

**Sprawozdanie**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku**  
**od 01.01.2015 – do 31.12.2015 r.**

Rada Nadzorcza RSM „Budowlani” w pracowała w następującym składzie:

Ewa	Mackiewicz	- Przewodniczący RN
Edyta	Szweda-Jankowska	- Z-ca Przewodniczącego RN oraz Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Danuta	Rosińska	- Sekretarz RN
Krystyna	Tańska-Kwiecińska	- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Mariusz	Witkowski	- Przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
Ewa	Korbut	- Członek Komisji Rewizyjnej
Mirosław	Szołucha	- Członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
Kazimierz	Wacholc	- Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Ewa	Adamczyk	- Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.,
- Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”,
- Regulamin Obrad Rady Nadzorczej,
- Plany Pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rady na I i II półrocze 2015 r.

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni. Cykl pracy Rady był zgodny z zatwierdzanym na każde półrocze planem pracy, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady poprzedzane były zawsze szczegółowymi i wnikliwymi analizami tematu poprzez poszczególne komisje, co w konsekwencji doprowadziło, zdaniem członków Rady, do podjęcia słusznych decyzji.

W okresie sprawozdawczym zadania wykonywane były poprzez posiedzenia plenarne, posiedzenia prezydium Rady, prace Komisji Rady i dyżury. Plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedzane były 11 posiedzeniami Prezydium, na których każdorazowo był ustalany i omawiany porządek obrad.

Porządek ten był udostępniany do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń.

Podczas posiedzeń podjęto **14** uchwał dotyczących:

- zmiany Regulaminu Wynagradzania członków Zarządu RSM „Budowlani”,
- przyjęcia planów pracy Rady na II półrocze 2015 r. i I półrocze 2016 r.,
- przyjęcia Planu Rzeczowo – Finansowego Spółdzielni na rok 2016,
- zlecenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015,
- przyznania członkom Zarządu premii uznaniowej za poszczególne kwartały,
- poddaniu działalności Spółdzielni badaniu lustracyjnemu za okres 2013 - 2015,
- podjęciu Uchwał o wykluczeniu z grona członków Spółdzielni.

**Ponadto Rada Nadzorcza:**

- zatwierdziła sprawozdania i plany pracy Rady i komisji Rady na I i II półrocze 2015 r. oraz sporządziła Sprawozdanie za rok 2014,
- przyjęła sprawozdanie Zarządu z rozliczenia sezonu grzewczego w sezonie 2014/2015,
- kontrolowała realizację postanowień Zarządu i Rady Nadzorczej,
- przyjęła wykonanie planu w zakresie robót budowlanych w 2015 r. oraz analizowała projekt planu remontów na rok 2016,
- kontrolowała realizację wniosków mieszkańców składanych na częściach Walnego Zgromadzenia oraz corocznych spotkaniach z przedstawicielami Spółdzielni,
- podjęła analizę zróżnicowania opłat za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody w węzłach ciepłych Spółdzielni,
- kontrolowała i akceptowała przebieg akcji Ferie Zimowe i Akcja Lato organizowanych przez kluby osiedlowe,
- analizowała Sprawozdanie Zarządu z wykonanie planu rzeczowo – finansowego za rok 2014 oraz III kwartały 2015 r.,
- przyjęła Sprawozdania z działalności Radcy Prawnego i windykacji za III kwartały 2015 r.
- skontrolowała i przeanalizowała wykorzystanie funduszu osobowego i bezosobowego za 2014 r. oraz III kwartały 2015 r.,
- kontrolowała intensyfikację prac nad windykacją zadłużeń oraz wydała zalecenia o zwiększeniu ilości wezwań i rozmów odbytych z dłużnikami,
- na bieżąco monitorowała zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych zarówno mieszkańców jak i najemców lokali użytkowych,
- analizowała wyroki sądowe i działania komornicze,
- kontynuowała przyznawanie kwartalnych zadań premiowych dla członków Zarządu m.in.: nadzór nad skutecznym i efektywnym działaniem windykacyjnym, analiza zakresu czynności i obowiązków pracowników, poprawa dyscypliny pracy, efektywne

- wykorzystanie czasu pracy, sprawozdania z wykonania remontów, poprawą stanu czystości w budynkach i terenach przyległych, przygotowanie projektu zagospodarowania małej architektury,
- w ramach rozpatrywania skarg i wniosków Rada Nadzorcza udzielała pisemnych odpowiedzi wraz z uzasadnieniem przyjętego przez Radę stanowiska,
  - analizowała pod kątem sposobu rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni i załatwienia zgłoszonych spraw,
  - sfinalizowała zobowiązanie Rady dotyczące uruchomienia punktu bibliotecznego na górnym osiedlu (działa od czerwca ub. roku),
  - podjęła działania i pilotowała instalację dźwigu osobowego w budynku administracji Spółdzielni przy ul. Grunwaldzkiej (działa od grudnia ub. roku),
  - wnioskuje do Zarządu o oszczędności w planach finansowych Spółdzielni oraz wstrzymanie wzrostu opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni na rok 2016.

