

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za okres od 01.01.2005 r. do 31.12.2005 r.

Aktami prawnymi na podstawie, których działa Rada Nadzorcza są: ustawa *Prawo spółdzielcze*, Statut Spółdzielni oraz własny regulamin organizacyjny.

Okres sprawozdawczy jest już czwartym, ostatnim rokiem działalności Rady obecnej kadencji. Rada pracuje w niezmienionym 12-osobowym składzie, po czterech reprezentantów z każdego osiedla („Wschód”, „Zachód”, „Tysiąclecia”).

Skład Rady Nadzorczej jest następujący:

1. Roman Jędrzejewski	– Przewodniczący	– Osiedle „Wschód”
2. Paweł Sołdrowski	– Zastępca Przewodniczącego	– Osiedle „Tysiąclecia”
3. Halina Kisielewicz	– Sekretarz	– Osiedle „Tysiąclecia”
4. Halina Baran	– Członek	– Osiedle „Tysiąclecia”
5. Jan Baranowski	– Członek	– Osiedle „Wschód”
6. Jadwiga Bogdan-Adamczyk	– Członek	– Osiedle „Wschód”
7. Hieronim Czubak	– Członek	– Osiedle „Zachód”
8. Stanisław Fleszar	– Członek	– Osiedle „Zachód”
9. Wojciech Galicki	– Członek	– Osiedle „Tysiąclecia”
10. Bronisław Pronobis	– Członek	– Osiedle „Zachód”
11. Jan Szabunio	– Członek	– Osiedle „Zachód”
12. Jerzy Żuchowski	– Członek	– Osiedle „Wschód”

Bieżącą pracą Rady Nadzorczej kieruje jej Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz 4 przewodniczących Komisji problemowych; łącznie Prezydium RN liczy 7 osób.

Zadaniem Prezydium jest przygotowanie plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, czyli problematyka zagadnień, porządek posiedzenia oraz strona organizacyjna samych obrad.

Bieżąca działalność RN prowadzona jest w oparciu o cztery Komisje problemowe:

1. Komisja Rewizyjna	– 5 osób	– przewodnicząca: Jadwiga Bogdan-Adamczyk
2. Komisja Gospodarki Zasobami	– 5 osób	– przewodniczący: Jerzy Żuchowski
3. Komisja Techniczna	– 5 osób	– przewodniczący: Hieronim Czubak
4. Komisja ds. Bezpieczeństwa	– 4 osoby	– przewodniczący: Jan Baranowski

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i poszczególne Komisje odbyły:

- 11 posiedzeń plenarnych Rady
- 11 posiedzeń Prezydium Rady
- 8 posiedzeń Komisji Rewizyjnej
- 4 posiedzeń Komisji Technicznej
- 5 posiedzeń Komisji Gospodarki Zasobami
- 3 posiedzenia Komisji ds. Bezpieczeństwa

Należy podkreślić, że posiedzenia Komisji Rewizyjnej były poparte przeprowadzeniem kontroli źródłowej badanego tematu. Kontrole dotyczyły najogólniej mówiąc zabezpieczenia inte-

resów członków Spółdzielni i zgodności działania z wewnętrznymi i zewnętrznymi uregulowaniami przepisów prawa.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 162 uchwały.

W każdy pierwszy wtorek miesiąca członkowie Prezydium pełnią dyżury, przyjmując zainteresowanych członków zgłaszających swoje problemy pod adresem Spółdzielni. W ciągu roku przyjęto 13 osób, a problematyka zgłoszonych spraw dotyczyła szerokiego wachlarza problemów: od rozliczeń opłat centralnego ogrzewania do zakłócania porządku domowego.

Wszystkie zgłoszone problemy były wnikliwie analizowane i zawsze starano się załatwić je na korzyść członka – o ile taka możliwość istniała.

Rada Nadzorcza na swoich posiedzeniach zajmowała się takimi sprawami jak:

- a) problematyka społeczno-gospodarcza;
- b) postępowanie wewnątrzspółdzielcze;
- c) kontrola wewnętrzna Spółdzielni.

