

WALNE ZGROMADZENIE 2013
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
odbytego w pięciu częściach w dniach od 03 czerwca do 07 czerwca 2013 roku

w sprawie **przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu za rok 2012**

Zgodnie z § 60 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

u c h w a ł a :

1. przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności za rok 2012
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 289 członków, przeciw 4 członków.

SEKRETARZE

Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY

Walnego Zgromadzenia

Podpisy na oryginale

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2012.

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 67 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Rok 2012 był kolejnym, trzecim rokiem kadencji Rady Nadzorczej wybranej na lata 2010 - 2013, działającej w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Piotr Kozłowski
Zastępca Przewodniczącego	Jerzy Hausman
Sekretarz	Mirosław Ratajek
Komisja Rewizyjna	Hubert Gawin, Ryszard Hnat, Karola Skowrońska, Renata Rybczyńska, Andrzej Świebodziński,
Komisja Techniczna	Konrad Przybylak, Dariusz Podemski, Beata Przybylska, Jan Prusaczyk, Stefan Sawczyński.

Stosownie do postanowień Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej bieżącą pracę Rady Nadzorczej organizowało Prezydium Rady oraz dwie stałe Komisje Problemowe: Komisja Rewizyjna i Komisja Techniczna. Ponadto dwóch członków Rady Nadzorczej w ramach nadzoru uczestniczyło w pracach Komisji Przetargowej na roboty i usługi zlecane przez Spółdzielnię. W miarę potrzeb w posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu, Główny Księgowy oraz kierownicy komórek organizacyjnych merytorycznie odpowiedzialni za rozpatrywane sprawy. Stałym punktem porządku obrad Rady Nadzorczej była informacja Zarządu z bieżącej działalności Spółdzielni oraz informacja z posiedzeń i dyżurów Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej na których rozpatrywano zagadnienia dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni. Wszystkie ważne decyzje przyjęte do realizacji podejmowane były w formie uchwał i dotyczyły między innymi następujących zagadnień:

- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2011 zbadanego przez Biegłego Rewidenta wraz z wnioskiem o przedstawienie sprawozdania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków,

- przyjęcia analizy działalności finansowej Spółdzielni za rok 2011,
- sporządzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2011 i przedłożenie do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalenia planu gospodarczo- finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2012,
- podziału Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej na części,
- korekty planu gospodarczo- finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2012 w związku z przeznaczeniem nadwyżki bilansowej z roku 2011 w kwocie 6.072.663,04 zł na fundusz termomodernizacyjny,
- przyjęcia sprawozdania gospodarczo – finansowego z działalności Spółdzielni za I półrocze 2012 r.
- wyboru delegatów na V Kongres Spółdzielczości , na zjazd przedkongresowy organizowany przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy,
- przyjęcia stanowiska Zespołu Roboczego, powołanego do zbadania okoliczności wydania przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzji nr RBG-9/2012 stwierdzającej stosowanie przez Spółdzielnię praktyk naruszających interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów, cenniku, i regulaminach świadczenia usług telekomunikacyjnych postanowień uznanych za niedozwolone,
- wyboru Firmy „Saks Audit” sp. z o.o. w Toruniu jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2012,
- zapoznania się z Protokołem lustracji oraz listem polustracyjnym dotyczącym pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.07.2009 r. do 30.06.2012 r.
- przyjęcia planu gospodarczo-financeowego Spółdzielni na rok 2013 w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi , garażami, lokalami użytkowymi własnościowymi i odrębnej własności, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, funduszu płac, zakupu środków trwałych i wydatków inwestycyjnych.
- wykreślenia z rejestru członków osób nie wykonujących obowiązku uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni oraz osób które utraciły tytuł prawny do lokalu,
- wyboru z dniem 01.01.2013 r. Krzysztofa Wieczorka na członka zarządu.

W ramach nowelizacji wewnętrznych aktów normatywnych o charakterze regulaminowym Rada Nadzorcza uchwalała:

- „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”,
- zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów zbiorczego zużycia gazu sieciowego wysokometanowego w lokalach mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu”,
- zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu”.
- „Regulamin używania lokali i utrzymania porządku w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu”.