**Poza tym:**

- w celu szerszego kontaktu z mieszkańcami członkowie Rady pełnili cotygodniowe dyżury (imienna lista dyżurujących umieszczana jest na tablicy ogłoszeń),
- członkowie Rady uczestniczyli we wszystkich zebraniach Części Walnego Zgromadzenia, corocznych zebrań z mieszkańcami i innych spotkań organizowanych doraźnie.

W okresie sprawozdawczym zgodnie z zatwierdzonym planem pracy działały trzy Komisje Rady:

- Rewizyjna,
- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Członkowsko - Mieszkaniowa.

*Sprawozdania z prac Komisji stanowią załączniki do niniejszego dokumentu.*

**KOMISJA REWIZYJNA** dokonała kontroli:

1. wykonania planu rzeczowo – finansowego za 2014 r. oraz za trzy kwartały 2015 r. ,
2. wykorzystania urlopów wypoczynkowych za 2014 i 2015 r.,
3. wykorzystania osobowego i bezosobowego funduszu płac za 2014 r. oraz za trzy kwartały 2015 r.,
4. dokumentów księgowych, sprawozdania GUS oraz realizacji sprawozdań z wykonania zadań premiowych w celu przygotowania wniosków premiowych dla Zarządu Spółdzielni,
5. dziewięciu ofert złożonych w celu wykonania badania sprawozdania finansowego za 2015 r. i na tej podstawie zaproponowała Radzie wybór biegłego rewidenta,
6. bardzo obszernych materiałów niezbędnych do przygotowania planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni na rok 2016.

## **WNIOSKI**

- z przeanalizowanego wykonania planu rzeczowo-finansowego wynika, iż jego realizacja przebiega bez zakłóceń zarówno w sferze finansowej jak i remontowej.

Komisja zaniepokojona jest wysokimi kwotami zaległości czynszowych zarówno w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych. Jest świadoma, że problem nie dotyczy tylko naszej Spółdzielni. Jednak należy podkreślić starania czynione przez pracowników działu windyacji i członków Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej, aby zaległości obniżyć.

- z analizy wykorzystywania urlopów wypoczynkowych wynika, że na koniec października wszyscy pracownicy (zgodnie z kodeksem pracy – wykorzystanie zaległego urlopu musi nastąpić do końca września roku następnego) mieli wykorzystane urlopy zaległe i w dużej mierze urlop bieżący.

- z analizy wykorzystania osobowego i bezosobowego funduszu płac za trzy kwartały 2015 r. wynika, że fundusz wykorzystywany jest proporcjonalnie do czasookresu. Analiza zawartych umów potwierdza ich zasadność. Komisja wnioskuje o staranne dysponowanie bezosobowym funduszem płac. Zaleca również, aby w czasie zwolnień lekarskich i urlopów wypoczynkowych pracowników Spółdzielni wykorzystywać potencjał pracowników etatowych (bez dodatkowego wynagradzania).

- wiele czasu członkowie Komisji poświęcili na analizę planu na 2016 rok. Zdaniem Komisji Zarząd przygotował obszerne i wyczerpujące materiały. Najważniejszą rzeczą jest fakt, że Zarząd bardzo dokładnie przeanalizował koszty i na rok 2016 przewidział tylko podwyżkę w punkcie wydzierżawionych komórek, pozostałe składniki czynszu nie wzrosną. Jest to nie wątpliwie zasługa nacisków Rady Nadzorczej i bardzo wnikliwego przeanalizowania kosztów zależnych od Spółdzielni przez Zarząd.

- członkowie Komisji pełnili poniedziałkowe dyżury, na które zgłaszali się nasi mieszkańcy ze swoim trudnymi sprawami i w miarę naszych możliwości załatwialiśmy je lub kierowaliśmy osobę do właściwego pracownika Spółdzielni w celu ich niezwłocznego załatwienia.

## **KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

skupiła się na:

1. udziale członków komisji w 16 przetargach dotyczących prac remontowych w zasobach Spółdzielni,
2. udziale w 80 odbiorach technicznych robót remontowych,
3. udziale w przeglądach stanu technicznego zasobów Spółdzielni,
4. kontrolach prawidłowości wykonywanych remontów,
5. weryfikacji ustosunkowania się Zarządu Spółdzielni do wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
6. interwencjach w sprawach zgłoszonych przez mieszkańców,

7. analizie rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2014/2015,
8. analizie założeń do planu rzeczowo – finansowego na rok 2016,
9. analizie planu remontów na 2016 r.

