

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r.

Aktami prawnymi na podstawie, których działała Rada Nadzorcza Spółdzielni są:

- ustawa Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 ze zmianami),
- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zmianami),
- Statut SM „Kopernik”,
- Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków.

Okres sprawozdawczy to zarazem koniec kadencji Rady Nadzorczej wybranej w 2002 roku i pierwszy rok pracy obecnego składu Rady wybranej na zebraniach grup członkowskich w kwietniu 2006 roku.

Zatem okres od stycznia do maja jest okresem działalności poprzedniej Rady, zaś od czerwca do grudnia działalność prowadzi Rada Nadzorcza wybrana w 2006 r.

Skład Rady Nadzorczej liczbowo nie uległ zmianie. W jej składzie każde Osiedle posiada 4 przedstawicieli.

W wyborach kwietniowych nastąpiły jednak zmiany personalne. W miejsce ustępujących członków Rady wybrano nowych. I tak:

- a) Osiedle „Wschód” – na 4 członków wybrano 2 nowych, a 2 z poprzedniej kadencji
- b) Osiedle „Zachód” – na 4 członków wybrano 2 nowych, a 2 z poprzedniej kadencji
- c) Osiedle „Tysiąclecia” – na 4 członków wybrano 3 nowych, a 1 z poprzedniej kadencji

Rada dokonała zmian w wewnętrznej strukturze organizacyjnej. Podniesiono rangę Komisji Rewizyjnej, której przewodniczący jest równocześnie zastępcą przewodniczącego Rady, zmieniono ilość stałych Komisji i skład ilościowy Prezydium Rady.

Osobowy skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym był następujący:

I. Rada Nadzorcza działająca do 22 maja 2006 r.:

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

II. Rada Nadzorcza działająca od 22 maja 2006 r.:

1. Jan Baranowski – Przewodniczący
2. Wojciech Galicki – Zastępca Przewodniczącego
3. Barbara Tatar – Sekretarz
4. Antoni Gronowski – Członek
5. Edward Lange – Członek
6. Bronisław Pronobis – Członek
7. Andrzej Rapior – Członek
8. Andrzej Smoliński – Członek
9. Adam Suwała – Członek
10. Jan Szabunio – Członek
11. Ryszard Torba – Członek
12. Jerzy Żuchowski – Członek

Bieżącą pracą Rady Nadzorczej kieruje jej Prezydium w składzie 5-osobowym, tj.: Przewodniczący, Sekretarz i 3 przewodniczących stałych Komisji problemowych. Zadaniem Prezydium jest przygotowanie plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, a więc problematyka zagadnień, porządek posiedzenia oraz strona organizacyjna samych obrad.

Bieżąca działalność RN prowadzona jest w oparciu o stałe Komisje problemowe, a to:

1. Komisja Rewizyjna – 4 osoby

- Galicki Wojciech – przewodniczący – Osiedle „Tysiąclecia”
- Lange Edward – z-ca przewodniczącego – Osiedle „Wschód”
- Torba Ryszard – sekretarz – Osiedle „Tysiąclecia”
- Żuchowski Jerzy – członek – Osiedle „Wschód”

2. Komisja Gospodarki Lokalami i Bezpieczeństwa – 4 osoby

- Żuchowski Jerzy – przewodniczący – Osiedle „Wschód”
- Pronobis Bronisław – z-ca przewodniczącego – Osiedle „Zachód”
- Gronowski Antoni – sekretarz – Osiedle „Wschód”
- Tatar Barbara – członek – Osiedle „Zachód”

3. Komisja Techniczna – 4 osoby

- Suwała Adam – przewodniczący – Osiedle „Tysiąclecia”
- Rapior Andrzej – z-ca przewodniczącego – Osiedle „Zachód”
- Smoliński Andrzej – sekretarz – Osiedle „Tysiąclecia”
- Szabunio Jan – członek – Osiedle „Zachód”