Przedkładane przez Zarząd Spółdzielni okresowe analizy i sprawozdania finansowo – gospodarcze były każdorazowo poddawane ocenie Komisji Problemowych, które wypracowywały stanowiska opiniotwórcze dla Rady Nadzorczej. Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za rok obrotowy 2011 zgodnie z ustawą o rachunkowości zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta. Opinia i Raport z badania sprawozdania stwierdza że, sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami zastosowania zasad rachunkowości. Rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz prawidłowość ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Prezentowane w opinii węzłowe wskaźniki potwierdzają dobrą sytuację ekonomiczno-finansową Spółdzielni i nie występują zagrożenia co do dalszej jej działalności.

Plan gospodarczo finansowy na rok 2012 został sporządzony w oparciu o możliwości finansowe Spółdzielni zarówno w zakresie eksploatacji bieżącej jak i remontów zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja kosztów i przychodów oddzielnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwala na bieżącą analizę finansową poszczególnych nieruchomości i dostosowanie wysokości opłat do potrzeb nieruchomości. Poza realizacją obowiązków ciążących na zarządcy /właścicielu/ nieruchomości wynikających z Prawa Budowlanego, od kilku lat priorytetowym zagadnieniem jest realizacja procesu termomodernizacyjnego zasobów mieszkaniowych. Szeroki zakres robót ujęty w planie realizacyjnym lata 2012-2013 wymaga zaangażowania znacznych środków finansowych przekraczających wysokość środków pochodzących z bieżących opłat mieszkańców. Dlatego też za zgodą Walnego Zgromadzenia fundusz ten zasilany jest środkami finansowymi pochodzącymi z nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni. W roku 2012 była to kwota 6.072.663,04 zł, w związku z czym Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o korekcie Planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2012 w zakresie funduszu termomodernizacyjnego. Z przedłożonych Radzie Nadzorczej założeń do planu na rok 2013 wynika, iż przy utrzymaniu dotychczasowego tempa robót cały zakres dociepleń może być ukończony w 2014 roku. Jednakże warunkiem realizacji tych zadań jest pozyskanie w roku 2013 na ten cel, dodatkowych środków pochodzących z nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2012 .

W ocenie Rady Nadzorczej kierunki działania Zarządu w tym zakresie są prawidłowe i priorytetowe, dające wymierne efekty nie tylko w zakresie oszczędności energii cieplnej, jak również podwyższają stan techniczny i estetyczny budynków mieszkalnych jak i całych osiedli. Ponadto w trakcie robót termomodernizacyjnych wykonywane są dodatkowo naprawy balkonów, wymiana cokołów i opasek budynków. Rada Nadzorcza oceniając wyniki ekonomiczne Spółdzielni za rok 2012 popiera wniosek Zarządu Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia dotyczący przeznaczenia w całości nadwyżki bilansowej za rok 2012 w wysokości 6.099.838,63 zł na prace termomodernizacyjne.

Głównym źródłem wypracowanego zysku przez Spółdzielnię jest gospodarka lokalami użytkowymi, wynajem terenów pod różne działalności, gospodarka środkami finansowymi oraz działalność Telewizji Kablowej. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż każda z prowadzonych działalności narażona jest na funkcjonowanie w warunkach silnej rynkowej konkurencji. Ponadto w działalności telekomunikacyjnej należy nadążać za ciągłym postępem technologicznym, jak również spełniać często trudne do zrealizowania wymogi szeroko rozwiniętej ochrony prawnej interesów konsumentów.

