

Sprawozdanie

**z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu
za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni w swej działalności opiera się na aktach prawnych takich jak: Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, statut Spółdzielni oraz regulamin organizacyjny Rady.

Okres sprawozdawczy jest drugim okresem pracy Rady Nadzorczej obecnej kadencji.

Rada Nadzorcza pracuje w dwunastoosobowym składzie, po czterech reprezentantów z każdego osiedla („Wschód”, „Zachód”, „Tysiąclecia”).

Skład osobowy Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym był następujący:

1. Jan Baranowski – Przewodniczący
2. Wojciech Galicki – Zastępca Przewodniczącego
3. Barbara Tatara – 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. Ryszard Torba – Członek
11. Jerzy Żuchowski – Członek
12. Jan Szabunio – Członek (do 31.07.2007 r.)
Andrzej Kuligowski – Członek (od 11.09.2007 r.)

Bieżącą pracą Rady Nadzorczej kieruje jej Prezydium w składzie pięcioosobowym, tj.: Przewodniczący, Sekretarz i trzech przewodniczących stałych komisji problemowych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – pełni równocześnie funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady.

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

Bieżącą działalność Rada Nadzorcza prowadzi w oparciu o powołane trzy komisje problemowe, a mianowicie:

1. Komisja Rewizyjna – 4 osoby, przewodniczący mgr Wojciech Galicki
2. Komisja Techniczna – 4 osoby, przewodniczący mgr Adam Suwała
3. Komisja Gospodarki Lokalami i Bezpieczeństwa – 4 osoby, przewodniczący Jerzy Żuchowski

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i poszczególne Komisje odbyły:

- 14 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej
- 10 posiedzeń Prezydium
- 10 posiedzeń Komisji Rewizyjnej
- 4 posiedzenia Komisji Technicznej
- 5 posiedzeń Komisji Gospodarki Lokalami i Bezpieczeństwa

Należy podkreślić, że posiedzenia Komisji Rewizyjnej były poparte kontrolą dokumentów źródłowych, w zależności od badanego problemu. Kontrole dotyczyły najogólniej mówiąc zabezpieczenia interesów członków Spółdzielni i zgodności działań poszczególnych ogniw Spółdzielni z wewnętrznymi i zewnętrznymi uregulowaniami prawa.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 338 uchwał.

W każdy pierwszy wtorek miesiąca członkowie Prezydium Rady Nadzorczej pełnią dyżury, przyjmując zainteresowanych członków Spółdzielni, zgłaszających swoje problemy pod adresem Zarządu.

W okresie sprawozdawczym przyjęto trzy osoby, a problematyka dotyczyła:

- przeznaczenia przychodów z dzierżawy dachu na stację telefonii komórkowej – na wymianę okien na klatkach schodowych tego budynku,
- realizacji wniosku członka o przeniesienie własności lokalu,
- zobowiązań mieszkańców z tytułu termomodernizacji budynków.

Rada Nadzorcza na plenarnych posiedzeniach zajmowała się problemami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, którą można ująć w trzech blokach tematycznych:

- 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. Dalszy rozwój potencjału gospodarczego Spółdzielni, poprzez program inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Planowana jest budowa dwóch bloków przy ul. Wybickiego oraz przyjęto program zagospodarowania działki przy ul. Źródlanej (Stawki). Zobowiązano Zarząd do wyszukiwania terenów dostępnych pod przyszłe inwestycje.
2. Uporządkowano sprawę korzystania przez Wodociągi Toruńskie z bezpłatnego ujęcia wody na działce nr 46 w dzielnicy Czerniewice. Podpisana została umowa dzierżawy, co w skali roku daje spółdzielni około 4 tys. zł. Zobowiązano Zarząd do rozpatrzenia możliwości dochodzenia ewentualnego odszkodowania za lata minione.
3. Analizowano efektywność i sposób ewidencji przychodów i kosztów w przekroju nieruchomości, stosownie do założeń ustawy z dnia 14.06.2007 r. nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Poddano analizie koszty utrzymania infrastruktury, głównie utrzymania zieleni, jej rekultywację oraz drzewostanów.
Przyjęto założenie, że koszty utrzymania zieleni w opłatach miesięcznych stanowić będą zaliczkę do rozliczenia w stosunku do poniesionych rzeczywistych kosztów w danej nieruchomości.