W okresie sprawozdawczym poszczególne Komisje problemowe odbyły posiedzeń:

Komisja	01.01. – 22.05.2006	23.05. – 31.12.2006	Razem
Rewizyjna	5	5	10
Gosp. Lok. i Bezp.	2	2	4
Techniczna	2	2	4

Należy podkreślić, że posiedzenia poszczególnych Komisji były poprzedzone kontrolą źródłowych dokumentów dotyczących analizowanego problemu. Posiedzenie Komisji jest końcowym etapem pracy dla ustalenia wniosków z badanego problemu na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza i jej Prezydium w roku sprawozdawczym odbyły posiedzeń:

	01.01. – 22.05.2006	23.05. – 31.12.2006	Rok 2006
Prezydium Rady	4	5	9
Plenum Rady	5	6	11

Rada Nadzorcza w ciągu 2006 roku podjęła łącznie 175 uchwał.

W każdy pierwszy wtorek miesiąca członkowie Prezydium Rady Nadzorczej pełnią dyżury przyjmując zainteresowanych członków Spółdzielni, zgłaszających swoje problemy pod adresem Zarządu czy administracji osiedli. W ciągu roku przyjęto ogółem 7 osób z tego w obecnej kadencji 4 osoby. Problematyka zgłoszonych spraw dotyczyła głównie przyspieszenia terminu wypłaty dofinansowania kosztów wymiany stolarki okiennej (4 sprawy) oraz użytkowanego miejsca postojowego (2 sprawy) i zakłócania porządku domowego (1 sprawa).

Wszystkie zgłoszone problemy były wnikliwie analizowane i o ile było możliwe załatwiano je z korzyścią członka.

Na plenarnych posiedzeniach Rada Nadzorcza zajmowała się takimi sprawami jak:

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

a) w zakresie spraw społeczno-gospodarczych – Rada Nadzorcza zajmowała się takimi sprawami jak:

1. Perspektywiczna wizja rozwoju Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem docelowego zagospodarowania Osiedla „Świętopelka”, Osiedla „Tysiąclecia” (ul. Wybickiego) oraz wyszukiwanie terenów dostępnych pod przyszłe inwestycje.

Rada w tym celu utworzyła fundusz dla gromadzenia środków przeznaczonych na zakup gruntów.

2. Analizowano wdrażanie jednostkowych rozliczeń przychodów i kosztów na wydzielonych nieruchomościach, głównie w zakresie konserwacji i remontów oraz wykorzystanie funduszu remontowego.
3. Poddano analizie koszty utrzymania infrastruktury, głównie właściwego utrzymania zieleni, jej rekultywację.

W tej sprawie postanowiono rozpocząć konsultacje z mieszkańcami nieruchomości, aby koszty utrzymania zieleni rozliczać w sposób przyjęty dla rozliczania ciepła.

4. Poddano wnikliwej analizie założenia do planu na rok 2006, w wyniku czego Rada wyraziła zgodę na ustalenie stawki eksploatacyjnej w budynkach wielorodzinnych w wysokości 2,63 zł/m² dla członków Spółdzielni, a dla osób nie będących członkami 3,01 zł/m².

Dofinansowanie w opłatach eksploatacyjnych dla członków Spółdzielni są wynikiem uzyskanych wpływów z wynajmu lokali własnych Spółdzielni.