W 2012 roku działalność telekomunikacyjna Spółdzielni kontrolowana była przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Bydgoszczy w zakresie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W wyniku tej kontroli wydana została przez Prezesa UOKiK decyzja nr RGB-9/2012 stwierdzająca stosowanie przez Spółdzielnię praktyk naruszających interesy konsumentów, polegających na stosowaniu we wzorcach umów, cenniku i regulaminach świadczeń usług telekomunikacyjnych, postanowień uznanych za niedozwolone oraz nałożono karę w wysokości 67.108,- zł. Rada Nadzorcza na tę okoliczność powołała ze swego grona Zespół Roboczy do zbadania przedmiotowej sprawy. Po wnikliwym przeanalizowaniu szeregu dokumentów i wysłuchaniu osób nadzorujących działalność telewizji kablowej, Zespół stwierdził nieumyślny charakter naruszenia przez Spółdzielnię zbiorowych interesów konsumentów. Wzięto również pod uwagę pozytywne wyniki wcześniej przeprowadzonej kontroli przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w zakresie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa telekomunikacyjnego, określających obowiązki dostawców publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych względem użytkowników końcowych. W przedstawionym Radzie Nadzorczej stanowisku wnioskuje się o zalecenie Zarządowi przeprowadzanie okresowych wnikliwych analiz wzorców umów z abonentami i regulaminów, które winny być zgodne z obowiązującym prawem, wprowadzenie okresowej kontroli zapisów prawnych w umowach i ich zgodności z prowadzonym przez UOKiK rejestrem klauzul niedozwolonych. Zaproponowano również przeanalizowanie możliwości stworzenia takiego stanu organizacyjno-prawnego, w którym podstawą ewentualnych kar byłyby jedynie przychody z działalności telekomunikacyjnej.

Zgodnie z art. 91 Ustawy Prawo Spółdzielcze w miesiącu październiku 2012 roku Spółdzielnia została poddana lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracją objęto okres od 01.07.2009 r. do 30.06.2012 r. i przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

w Bydgoszczy. Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji oraz w liście polustracyjnym potwierdzają, iż Spółdzielnia posiada wymagane statutem unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym dostosowane do obowiązującego stanu prawnego. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zwoływania, przebiegu i dokumentowania Walnych Zgromadzeń, jak również Rada Nadzorcza zgodnie ze swoimi kompetencjami zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w pracy Zarządu jako organu samorządowego jak i kierowniczego w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie, jak również prawidłowość dokumentacji i rejestru członkowskiego. Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu jest uregulowany, co umożliwia realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w należyтым stanie porządkowym oraz technicznym za wyjątkiem konieczności wykonania bieżących napraw i remontów w niektórych budynkach. Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez wykonawców wyłanianych w procedurach określonych normami wewnętrznym Spółdzielni. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie nadzorowania, dokumentowania i rozliczania wykonanych prac. Stwierdza się wysoki poziom windykowania należności, a występujący poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Związek Rewizyjny stwierdził, że badanie lustracyjne nie wykazało naruszeń prawa w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni, poza rozważeniem potrzeby wykonania remontów i napraw w budynkach wykazanych w protokole przeglądu zasobów mieszkaniowych. Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Członkowie Rady Nadzorczej w celu szerszego kontaktu z członkami Spółdzielni pełnili dyżury w każdy wtorek tygodnia. Odnotowano 7 interwencji, dotyczących głównie indywidualnych spraw zainteresowanych. Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu zgłoszonych spraw nie dopatrzyła się złego ich rozpatrzenia czy załatwienia przez Zarząd Spółdzielni. Udzielono pisemnych odpowiedzi wraz z uzasadnieniem przyjętego przez Radę Nadzorczą stanowiska. W czasie pełnienia dyżurów przeprowadzono szereg indywidualnych rozmów z osobami zalegającymi w opłatach za używanie lokali mieszkalnych. Forma tej współpracy z zadłużonymi w niektórych przypadkach dała pozytywny efekt skutkujący zmniejszeniem zadłużenia, co uchroniło przed wykreśleniem a w konsekwencji przed utratą prawa do lokalu mieszkalnego. Wobec członków nie rokujących spłaty zadłużenia, nie deklarujących działań zmierzających do poprawy sytuacji materialnej czy zmiany warunków mieszkaniowych, Rada Nadzorcza w ostateczności podejmowała uchwały o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni. W roku 2012 podjęto 10 takich uchwał. Ponadto w ramach porządkowania spraw członkowskich podjęto 71

uchwał dotyczących wykreślenia z rejestru członków osób, które po zbyciu lub utracie tytułu prawnego do lokalu nie złożyły wniosku o rezygnację z członkostwa.