5. Poddano wnikliwej analizie założenia do planu gospodarczego na rok 2007, ustalając stawkę eksploatacyjną uwzględniającą dofinansowanie dla członków spółdzielni z pożytków uzyskanych z najmu i dzierżawy lokali własnych Spółdzielni.
Rok 2007 to pierwszy rok, w którym Spółdzielnia płaci podatek dochodowy od dzierżawionych lokali. W sumie w 2007 r. zapłaciła Spółdzielnia około 400 tys. zł, co w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali (członków) daje około 10 gr na 1 m² miesięcznie. Niższe dochody z dzierżaw będą miały wpływ na ustalanie wysokości stawki eksploatacyjnej w następnych latach dla członków Spółdzielni.
6. Członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej brali udział z głosem doradczym w komisjach przetargowych. Uczestniczyli w corocznych przeglądach zasobów w zakresie ustalania potrzeb remontowych.
7. Kontrolowano dokumentację sposobu naboru ofert i przeprowadzania przetargów.
8. Członkowie Komisji Gospodarki Lokalami i Bezpieczeństwa brali udział w przetargach na nabycie wolnych lokali mieszkalnych oraz uczestniczyli w pracach komisji rozpatrującej oferty na najem lokali użytkowych. Ponadto członkowie tej komisji brali udział w ocenie Konkursów na najładniej ukwiecony balkon, ogródek przydomowy, czy iluminację balkonów w okresie świąt bożonarodzeniowych.
9. Poddano analizie efektywność zainstalowanego monitoringu osiedlowego. Koszt eksploatacji przewyższał na nieruchomościach opłatę 2 zł za lokal miesięcznie i Rada na wniosek Zarządu podjęła uchwałę o zwiększeniu opłaty do 4 zł dla tych nieruchomości, które objęte zostały monitoringiem, a kamery są własnością SM „Kopernik”. Rada wysłuchała informacji Zarządu o zamierzeniach dalszego rozwoju monitoringu, jednakże w tej sprawie Rada nie podjęła decyzji, gdyż opinie wśród członków Rady w tej sprawie są podzielone.
10. Dokonano aktualizacji wewnętrznych przepisów Spółdzielni, normujących tryb postępowania w określonych sprawach, dostosowując je do aktualnych przepisów ustawowych.
11. Rada Nadzorcza zaakceptowała wniosek Zarządu w sprawie wykupu gruntów od Gminy Miasta Toruń.
Łączny koszt wykupu gruntów w 2007 r. wyniósł 834 438,86 zł i obejmował 152 767 m².
12. Rada pozytywnie ocenia fakt zakończenia programu docieplania budynków.
13. Okres sprawozdawczy to kolejny rok wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jej nowelizacji z 14.06.2007 r.
Na wyodrębnioną własność przeniesiono 468 mieszkań o statusie lokatorskim i własnościowym.
Proces zawierania aktów notarialnych trwa nadal.
14. Pod koniec roku 2007 Rada podjęła decyzję o planowanych remontach na 2008 r.
Podjęto również uchwałę o podstawowych wskaźnikach założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2008.

Ad. b) Sprawy wewnątrzspółdzielcze.

Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu podjęła uchwały o wykreśleniu z rejestru członków 175 członków oczekujących z powodu niezawinionej uchylania się od zawarcia ze Spółdzielnią umowy w sprawie nabycia lokalu z odzysku, które oferowała Spółdzielnia w ostatnich latach. Ponadto w 2007 r. Rada Nadzorcza wykreśliła z członkostwa 5 osób z powodu niewnoszenia opłat za zajmowane lokale, a w stosunku do 10 podjęto uchwałę o wykreśleniu w związku z nieposiadaniem tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni.

W stosunku do 5 osób Rada uchylła uchwałę o skreśleniu z rejestru członków wobec uregulowania zaległości w opłatach za używanie mieszkania i przywróciła członkostwo.

Rozpatrywano również wnioski członków o wcześniejszy zwrot dofinansowania kosztów za wymianę stolarki okiennej. W sumie rozpatrzono 31 wniosków, z których 18 załatwiono pozytywnie, a 13 załatwiono odmownie.

Ad. c) 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, które analizowały, sprawdzały, poddawały ocenie i przedstawiały Radzie wnioski do realizacji w takich obszarach jak:

- ocena bieżącej działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni. Zagadnienia te były przedmiotem obrad RN po każdym kwartale, poprzedzone kontrolą Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej w zakresie wykonania remontów,
- kontrola stopnia realizacji uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków oraz wniosków zgłaszanych przez członków na Zebraniach Grup Członkowskich,
- zasady ustalania zaliczek na centralne ogrzewanie oraz wysokości stawki eksploatacyjnej,
- ocena pracy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, pracy z dziećmi i Klubów Seniora, a w szczególności praca z dziećmi i młodzieżą. Rada pozytywnie ocenia prowadzone konkursy w zakresie ukwiecenia balkonów, ogródków, czy iluminacji w okresie Świąt Bożego Narodzenia,
- uczestnictwo członków Komisji Rewizyjnej przy ocenie bilansu przez biegłego rewidenta i w lustracji problemowej. W roku 2007 przeprowadzona była lustracja problemowa w zakresie inwestycji. Lustrator uznał, że prowadzona działalność inwestycyjna jest prawidłowa.

Rada Nadzorcza na bieżąco współpracowała z Radami Osiedla. Członkowie RN biorą udział w posiedzeniach Rad Osiedla, a poruszane problemy przenoszą na forum posiedzeń Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą również aktywnie w pracach Rad Okręgu Rady Miasta, przenosząc tam sprawy członków Spółdzielni w szczególności w zakresie bezpieczeństwa, czy niszczenia mienia.

Wnioski:

1. Rada Nadzorcza zbadała i przyjęła sprawozdanie finansowe SM „Kopernik” za rok 2007, podejmując Uchwałę Nr 2/490/08 z dnia 07.03.2008 r. i wnosi o zatwierdzenie tego sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego wyniki działalności Spółdzielni za 2007 rok, jak i sytuację finansową Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza oceniając pozytywnie wyniki działalności Spółdzielni na podstawie zbadanego przez siebie i przyjętego Uchwałę Nr 3/490/08 z dnia 07.03.2008 r. sprawozdania rocznego, wnosi o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” za 2007 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 2007 rok.

Toruń, marzec 2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Barbara Tatara

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Jan Baranowski