonanych w ramach konserwacji terenów zielonych na obszarze administrowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową ogółem wyniosły 876.212,07zł.(brutto). Obciążają one poszczególne nieruchomości.

Bieżące działania to: koszenia traw, nasadzenia, drzew, krzewów ozdobnych, kwiatów jednorocznych. Najwyższe koszty konserwacji zieleni w przeliczeniu na 1 m² powierzchni przy przyjętym planie na 2010r. wynoszą 0,09zł/ m². Usługi wykonuje firma "Agrobud" wybrana w przetargu.

- analizowano wyniki finansowe Telewizji Kablowej Spółdzielni Mieszkaniowej za I półrocze 2011r. w porównaniu do I półrocza 2010r.

Komisja stwierdziła w I półroczu 2011r. wzrost przychodu o 313.000zł., natomiast wzrosły koszty ogółem o 620.000 zł.

Z uwagi na intensywne działania związane z usługami telewizji cyfrowej, zwiększyły się nakłady związane z wyposażeniem abonenta w sprzęt taki jak: dekodery, karty dostępu. Wzrosły także koszty opłat licencyjnych z uwagi na wysokie kursy walut, rozszerzenie oferty programowej, wynagrodzenia na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, koszty amortyzacji majątku, nakłady na zakupy dekoderek i kart dostępowych telewizji cyfrowej, oraz modemów multimedialnych.

Na uwagę zasługuje zwiększenie sprzedaży telefonii głosowej. Nastąpił dalszy wzrost internautów korzystających z naszej sieci. Wyraźne rezultaty przyniosło prowadzenie akcji promocyjnych.

- zaopiniowano kandydaturę biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2011.

Wpłynęło 10 ofert (w aktach Rady). Oferenci proponowali koszt przeprowadzenia badania finansowego Spółdzielni w przedziale od 9.225,00zł do 20.664,00zł (brutto).

Komisja Rewizyjna dokonała pełnej analizy przedstawionych ofert biegłych rewidentów, biorąc pod uwagę koszty i doświadczenie w zakresie prowadzenia badań finansowych Spółdzielni Mieszkaniowych. Komisja Rewizyjna postanowiła rekomendować Biuro Biegłego Rewidenta - Pana Zdzisława Janiszewskiego z Gdyni.

- komisja zapoznała się z informacją dotyczącą rozliczenia sezonu grzewczego 2009/2010 i 2010/2011.

Sezon ciepły 2010/2011 zakończył się niższym zużyciem GJ w porównaniu do sezonu poprzedniego o 10.247 GJ, co stanowi 2,52%. Natomiast koszty energii cieplnej za sezon 2010/2011 osiągnęły poziom 18.850.530zł i były wyższe od ubiegłorocznego o 273.566zł (tj. 1,47%). Powodem wzrostu kosztów była między innymi wprowadzona przez dostawcę podwyżka cen. W miesiącu kwietniu 2011r. wprowadzona została nowa Taryfa dla ciepła zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

- analizowano wykonanie planu rzeczowego i finansowego dociepleń budynków w latach 2010-2011.

Plan dociepleń na lata 2010-2011 przyjęty na początku 2010r. zakładał wykonanie ociepleń 49 budynków, z tego ocieplenie 24 budynków w 2010r i ocieplenie 25 budynków w 2011r. Z uwagi na trudne warunki atmosferyczne plan ociepleń w 2010r. nie został zrealizowany i część pracy przesunięto na następny rok , dotyczyło to 10 budynków.

W 2011r. Zarząd dokonał rozszerzenia zakresu rzeczowego prac termomodernizacyjnych o kolejne 26 budynków, w związku z przeznaczeniem środków pochodzących z nadwyżki bilansowej za rok 2010. W celu zapewnienia realizacji dwuletniego planu dociepleń 2010 i 2011 wprowadzono z dniem 1 kwietnia 2011r. podwyżkę odpisu na fundusz termomodernizacyjny o 0,05zł/m². Stawka opłat na fundusz termomodernizacyjny dla budynków nieocieplonych wynosi 0,65zł/m², natomiast dla budynków ocieplonych 0,99zł/m².

