

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CHOJNICACH
Z DZIAŁALNOŚCI W 2011 ROKU**

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy "Prawo Spółdzielcze" oraz § 89, 90 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach, Rada Nadzorcza SM sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki odnosiła głównie do działalności Zarządu SM, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni. Stosownie do postanowień Statutu pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, a jego prace wspierały powołane w ramach struktury organizacyjnej trzy komisje problemowe, opracowujące i opiniujące materiały, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń Rady.

W roku 2011 Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. **Henryk Mollin** -przewodniczący RN
2. **Maria Rolbiecka** z-ca przewodniczącego RN
3. **Kazimierz Piekarski** - sekretarz RN
4. **Anna Prądyńska** - przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. **Henryk Rogalski** - członek Komisji Rewizyjnej
6. **Wiesław Szczęśny** - członek Komisji Rewizyjnej
7. **Jerzy Wawrzyniak** - przewodniczący Komisji GZM
8. **Marek Lewinski** - członek Komisji GZM
9. **Heronim Rekowski** - członek Komisji GZM
10. **Tadeusz Żołdowicz** - członek Komisji GZM
11. **Sebastian Matthes** - przewodniczący Komisji Społeczno-Samorządowej
12. **Ryszard Marcinkowski** - członek komisji Społeczno-Samorządowej
13. **Stanisław Hałas** - członek komisji Społeczno-Samorządowej do 25.05.2011r. /w związku z upływem kadencji/
14. **Mirosław Frymark** - członek Rady – oddelegowany do Zarządu od 24.01.2011r.do 31.03.2011r., 11.04.2011 do 30.06.2011r.
15. **Elżbieta Kuczkowska –Stormann** - członek Rady Nadzorczej

Frekwencja członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach wynosiła 87,82%.

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło łącznie 25 posiedzeń.

Rada Nadzorcza obradowała 22 razy i podjęła łącznie 75 uchwał.

Podjęto Uchwały odnośnie regulaminów:

- „Regulamin Zarządu SM”
- „Regulamin wynajmu powierzchni reklamowych w budynkach i terenach SM z późniejszymi zmianami.
- „Regulamin rozliczania ciepła”
- „Regulamin porządku domowego “
- „Regulamin rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ponoszenia i ustalania odrębnych własności lokali”

Efektom prac Rady Nadzorczej było podjęcie 12 uchwał dotyczących spraw członkowsko-mieszkaniowych, związanych z wykreśleniem z grona członków SM oraz z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z nie uiszczaniem opłat za lokale mieszkalne.

Kilku z tych dłużników złożyło zapewnienia spłaty zadłużeń, co pozwoliło na odroczenie decyzji Rady wobec tych osób, pod warunkiem realizacji podjętych zobowiązań.

Podjęto 8 uchwał w sprawie wyrażenia zgody na podniesienie stawki funduszu remontowego budynków.

Szereg rozpatrywanych zagadnień wnoszonych pod obrady Rady Nadzorczej dotyczyło spraw wynikłych na bieżąco, rozpatrywanie treści pism, skarg, wniosków oraz innych spraw, wobec których konieczne było ustosunkowanie się Rady jako organu samorządowego Spółdzielni w ramach jego statutowych kompetencji.

Problematyka prac poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej

Komisja Rewizyjna odbyła 11 posiedzeń.

Na posiedzeniach w 2011r. Komisja zajmowała się następującymi

Zagadnieniami:

- opiniowanie planu remontów na 2012r.,
- analiza i ocena wykorzystania funduszu płac oraz przewidywane wykonanie za rok 2011,
- opiniowanie regulaminu porządku domowego,
- omówienie regulaminu Zarządu,
- opiniowanie regulaminu rozliczeń ciepła i podgrzania ciepłej wody użytkowej w budynkach własnych i zarządzanych przez SM,
- spotkanie i współpraca z biegłym rewidentem,
- zapoznanie się z treścią protokołu polustracyjnego i jego omówienie.
- spotkanie z Panią lustrator,
- wrywkowa kontrola sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2010.

Komisja Społeczno – Samorządowa

Skład osobowy Komisji w roku 2011 uległ zmianie w wyniku odejścia z Rady Nadzorczej p. Stanisława Hałas. Na dzień 31.12. 2011 r. skład Komisji liczył 2 osoby.

Komisja w 2011 roku spotykała się na 5 posiedzeniach.

Podczas posiedzeń Komisja:

- przyjęła sprawozdanie z działalności świetlic w 2010 r.,
- uzgodniła plan działalności kulturalnej na rok 2011;

- uzgodniła zmiany planu remontów na 2011 r.;
- uzgodniła i wydała opinię na temat projektu „Regulaminu rozliczeń ciepła i przygotowania ciepłej wody w budynkach własnych i zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Chojnicach”;
- wydała opinię na temat podziału na części Walnego Zebrania Członków Spółdzielni w roku 2011.

Komisja opracowała i zatwierdziła sprawozdanie w dniu 26.03.2012 r

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Komisja w 2011 roku odbyła 9 posiedzeń.