Ad. a) W zakresie spraw społeczno-gospodarczych Rada Nadzorcza zajmowała się takimi sprawami jak:

1. Dalsze docelowe zagospodarowanie osiedla „Świętopelka”, w miejscu piętrowego garażu i ogródków, budowa nowych bloków mieszkalnych.
2. Analizowano efektywność zasad podziału zasobów Spółdzielni na wyodrębnione nieruchomości, pod kątem ewidencji gromadzonych opłat i wydatków z funduszu remontowego i poprawy bezpieczeństwa.
3. Poddano wnikliwej analizie założenia do planu gospodarczego na 2005 rok. Po szczegółowej analizie ustalono stawkę opłaty dla budynków wielorodzinnych w wysokości 2,62 zł za 1 m² p.u., tj. niższej od wniosku Zarządu, który proponował 2,64 zł za 1 m² p.u. Przy tym nie zmieniono opłat stawek na remonty, konserwację i termomodernizację, natomiast zmniejszono stawkę na fundusz remontowy dla mieszkańców budynków oddanych do eksploatacji po 2000 roku z 1 zł na 0,60 zł za 1 m² p.u.
4. Udział z głosem doradczym w komisjach przetargowych oraz przeglądach zasobów, w przedmiocie ustalania zakresu prac remontowych i konserwacyjnych. W pracach tych duże zaangażowanie wykazali członkowie Komisji Technicznej.
5. Poddawano okresowej ocenie prawidłowość przeprowadzanych przetargów i zgodność z obowiązującymi przepisami. Nieprawidłowości nie stwierdzono. Członkowie Rady otrzymywali informacje o przetargach, które odbyły się między posiedzeniami Rady Nadzorczej.
6. Analizowano przebieg prac remontowo-modernizacyjnych, podejmowano decyzje dotyczące korekty planu remontów.
7. Dokonano aktualizacji przepisów dotyczących funkcjonowania Spółdzielni, uchwalając nowe regulaminy, bądź dokonując częściowych zmian w regulaminach w formie aneksów.
8. Analizowano postęp w zakresie realizacji ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie przeniesienia prawa własności lokali na wyodrębnioną własność. Proces ten przebiega stosunkowo wolno, a to z uwagi na:
 - a) długie okresy załatwiania formalności związanych z scalaniem gruntów w danej nieruchomości;
 - b) wysokie niekiedy koszty związane z przeniesieniem prawa własności, jakie zobowiązany jest ponieść członek.

W 2005 r. przeniesiono prawo własności dla 45 domków jednorodzinnych oraz 35 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

9. Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykupie w ciągu 3 lat gruntów od Gminy Toruń będących obecnie w użytkowaniu wieczystym. W 2005 r. wykupiono grunty o obszarze 100945 m² za sumę 565291,19 zł, przy czym Spółdzielnia wyłożyła środki finansowe, a zainteresowani członkowie zwracają przypadające na ich lokale części w ratach miesięcznych w wysokości opłat jak za użytkowanie wieczyste. Członkowie nie odczuwają z tego tytułu rażących skutków obciążeń finansowych.
10. Rada Nadzorcza podjęła również uchwałę upoważniającą Zarząd do zaciągnięcia kredytu w wysokości maksymalnie do kwoty 800000 zł na sfinansowanie przyspieszonych prac termomodernizacyjnych w budynkach Rybaki 28-28c i Rybaki 30-32b.
11. Podjęto również decyzję o przyjęciu podstawowych wskaźników ekonomicznych do założeń planu gospodarczego na rok 2006, zakładając wzrost opłat za lokale mieszkalne o 1 grosz od m² powierzchni użytkowej składników opłat zależnych od Spółdzielni.

Ad b) Osobną grupą zagadnień, którymi Rada się zajmowała, to sprawy wewnątrzspółdzielcze.

W roku 2005 Rada wykluczyła na wniosek Zarządu 12 osób z członkostwa, a w stosunku do 5 członków podjęto uchwałę o zwieszeniu wykluczenia, wobec deklaracji i realną możliwość spłaty zadłużenia z tytułu opłat mieszkaniowych.

W stosunku do 10 osób Rada uchyliła uchwały o wykluczeniu, wobec uregulowania zadłużenia i przywróciła członkostwo.

Rozpatrywano również sprawy odwołań członków od decyzji Zarządu w sprawach:

- a) reklamacji rozliczeń opłat centralnego ogrzewania
- b) wcześniejszego zwrotu poniesionych nakładów na wymianę stolarki okiennej.