Komisja stwierdziła duże tempo realizacji prac termomodernizacyjnych w zasobach naszej Spółdzielni. Zarząd przygotował kolejny plan dwuletni na lata 2012-2013, którego realizacja w zakresie rzeczowo-finansowym planowana jest podobnie jak w latach 2010-2011. Powyższy plan znalazł akceptację Rady Nadzorczej , gdyż spowoduje on przyspieszenie terminu zakończenia prac termomodernizacyjnych.

- opiniowanie projektu planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2012r. składającego się z:

- planu w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności,
- planu funduszu płac,
- planu zakupów środków trwałych i wydatków inwestycyjnych.

Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej na 2012r. został przez komisję zaopiniowany pozytywnie.

- opiniowanie działalności kulturalno-oświatowej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2011r. w aspekcie finansowym.

Komisja po zapoznaniu się z działalnością pięciu klubów osiedlowych pozytywnie oceniła ich zaangażowanie w życie kulturalne mieszkańców osiedli.

Spotkanie członków Komisji z opiekunami klubów przybliżyło sposób ich działania oraz pozwoliło na zapoznanie się z warunkami lokalowymi, jakimi dysponuje Spółdzielnia Mieszkaniowa. Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę na zbyt małą promocję działalności klubów osiedlowych. Za pośrednictwem Telewizji Kablowej można rozpropagować ich działalność oraz możliwości uczestnictwa młodszych i starszych mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej.

Komisja po zapoznaniu się z kosztami działalności społeczno-kulturalnej za 2011r. stwierdziła niedobór w wysokości 24.852,56zł. Niedobór powstał z uwagi na wciąż rosnące koszty

prowadzenia działalności przy zmniejszających się przychodach spowodowanych między innymi spadkiem ilości członków.

- analizy sprawozdania gospodarczo-finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za I i II półrocze 2011r. oraz Planu gospodarczo-finansowego na 2012r.

Komisja Rewizyjna w oparciu o materiały przedstawione przez Zarząd stwierdza prawidłową gospodarkę dochodami, kosztami i remontami zasobów Spółdzielni.

Zarząd posiada pełny nadzór nad egzekucją należności, a stan finansowy Spółdzielni zabezpiecza w pełni kontynuację działań przy dobrej zdolności finansowej.

Komisja wnioskuje do Rady Nadzorczej o podjęcie stosownych uchwał.

II. Komisja Techniczna

Komisja Techniczna w wyżej wymienionym okresie działała w pięcioosobowym składzie:

Konrad Przybylak - Przewodniczący

Dariusz Podemski - Z-ca Przewodniczącego

Beata Przybylska - Sekretarz

oraz członkowie : Jan Prusaczyk i Stefan Sawczyński

Działalność komisji opiera się na aktualnie obowiązującym Regulaminie Komisji Technicznej. W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 12 posiedzeń.

W szczególności Komisja zajmowała się następującymi sprawami:

- oceną stanu technicznego dróg osiedlowych, sposobu ich oznakowania i stanu pracy w tym zakresie na poszczególnych osiedlach.

Stan techniczny dróg osiedlowych jest różny. Zarząd Spółdzielni wspólnie z Urzędem miasta uzgadnia plany: remontów ulic, tworzenia nowych miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych. W miarę przyływu środków finansowych Administracja dokonują ich remontów.

- informacją dotyczącą stanów technicznych instalacji gazowych, elektrycznych i przewodów kominowych w poszczególnych administracjach za 2010r. i w I półroczu 2011r.

Komisja techniczna stwierdziła, że na każdym osiedlu prowadzona była na bieżąco okresowa kontrola stanu technicznego budynków oraz instalacji. Przeglądy prowadzone były przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje. Z przeprowadzonych czynności spisane są protokoły, które stanowią załączniki do ksiąg obiektu budowlanego.