5. Udział z głosem doradczym w komisjach przetargowych oraz w przeglądach zasobów w przedmiocie ustalania potrzeb remontowych.
6. Kontrolowano dokumentację sposobu przeprowadzania przetargów.
7. Prowadzono kontrolę na placach budowy i remontu lokali w zakresie oceny jakości robót i terminowości.
8. Dokonano aktualizacji wewnętrznych przepisów Spółdzielni normujących tryb postępowania w określonych sprawach dostosowując je do aktualnych przepisów ustawowych.
9. Analizowano postępy w zakresie realizacji ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie przeniesienia własności lokali na wyodrębnioną własność.
Rada uznała, że proces ten przebiega bardzo wolno głównie z powodu:
 - a) długie okresy załatwiania formalności w Urzędzie Gminy związanych bądź z wykupem gruntu, bądź zamianą w wyniku scalania
 - b) wysokich niekiedy kosztów związanych z przeniesieniem własności jakie zobowiązany jest ponieść członek np. z tytułu modernizacji.W okresie sprawozdawczym przeniesiono na własność łącznie 78 lokali w tym 73 mieszkania i 5 domków jednorodzinnych.
10. Poddano również analizie przebieg prac związanych z dociepleniem budynków.
Rada postanowiła dla przyspieszenia prac i zakończenia tego problemu upoważnić Zarząd do zaciągnięcia kredytu na ten cel w wysokości 8 900 000 zł.
11. Pod koniec roku Rada podjęła decyzję o planie remontów, a przed jego ostatecznym zatwierdzeniem (1 lutego 2007 r.) przeprowadzono konsultacje zaciągając opinię w tych sprawach z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości. Tę formę kontaktu z członkami Rada będzie wspierać.
Podjęto również uchwałę o podstawowych wskaźnikach do planu gospodarczego na 2007 rok.

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

W roku 2006 Rada wykreśliła na wniosek Zarządu 13 osób z członkostwa, w tym 6 z powodu niewnoszenia opłat za zajmowane lokale, a w stosunku do 7 z powodu nie posiadania tytułu prawnego do lokalu w SM „Kopernik”.

W stosunku do 8 osób Rada uchyliła uchwały o wykluczeniu bądź wykreśleniu, wobec uregulowania zadłużenia i przywróciła członkostwo.

Rada podjęła na wniosek Zarządu 6 uchwał upoważniających Zarząd Spółdzielni do wystąpienia do Sądu o nakazanie sprzedaży w drodze licytacji lokali mieszkalnych z powodu zadłużenia w opłatach mieszkaniowych.

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 ogrzew.	3	2	1
Zwrot nakładów na stolarkę okienną	74	56	18

c) Trzecim blokiem zagadnień zabierającym gros czasu Rady Nadzorczej, to sprawy kontrolno-nadzorcze.

Zgodnie bowiem 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, które analizowały, sprawdzały, poddawały ocenie i przedstawiały Radzie wnioski do realizacji w takich obszarach jak:

- oceną bieżącej działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni. Zagadnienia te były przedmiotem obrad RN po każdym kwartale,
- kontrola stopnia realizacji uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków oraz wniosków zgłaszanych przez członków na zebraniach grup członkowskich,
- kontrola zasad ustalania zaliczek na centralne ogrzewanie,
- ocena pracy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, pracy z dziećmi i Klubów Seniora,
- włączanie się członków Komisji Rewizyjnej w pracę biegłego rewidenta i lustratorów przeprowadzających okresową lustrację.

Rada Nadzorcza bieżąco współpracowała z Radami Osiedla. Członkowie R.N. biorą udział w posiedzeniach tych Rad, a poruszane problemy przenoszą na forum plenum Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą aktywnie również w pracach Rad Okręgu Rady Miasta, przenosząc tam sprawy członków Spółdzielni.

Wnioski:

1. Rada Nadzorcza zbadała i przyjęła sprawozdanie finansowe SM „Kopernik” za rok 2006 podejmując Uchwałę Nr 1/476/07 z dnia 01.03.2007 r. i wnosi o zatwierdzenie tego sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego wyniki działalności Spółdzielni za 2006 rok jak i sytuację finansową Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza oceniając pozytywnie wyniki działalności Spółdzielni na podstawie zbadanego przez siebie i przyjętego Uchwałę Nr 2/476/07 z dnia 01.03.2007 r. sprawozdania rocznego, wnosi o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” za 2006 rok.
3. Rada Nadzorcza 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 2006 rok.