

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 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.

Sprawozdanie jest trzecim okresem pracy Rady Nadzorczej obecnej kadencji.

Rada Nadzorcza pracuje w 11-to osobowym składzie, po 4-ch reprezentantów z Osiedla „Wschód” i „Tysiąclecia” oraz 3-ch z Osiedla „Zachód”.

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 – do maja 2008 r. (zgon)
8. Andrzej Smoliński – Członek
9. Adam Suwała – Członek
10. Ryszard Torba – Członek
11. Jerzy Żuchowski – Członek
12. Andrzej Kuligowski – Członek

Bieżącą pracą Rady Nadzorczej kieruje jej Prezydium w składzie 5-cio osobowym, tj.: Przewodniczący, Sekretarz i 3-ch 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 3-y 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
- 13 posiedzeń Prezydium
- 11 posiedzeń Komisji Rewizyjnej
- 3 posiedzenia Komisji Technicznej
- 12 posiedzeń Komisji Gospodarki Lokalami i Bezpieczeństwa

Należy podkreślić, że posiedzenia Komisji 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 187 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 7 osób, a problematyka dotyczyła:

- przyspieszenia wypłaty dofinansowania za dokonaną wymianę stolarki okiennej,
- opłaty za używanie dźwigów osobowych,
- zobowiązań mieszkańców z tytułu termomodernizacji budynków,
- problem hałasów w budynkach,
- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w mieszkaniu.

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

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

1. Rozwojem potencjału gospodarczego Spółdzielni, poprzez program inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Planowana jest budowa dwóch bloków przy ul. Wybickiego.
2. Analizowano efektywność i sposób ewidencji przychodów i kosztów w przekroju nieruchomości, stosownie do ustawy z dnia 14.06.2007 r. nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Poddano analizie koszty utrzymania infrastruktury, głównie utrzymania zieleni, jej rekultywację oraz drzewostanów.
4. Poddano wnikliwej analizie założenia do planu gospodarczego na rok 2008 ustalając stawkę eksploatacyjną uwzględniającą dofinansowanie dla członków spółdzielni z pożytków uzyskanych z najmu i dzierżawy lokali własnych Spółdzielni.
Rok 2008 to drugi rok, w którym Spółdzielnia płaci podatek dochodowy od przychodów z gospodarki lokalami użytkowymi w najmie. W sumie w 2008 r. zapłaciła Spółdzielnia 341.616 zł, co w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali (członków) daje 0,075 zł/m² miesięcznie. Niższe dochody z dzierżaw miały wpływ na ustalanie wysokości stawki eksploatacyjnej w dla członków Spółdzielni.
5. Członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej brali udział z głosem doradczym w komisjach przetargowych. Uczestniczyli w corocznych przeglądach zasobów w zakresie ustalania potrzeb remontowych.
6. Kontrolowano dokumentację sposobu naboru ofert i przeprowadzania przetargów.

7. 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.
8. Poddano analizie efektywność zainstalowanego monitoringu osiedlowego. Rada wysłuchała informacji Zarządu o zamierzeniach dalszego rozwoju monitoringu w zasobach Spółdzielni.
9. Dokonano aktualizacji wewnętrznych przepisów Spółdzielni, normujących tryb postępowania w określonych sprawach, dostosowując je do aktualnych przepisów ustawowych.
10. Rada Nadzorcza zaakceptowała wniosek Zarządu w sprawie wykupu gruntów od Gminy Miasta Toruń.
Łączny koszt wykupu gruntów w 2008 r. wyniósł 109.169,69 zł. W wieczystym użytkowaniu znajduje się 216.032 m², co stanowi 32 % terenów ogółem.
11. Rada pozytywnie ocenia fakt zakończenia programu docieplania budynków.
12. Okres sprawozdawczy to kolejny rok wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jej nowelizacji z 14.06.2007 r.
Na wyodrębnioną własność przeniesiono w 2008 r. 505 mieszkań o statusie lokatorskim i własnościowym.
Proces zawierania aktów notarialnych trwa nadal.

b) Sprawy wewnątrzspółdzielcze.

Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu podjęła uchwały o wykreśleniu 55 osób z rejestru członków Spółdzielni. Rada wykreśliła z członkostwa 5 osób z powodu nie wnoszenia opłat za zajmowane lokale, a w stosunku do 50 podjęto uchwałę o wykreśleniu w związku z nie posiadaniem tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni.

W stosunku do 5 osób Rada uchyliła uchwałę o wykreśleniu 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 19 załatwiono pozytywnie, a 12 załatwiono odmownie.

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:

- ocenę 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 poprzez sport i kółka zainteresowań. 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 2008 przeprowadzona była lustracja problemowa w zakresie inwestycji. Lustrator uznał, że prowadzona działalność inwestycyjna jest prawidłowa.

Rada Nadzorcza wykazywała stałą gotowość do współpracy z Radami Osiedla. Członkowie R.N. brali udział w posiedzeniach Rad Osiedla tam gdzie byli zapraszani, a poruszane problemy przenosili na forum posiedzeń Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli również aktywnie w pracach Rad Okręgu Rady Miasta, przenosząc tam sprawy członków Spółdzielni w szczególności w zakresie bezpieczeństwa, czy niszczenia mienia. W sumie 4-ch członków Rady Nadzorczej jest członkami Rad Okręgów Rady Miasta.

Wnioski:

1. Rada Nadzorcza zbadała i przyjęła sprawozdanie finansowe SM „Kopernik” za rok 2008 podejmując Uchwałę Nr 4/504/09 z dnia 19.03.2009 r. i wnosi o zatwierdzenie tego sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego wyniki działalności Spółdzielni za 2008 rok jak i sytuację finansową Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza oceniając pozytywnie wyniki działalności Spółdzielni na podstawie zbadanego przez siebie i przyjętego Uchwałę Nr 1/503/09 z dnia 26.02.2009 r. sprawozdania rocznego, wnosi o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” za 2008 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 2008 rok.

Toruń, marzec 2009 r.