Komisje Problemowe w oparciu o półroczne plany działania realizowały funkcje kontrolne działalności Spółdzielni, jak również wypracowywały stanowiska opiniotwórcze do rozpatrywanych spraw przez Radę Nadzorczą. I tak:

Komisja Rewizyjna odbyła 14 posiedzeń na których poza analizą sprawozdań i oceną wyników finansowych Spółdzielni dokonała:

- Oceny stopnia wykorzystania lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2011 r. Spółdzielnia dysponowała 295 lokalami użytkowymi przeznaczonymi do wynajmu z czego dla 278 lokali posiadano zawarte umowy, uzyskując 94 procentowy wskaźnik najmu. Poza lokalami użytkowymi zawarte były 483 umowy na najem terenów oraz powierzchni budynków pod różne działalności gospodarcze. W przypadku lokali użytkowych położonych w atrakcyjnej lokalizacji oraz o nie dużym metrażu, stwierdza się dużą stabilność najemców. Na lokale o dużej powierzchni, położone na wyższej kondygnacji, pomimo szeroko publikowanej oferty i możliwości negocjowania czynszu najmu nie znajduje się najemców. Dla podwyższenia atrakcyjności lokali Zarząd Spółdzielni w miarę możliwości finansowych podnosi standard lokali poprzez odnawianie elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymianę instalacji grzewczej. Ekspansja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w Grudziądzu jest również dużą konkurencją i zagrożeniem dla najmu lokali Spółdzielczych. Pomimo tych wszystkich trudności w roku 2011 jak i 2012 z gospodarki lokalami użytkowymi, terenami pozyskano dodatni wynik finansowy.

- Oceny skutków akcji zima 2011/2012 i ich wpływ na koszty eksploatacji.

Utrzymanie terenów, dróg i chodników w okresie zimowym należy do zadań poszczególnych administracji osiedlowych. W przypadku szczególnie trudnych warunków klimatycznych do prac związanych z likwidacją skutków zimy dodatkowo kierowani są konserwatorzy, pracownicy i sprzęt Działu Techniczno-Remontowego lub firmy zewnętrzne. Badany okres cechował się niewielkimi opadami śniegu co nie wymagało angażowania dodatkowych sił i środków. Całkowity koszt poniesiony na akcję zima 2011/2012 wyniósł około 74.000,- zł i nie przekroczył zaplanowanych środków. W analogicznym okresie roku ubiegłego wydatkowano na ten cel 254.000,- zł.

- Oceny działalności windykacyjnych dotyczących zadłużeń za lokale mieszkalne, użytkowe oraz telekomunikacyjne za rok 2011.

Bieżące działania windykacyjne przedsądowe, prowadzone są na poziomie poszczególnych jednostek organizacyjnych, natomiast całą procedurą postępowania sądowego i egzekucyjnego zajmuje się kompleksowo Dział Windykacji. Stwierdzono, iż w wyniku intensywnych i systematycznych działań windykacyjnych zmierzających do uregulowania należności, zadłużenie lokali mieszkalnych i garaży w okresie od

01.01.2011r. do 31.12.2011 r. zmniejszyło się o kwotę 420.545,- zł , na lokalach handlowo usługowych o kwotę 1775,- zł , natomiast z tytułu usług telekomunikacyjnych zadłużenie wzrosło o 2124,- zł. Nie oznacza to, iż nie prowadzone były czynności windykacyjne w tym zakresie. Poza indywidualnymi rozmowami, wysyłano systematycznie upomnienia, wezwania. W ostateczności wypowiedziano umowy, odłączano sygnał telewizji kablowej. Łącznie skierowano na drogę postępowania sądowego 348 spraw, a egzekucyjnego 288. Trzeba zaznaczyć że działania windykacyjne obwarowane są procedurami prawnymi ograniczającymi swobodne działania wierzycieli.