W tym przedmiocie rozpatrzono:

Rodzaj sprawy	Ilość zgłoszonych spraw	Załatwiono na korzyść członka	Załatwiono odmownie
Rozliczenie centralnego ogrzewania	2	0	2
Zwrot nakładów na stolarkę okienną	50	45	5

Ad c) Trzecim blokiem zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza, to sprawy kontrolno-nadzorcze.

Zgodnie z art. 46 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 80 ust. 1 pkt 2 Statutu, Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i prowadzi kontrolę działalności spółdzielni.

Funkcje te Rada sprawowała poprzez działające Komisje problemowe, do których należały w szczególności:

- ocena bieżącej działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni. Zagadnienia te były przedmiotem obrad RN po każdym kwartale;
- kontrola uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków. Trzeba tu podkreślić, że wykonując uchwałę Z.P.Cz. Rada podjęła uchwałę o finansowaniu programu bezpieczeństwa, ustalając opłatę w wysokości 2 zł od mieszkania od 1 stycznia 2005 r.;
- kontrola zasad kalkulacji ryczałtów za usługi, sposób ich rozliczania (usługi w zakresie konserwacji i utrzymania zieleni);
- kontrola zasadności ustalania wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie;
- kontrola sposobu realizacji wniosków zgłaszanych na Grupach Członkowskich;
- kontrola działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej Spółdzielni;

- kontrola stopnia realizacji planu remontów i prac termomodernizacyjnych;
- kontrola realizacji robót budowlanych (remonty, inwestycje) w wybranych obiektach pod kątem zabezpieczenia interesów członków Spółdzielni;
- kontrola wykonania wniosków i zaleceń wydanych przez Radę Nadzorczą, sposób ich realizacji z uwzględnieniem wydatków ponoszonych na utrzymanie zieleni w okresie suszy.

Z przeprowadzanych kontroli Rada Nadzorczą formułowała wnioski i zalecenia dla Zarządu. O przyjęciu tych wniosków i ich realizacji Zarząd przedkładał Radzie informacje.

Poza kontrolami prowadzonymi przez członków Komisji Rady, przeprowadzona została kontrola zewnętrzna na zlecenie Rady Nadzorczej tj. badanie bilansu rocznego przez biegłego rewidenta.

Rada Nadzorczą współpracowała z Radami Osiedla. Członkowie RN biorą udział w posiedzeniach tych Rad, a poruszane problemy przenoszą na posiedzenia Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorczą prowadzi ścisłą współpracę z Radą Miasta poprzez aktywny udział członków RN w pracach Rad Okręgów oraz komisji do spraw przemocy w rodzinie. Członkowie Rady za aktywny udział w tych pracach otrzymali listy gratulacyjne, a Rada Nadzorczą podziękowanie za ich aktywność.

Wnioski:

1. Rada Nadzorczą zbadała i przyjęła sprawozdanie finansowe SM „Kopernik” za rok 2005 podejmując Uchwałę Nr 1/464/06 z dnia 09.03.2006 r. i wnosi o zatwierdzenie tego sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego wyniki działalności Spółdzielni za 2005 rok jak i sytuację finansową Spółdzielni.
2. Rada Nadzorczą oceniając pozytywnie wyniki działalności Spółdzielni na podstawie zbadanego przez siebie i przyjętego Uchwałę Nr 2/464/06 z dnia 2006 r. sprawozdania rocznego, wnosi o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” za 2005 rok.
3. Rada Nadzorczą SM „Kopernik” ocenia pozytywnie aktualną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni, która świadczy o efektywnej i racjonalnej pracy Zarządu i wnosi o udzielenie Członkom Zarządu absolutorium z tytułu ich działalności za 2005 rok.

Rada Nadzorczą kończy swą czteroletnią działalność. Jesteśmy przekonani, że dobrze spełniliśmy swój społeczny obowiązek. Zostawiamy nowo wybranej Radzie Nadzorczej Spółdzielni bardziej prężną organizacyjnie, w dobrej kondycji gospodarczej i finansowej. Wierzymy, że Nowa Rada Nadzorczą będzie kontynuowała zapoczątkowany długofalowy proces wykupu gruntów, będzie kontynuować budowę mieszkań, dokończy sprawę termomodernizacji i przyspieszy proces wdrażania przenoszenia prawa własności na wyodrębnioną własność. Składając nowym członkom Rady Nadzorczej gratulacje z wyboru, w imieniu ustępującej Rady składamy Im życzenia pomyślnej pracy dla dobra wszystkich członków Spółdzielni.