Załączniki szczegółowo opisujące zakres pracy wykonanej przez członków komisji stanowią aneks do Sprawozdania.

Ponadto **Komisja wnioskuję** o remont elewacji pawilonu handlowego przy ul. Czyżewskiego 12-16.

**KOMISJA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA** zajmowała się:

1. kontrolą umów sporządzanych przez Spółdzielnię z najemcami lokali użytkowych pod względem prawidłowości ich sporządzenia,
2. rozpatrywaniem i opiniowaniem skarg i wniosków członków Spółdzielni a dotyczących gospodarki mieszkaniowej, działalności administracyjnej i zarządzania ww. gospodarką,
3. współpracą z dzielnicowym Komendy Policji w Gdańsku - Oliwie,
4. bieżącym monitorowaniem stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych i jego spłaty,
5. spotykaniem się z osobami zadłużonymi,
6. pracy klubów osiedlowych AD-REM i OKO, kontrolą zajęć adresowanych do dzieci i młodzieży oraz dorosłych mieszkańców Spółdzielni pod względem przydatności i atrakcyjności zajęć,
7. monitorowaniem analizą wyroków sądowych.

Według stanu na dzień **31.12.2015 r.** :

- w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach wynosiło **1 050 906, 26 zł.**,
- w lokalach użytkowych wynosiło – **36 884,35 zł.** ,
- w garażach wynosiło – **7 277,81 zł.**  
co łącznie daje kwotę **1 095,07 tys. zł.**

**Analogicznie na dzień 31.12.2014 r.:**

- w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach wynosiło **1 247 218,74 zł.**,
- w lokalach użytkowych wynosiło – **37 454,94 zł.** ,
- w garażach wynosiło – **11 776.77 zł.**  
co łącznie daje kwotę **1 296,45 tys. zł.**

Niewątpliwym wpływem na **zmniejszenie wysokości zadłużenia** miały organizowane spotkania z zadłużonymi mieszkańcami, przeprowadzanie rozmów i negocjowanie zadłużeń.

### **W związku z powyższym:**

- wysłano **623** wezwań do mieszkańców,
- **189** wezwań do właścicieli garaży,
- **882** upomnień w sprawie lokali mieszkalnych,
- podpisano ugodę z **61** dłużnikami na kwotę **241 069,43** zł.,
- wysłano **45** wezwań przed sądowych na kwotę **368 248,72** zł.,
- do radcy prawnego skierowano **36** spraw na kwotę **304 901,83** zł.,
- do komornika skierowano **27** spraw na kwotę **132 379,06** zł.

### **Reasumując:**

Do najistotniejszych osiągnięć Rady w jej działaniu w roku 2015 było:

- zawnioskowanie do Zarządu o zahamowanie wzrostu opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni,
- kontrola funduszu bezosobowego i wydanie zalecenia co do jego właściwego wykorzystywania,
- podjęcie analizy zróżnicowania opłat za podgrzanie wody,
- zintensyfikowanie działań windykacyjnych w stosunku do dłużników,
- sfinalizowała zobowiązanie Rady dotyczące uruchomienia punktu bibliotecznego na górnym osiedlu (działa od czerwca ub. roku),
- podjęła działania i pilotowała instalację dźwigu osobowego w budynku administracji Spółdzielni przy ul. Grunwaldzkiej (działa od grudnia ub. roku).

Priorytetem w działalności Rady Nadzorczej w kadencji 2014 – 2017 było zmniejszenie wysokości zadłużenia wobec Spółdzielni.

Z satysfakcją informujemy, że w efekcie zdecydowanego działania członków Rady Nadzorczej, zintensyfikowanej pracy Zarządu i pracowników windykacji radykalnie zmniejszyło się zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych i na dzień **31.03.2016 r.** wynosi **950 440,82** zł.

### **Dla porównania:**

rok **2013** zakończył się zadłużeniem w wysokości **1 332,57** tys. zł.

a w **2014** zadłużenie wynosiło **1 296,45** tys. zł.

### **Rada Nadzorcza mając na uwadze:**

- **pozytywny wynik działalności gospodarczej,**

- dobrą kondycję finansową Spółdzielni, potwierdzoną przez Biegłego badającego  
**Sprawozdanie Finansowe za rok 2015 w przedstawionym Raporcie wnosi do Walnego Zgromadzenia o:**

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2015,

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2015,

- udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2015:

**Zbigniewowi Kopińskiemu - Prezesowi Zarządu,**

**Józefowi Turkowi - Zastępcy Prezesa,**

**Joannie Hanus - Zastępcy Prezesa.**

**Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o:**

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Rady za rok 2015

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu 9 maja 2016 – 7 głosami „za”, 0- przeciw, 0- wstrzymujących się.

.....

.....