- Oceny działalności kulturalnej i oświatowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2011 r. w aspekcie finansowym.

Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa jest działalnością statutową Spółdzielni. Z tytułu tej działalności w roku 2011 poniesiono 350.134,84 zł kosztów, natomiast przychody wynosiły 325.282,28 zł, co spowodowało niedobór w wysokości 24.852,56 zł. który został rozliczony z ogólnym wynikiem z działalności Spółdzielni. Podstawowym źródłem przychodów są wpłaty członków spółdzielni w wysokości 0,04 zł/m² pow. użytkowej lokalu. Systematycznie malejąca liczba członków ma bezpośredni wpływ na zmniejszające się przychody z tego tytułu natomiast, zakres i forma działalności nie uległy ograniczeniu. Główną pozycję kosztów stanowią koszty stałe związane z utrzymaniem lokali oraz koszty osobowe. Dalsze utrzymywanie działalności kulturalnej i oświatowej w niezmienionym zakresie wymagać będzie podwyżki opłat dla członków Spółdzielni.

- Analizy kosztów utrzymania dróg wewnętrznych Spółdzielni oraz zakresu dróg przekazanych Gminie Miasto Grudziądz.

W zarządzaniu Spółdzielni znajduje się 71.586 m² powierzchni jezdni i dróg dojazdowych. Stałe koszty utrzymania jezdni i dróg to podatek od nieruchomości, który za 2011 r. wynosił 25.000,- zł , opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w wysokości 27.000,- zł oraz wydatki na bieżące utrzymanie czystości i porządku. Znacznie większych środków finansowych wymagają naprawy i remonty finansowane z funduszu remontowego poszczególnych administracji. I tak w 2011 na remonty brukarskie dróg, parkingów i chodników wydano 434.000,- zł , co stanowiło znaczne obciążenie funduszu jakim dysponowały poszczególne administracje. Zarząd Spółdzielni w latach 2004-2007 wykorzystał możliwości prawne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami i dokonał jednostronnego zrzeczenia na rzecz właściciela, gruntów zajętych pod drogi o łącznej powierzchni 79.651 m², co ma bezpośredni wpływ na wysokość ponoszonych kosztów i obciążeń wynikających z ich eksploatacji.

- Oceny realizacji zamówień inwestycyjnych i usług wykonywanych w ramach przetargów za 2011r. i pierwsze półrocze 2012 r.

W 2011 r. przeprowadzono 25 postępowań przetargowych na łączną wartość około 8 mln zł, natomiast w pierwszym półroczu 2012 r. 9 postępowań na kwotę ok. 41 mln zł, z czego kwota 21 mln zł dotyczyła robót dociepleniowych przewidzianych do realizacji w latach 2012- 2013. Poza przetargami na roboty dociepleniowe, postępowaniem objęte były między innymi; roboty, dostawy i usługi dotyczące pielęgnacji terenów zieleni, okresowej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, robót dekarско-blacharskich, wymiany instalacji wodnej i kanalizacyjnej, robót elektrycznych, remontu nawierzchni dróg, chodników, miejsc postojowych, dostawy i montażu stolarki drzwiowej i okiennej, dostawy urządzeń zabawowych, adaptacji pomieszczeń oraz budowy kanalizacji teletechnicznej dla potrzeb TVK, robót malarskich, wymiany dźwigów osobowych, ubezpieczenia majątku Spółdzielni, dostawy sprzętu komputerowego. Realizacja robót z rozstrzygnięć przetargowych była właściwie nadzorowana przez służby Spółdzielni. W trzech przypadkach wykonawcy nie dotrzymali terminów wykonania robót zgodnie z umowami, co skutkowało naliczeniem kar umownych w wysokości 30.448,- zł. W ramach nadzoru w pracach Komisji Przetargowej uczestniczyli przedstawiciele wytypowani przez Radę Nadzorczą.