Poświęcone one były głównie działalności administracji Spółdzielni i dotyczyły:

- zagospodarowania i opłat za dodatkowe pomieszczenia piwniczne.
- regulaminowi i opłatom za reklamy.
- działalności komórki BHP, a szczególnie regulaminowi użytkowania odzieży ochronnej, środków czystości i bieżących kontroli
- samowolnemu instalowaniu anten telewizyjnych i internetowych.

W odpowiedzi na zażalenia mieszkańców zobowiązano Zarząd do przedstawienia odpowiednich atestów użytkowanych na dachach bloków anten nadawczych.

Sprawozdania z poszczególnych posiedzeń Komisji składano do Sekretarza Rady Nadzorczej.

Komisja w dalszym ciągu ma dużo uwag do nadzoru administracyjnego.

Dotyczy to zwłaszcza informowania mieszkańców o dostępie do ogólnodostępnych pomieszczeń piwnicznych. Powoływanie się na polecenia Komisji G.Z.M by wyegzekwować opłaty za dodatkowe pomieszczenia świadczy o indolencji i braku odpowiedzialności administratora, mimo wielokrotnych uwag Komisja nie otrzymała informacji o pracy komórki BHP w 2011r. Brak jest jakiegokolwiek dokumentacji z pracy i kontroli.

Trudno również stwierdzić działanie administracji dotyczących umieszczania i pobierania opłat za reklamy.

Komisja odnosi wrażenie, że nikt tego nie kontroluje.

Pozytywnie należy ocenić plany i realizację remontów, a zwłaszcza ociepleń bloków.

Jedyna uwaga /zglaszana też przez mieszkańców/ to sprawa kolorystyki budynków. Pastelowe kolory jak wynika z obserwacji bledną. Wskazana by była bardziej ożywiona kolorystyka, co napewno poprawiło by wygląd osiedli.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

- omówienie i zaopiniowanie sprawozdania Zarządu SM z jego działalności za 2011rok,
- ocena wyników ekonomicznych w zakresie wykonywanych prac remontowo-konserwacyjnych realizowanych przez Zakład Konserwatorów na rzecz poszczególnych nieruchomości,
- zapoznanie się z informacją zarządu nt.: zaległości czynszów lokali mieszkalnych będących w zasobach SM wraz z oceną skuteczności prowadzonych form windykacji,
- ocena efektywności przetargów przeprowadzonych w 2011 roku,
- analizowanie skarg i wniosków składanych przez członków spółdzielni do Zarządu SM oraz sposoby ich załatwiania,
- analiza i ocena okresowych informacji Zarządu dotyczących planu finansowo-gospodarczego,
- zapoznanie się z informacją Zarządu w zakresie stanu realizacji rzeczowego planu remontów,
- informacja Zarządu w kwestii opłat eksploatacyjnych za garaże,
- omówienie założeń do regulaminu rozliczenia ciepła,
- zapoznanie się z informacją Zarządu dot. wysokości opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych SM,
- analiza kosztów i wpływów SM z tytułu świadczeń związanych z dostawą wody zimnej, wody ciepłej oraz centralnego ogrzewania,
- ocena stanu rozliczeń finansowych bieżących remontów, podjęcie uchwał związanych z regulowaniem stanu prawnego gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni,
- zapoznanie się z informacją Zarządu o stanie realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształcania praw do lokali w odrębną własność,
- rozpatrzenie i przyjęcie zmian w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni, których opracowanie, zaopiniowanie lub zatwierdzenie leży w kompetencji Rady Nadzorczej,
- zapoznanie się z informacją Zarządu o postępowaniach sądowych

- wszczętych z powodztwa bądź przeciwko Spółdzielni,
- zapoznanie się z informacją Zarządu o formach działania i wykonaniu rzeczowo-finansowym działalności społecznej i kulturalnej SM w 2011 r.
 - inne zagadnienia wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 95 Statutu SM diety członków Rady Nadzorczej były stałe i niezależne od ilości posiedzeń w danym miesiącu i wynosiły :

- dla Przewodniczącego RN 244, 25 zł netto,
- dla członków RN – po 101,13 zł netto.

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało prezydium Rady, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia RN. Następnie materiały te kierowane były do właściwych komisji problemowych RN, celem dokonania ich analizy i oceny oraz przygotowania propozycji wniosków, zaleceń i opinii, prezentowanych podczas posiedzeń Rady Nadzorczej.

1. Henryk Mollin
2. Maria Rolbiecka
3. Kazimierz Piekarski
4. Anna Prądyńska
5. Henryk Rogalski
6. Wiesław Szczęsny
7. Jerzy Wawrzyniak
8. Marek Lewinski
9. Heronim Rekowski
10. Tadeusz Żołdowicz
11. Sebastian Matthes
12. Ryszard Marcinkowski

13. **Mirosław Frymark**

14. **Elżbieta Kuczkowska –Stormann**.....