- analizą rozliczenia zużycia energii cieplnej za sezon grzewczy 2010/2011.

Komisja dokonała porównania dwóch okresów grzewczych tj. 2009/2010 i 2010/2011 i stwierdziła, że całkowity koszt zużycia energii cieplnej w całych zasobach SM był porównywalny. Zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wyliczane są zgodnie z "Regulaminem rozliczeń energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu" - przyjmuje się średnią z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.

Komisja stwierdziła, że występujące bonifikaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, wynikają w większości przypadków z indywidualnego zwiększania zaliczek.

- zapoznano się z informacją dotyczącą stanu bezpieczeństwa osiedli na przykładzie osiedla nr 1 (osiedle. "Śródmieście")

Najczęstsze przypadki łamania prawa to : kradzieże kabli instalacji elektrycznych, malowanie ścian, podpalenia domofonów, dewastacje klatek schodowych. Sprawy kradzieży i dewastacji poruszane są na każdym zebraniu z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości.

Na budynkach Spółdzielni coraz więcej montowanych jest kamer. W najbliższym czasie rozwiązana będzie sprawa ich monitoringu.

Administracja osiedla w ramach zwiększenia bezpieczeństwa dokonuje między innymi: wymiany okien piwnicznych, wymiany domofonów na cyfrowe, ogradzane są niektóre tereny wokół bloków. Na bieżąco odbywa się współpraca ze służbami mundurowymi.

Komisja pozytywnie zaopiniowała działania administracji osiedla. Należy podjąć wszelkie możliwe działania w kierunku monitoringu, co zdecydowanie polepszy bezpieczeństwo mieszkańców.

- zapoznano się z działaniami podejmowanymi przez poszczególne administracje w sprawie deratyzacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej.

Komisja stwierdziła, że zabiegi deratyzacji w nieruchomościach wykonywane są prawidłowo tj: dwukrotnie w okresach od 1 do 30 kwietnia i od 1 do 31 października.

W 2011r. przeprowadzono kilka dodatkowych zabiegów dezynsekcji oraz deratyzacji z uwagi na zgłoszenia lokatorów, jak również na konieczność powtórzenia zabiegów w niektórych Administracjach.

W posiedzeniach komisji czynnie uczestniczyło Prezydium Rady Nadzorczej

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej i Technicznej przedstawiane na posiedzeniach plenarnych Rady pozwoliły stwierdzić, że sposób zarządzania Spółdzielnią jest właściwy, a prowadzona dotychczas polityka finansowa – prawidłowa.

III. Biegły Rewident

Do przeprowadzenia badania prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2011r., Rada Nadzorcza wybrała Biuro Biegłego Rewidenta Pana Zdzisława Janiszewskiego z Gdyni, zgodnie ze złożoną ofertą.

W ocenie Biegłego Rewidenta sprawozdanie jako całość daje obiektywny, jasny i rzetelny obraz działalności Spółdzielni oraz jest zgodne z przepisami prawa i postanowieniami Statutu. Obecna sytuacja gospodarcza i finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej jest stabilna i korzystna, pozwalająca na bezpieczne realizowanie dalszych przedsięwzięć.

Podsumowanie

Rada Nadzorcza sprawując funkcje nadzorczo-kontrolne pozytywnie ocenia działalność Zarządu Spółdzielni w okresie sprawozdawczym. Pomimo ogromnych problemów związanych z bieżącymi zmianami obowiązujących przepisów prawa, Zarząd dobrze wykonał nałożone na niego zadania. Pragniemy wyrazić swoje podziękowanie wszystkim, którzy swoją aktywnością przyczynili się do utrzymania majątku spółdzielczego oraz organizacji życia społeczno-kulturalnego.

Powyższa treść sprawozdania została przyjęta przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 17.04.2012r. celem przedłożenia go Walnemu Zgromadzeniu.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

/ Mirosław Ratajek /

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
/ Piotr Kozłowski /