- Analizy zagospodarowania mieszkań odzyskanych od członków Spółdzielni Mieszkaniowej oraz ceny mieszkań uzyskane w ramach przetargów za 2010 r. i 2011r

Głównym źródłem pozyskiwania wolnych lokali, są mieszkania zdawane przez osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu w związku z zaleganiem w opłatach. W latach 2010 - 2011 łącznie odzyskano 38 mieszkań, które zostały ponownie zasiedlone. Wartość rynkową lokali określano na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, a cenę nabycia lokalu stanowiła kwota uzyskana w wyniku przetargu. Po przeprowadzeniu procedury przetargowej z nabywcą zawierano notarialną umowę o ustanowienie prawa i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

Komisja Techniczna odbyła 12 posiedzeń na których poza analizą sprawozdań i oceną wyników finansowych Spółdzielni dokonała:

- Oceny wykonania przez administrację zadań w zakresie deratyzacji zasobów spółdzielni.

Zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy miasto Grudziądz” obowiązkowej deratyzacji podlegają wszystkie nieruchomości na terenie gminy-miasto Grudziądz. Należy ją przeprowadzać dwukrotnie; w okresach od 1 do 30 kwietnia i od 1 do 31 października. W Spółdzielni czynności te wykonuje firma specjalistyczna wybrana w drodze przetargu. Zakres umowy poza deratyzacją obejmuje usługi dezynfekcji i dezynsekcji w budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych. Poza obowiązkowymi zabiegami deratyzacji przeprowadza się dodatkowe czynności według indywidualnych potrzeb i zgłoszeń mieszkańców.

- Oceny kwalifikowania budynków w zakresie remontów i termomodernizacji przez administrację osiedlowe.

Zasadą kwalifikowania budynków do dociepleń jest termin odbioru budynku, liczony od najstarszego. Plan realizacyjny dociepleń ustalany jest oddzielnie dla każdej administracji. Natomiast kwalifikowanie budynków do różnego rodzaju pozostałych remontów uzależniona jest od środków finansowych i stanu technicznego danej nieruchomości. Ponadto brana jest pod uwagę awaryjność urządzeń, instalacji, stan techniczny pokryć dachowych. Wszelkiego rodzaju naprawy dróg, chodników mają przede wszystkim zagwarantować bezpieczeństwo ich użytkowników. W zakresie robót malarskich administracje osiedlowe starają się utrzymać dziesięcioletni cykl malowania klatek schodowych i pozostałych pomieszczeń wspólnych. Roboty takie jak: naprawa balkonów i loggii, opasek budynkowych, wymiana domofonów kwalifikowane są do wykonania z uwagi na zachowanie właściwej technologii równocześnie z pracami termomodernizacyjnymi.

- Oceny realizacji planów dotyczących utrzymania i zagospodarowania terenów zieleni w spółdzielni.

Ocenie poddano realizację zagadnienia w Administracji 2 w roku 2011. Bieżącą konserwacją zieleni objętych było 97.453 m² trawników, 3.191 m² żywopłotów oraz 7.295 szt. krzewów. Normą pielęgnacji trawników jest ich trzykrotne koszenie w ciągu roku. W niektórych rejonach konieczne było zlecenie czwartego koszenia trawników. Ponadto przeprowadzono dwukrotne cięcie żywopłotów oraz wiosenne przycinanie gałęzi drzew i krzewów. Na wykonanie tego zakresu robót wydatkowano kwotę 110.000,- zł. Dodatkowo w niektórych nieruchomościach konieczne było wykonanie renowacji trawników oraz dokonanie nowych nasadzeń po przeglądzie osiedla oraz na podstawie wniosków mieszkańców. W ocenie komisji pielęgnacja terenów zieleni prowadzona jest prawidłowo, natomiast w miarę posiadanych środków finansowych wskazana byłaby okresowa rekultywacja trawników.

- Analizy zużycia energii cieplnej w sezonie grzewczym 2011/012.

W badanym okresie całkowity koszt zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawę ciepłej wody w lokalach mieszkalnych wynosił 24.636.400,- zł (opłata za moc zamówioną 7.200.399,- zł i opłata za zużytą energię 17.436.001,- zł). W porównaniu do sezonu grzewczego 2010/2011 łączne koszty są mniejsze o kwotę 1.420.930,- zł to jest o 5,5 % pomimo wzrostu cen i opłat od 1.03.2012 r. Zanotowano mniejsze zużycie energii cieplnej o 44.895 GJ czyli o 11,3%. Analizowany okres grzewczy trwał 215 dni i był krótszy od poprzedniego o 22 dni. Dokonane rozliczenie wykazało podobnie jak w latach ubiegłych wynik dodatni zamykający się kwotą do rozliczenia z mieszkańcami w wysokości 3 mln 600 tys. zł. Rozliczenie energii cieplnej z mieszkańcami wykonano terminowo i zgodnie z obowiązującym regulaminem.

- Oceny przeglądów technicznych instalacji domowych: gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych.

Zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego Spółdzielnia jako właściciel i zarządca ma obowiązek poddawania kontroli obiekty budowlane w trakcie ich użytkowania. Okresowej kontroli (raz w roku), poddawane są elementy budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne). Ponadto okresowej kontroli (raz na 5 lat), poddawane są instalacje elektryczne i piorunochronowe w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Kontrole przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, potwierdzone zostały stosownymi protokołami i wpisane do ksiąg obiektów budowlanych.

- Oceny funkcjonowania Zintegrowanego Systemu Informatycznego UNISOFT w Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego poprzedzone było kilkuletnim poszukiwaniem odpowiedniego producenta oprogramowania, którego produkt spełniałby wymagania tak dużego i zróżnicowanego pod względem działalności podmiotu gospodarczego, jakim jest Spółdzielnia. W ostateczności w wyniku negocjacji 28.10. 2010 r. podpisano umowę z firmą UNISOFT Sp. z o.o. w Gdyni z terminem realizacji do marca 2012 r. Przedmiotem umowy było dostarczenie niezbędnego sprzętu komputerowego wraz z oprogramowaniem operacyjnym i sieciowym oraz dostarczenie oprogramowania, jego instalacja, konfiguracja, wdrożenie, konwersja danych i przeprowadzenie odpowiednich szkoleń. Ze względu na poziom trudności zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni wystąpiła konieczność przedłużenia zawartej umowy do 30.04. 2012 r. Wdrożenie systemu zostało zakończone w terminie i potwierdzone stosownym protokołem. W kwestii zasadności i potrzeby wdrożenia oprogramowania wzięto pod uwagę fakt postępującego rozwoju narzędzi, stopniowej rezygnacji ze starych technologii i oprogramowania, co w konsekwencji prowadzi do bezużyteczności dotychczas wykorzystywanych w Spółdzielni programów informatycznych. Szczególnie pozytywny wpływ wdrożenia oprogramowania, to standaryzacja czynności i procedur funkcjonujących w Spółdzielni, ich kompatybilność, pełna informacja dla osób zarządzających, możliwość szybkiego i kompleksowego generowania dokumentów.

Rada Nadzorcza uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzające prawidłowość jej funkcjonowania, dobrą i stabilną sytuację finansową, wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o :

- ✓ Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudniadzu za rok 2012.

- ✓ Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2012.
- ✓ Udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za działalność w roku 2012;

Prezesowi Zarządu – Eugeniuszowi Gryndzie.

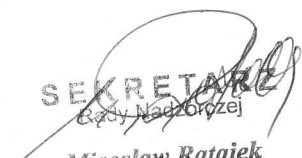
Zastępcy Prezesa Zarządu - Lucjanowi Zubrzyckiemu.

Członkowi Zarządu – Celinie Dyks.

Niniejsze sprawozdanie przyjęto i skierowano do Walnego Zgromadzenia Członków celem zatwierdzenia.

Rada Nadzorcza

Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu


SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Mirosław Ratajek


Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jerzy Hausman


PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Piotr Kozłowski