

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SM „POŁUDNIE”
WE WŁOCŁAWKU
za okres od 05.2010r do 04.2011.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” składa co roku sprawozdanie ze swojej działalności przed członkami Spółdzielni.

Ostatnie sprawozdanie przedstawiono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17-21 maja 2010 roku.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres **od maja 2010 roku do kwietnia 2011r.** Rada Nadzorcza SM „Południe” pracowała w składzie 13-to osobowym wybranym na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku w dniach 17-20 maja 2011 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku na podstawie § 119 ust.1 Statutu Spółdzielni w dniu 10 czerwca 2010 roku zwołał pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej X kadencji celem ukonstytuowania się. Na tym posiedzeniu dokonano wyboru składu Prezydium Rady Nadzorczej, podjęto uchwałę o ilości, rodzaju Komisji Stałych Rady i dokonano wyboru przewodniczących oraz członków poszczególnych Komisji Stałych Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w sposób następujący:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. p. Twardowski Leszek | - Przewodniczący RN. |
| 2. p. Grochowina Zdzisław | - Zastępca Przewodn. RN. |
| 3. p. Kwiatkowski Wojciech | - Sekretarz RN. |
| 4. p. Kobuszewska Wiesława | - Przewod. Komisji Rewizyjnej. |
| 5. p. Pietrzak Paweł | - Przewod. Komisji Statut.-Regulaminowej. |
| 6. p. Krawczyk Józef | - Przewod. Komisji Technicznej. |
| 7. p. Daroszewski Andrzej | - Przewod. Kom. Zasob. Mieszk. i Porządku. |
| 8. p. Bordoszewski Stanisław | - Członek RN. |
| 9. p. Grysiewicz Maria | - Członek RN. |

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 10. p. Sadowska Stefania | - Członek RN. |
| 11. p. Marczak Czesław | - Członek RN. |
| 12. p. Pietrzak Lech | - Członek RN. |
| 13. p. Słowiński Ryszard | - Członek RN. |

W skład Komisji Stałych Rady Nadzorczej weszli:

KOMISJA REWIZYJNA:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Wiesława Kobuszewska | - Przewodnicząca Komisji |
| 2. Stefania Sadowska | - Zastępca Przewodn. |
| 3. Stanisław Bordoszewski | - Sekretarz |
| 4. Wojciech Kwiatkowski | - Członek Komisji |

KOMISJA REGULAMINO-STATUTOWA

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. Paweł Pietrzak | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Józef Krawczyk | - Zastępca Przewodn. |
| 3. Czesław Marczak | - Sekretarz |

KOMISJA TECHNICZNA:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. Józef Krawczyk | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Ryszard Słowiński | - Zastępca Przewodn. |
| 3. Czesław Marczak | - Sekretarz |

KOMISJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I PORZĄDKU:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. Andrzej Daroszewski | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Zdzisław Grochowina | - Zastępca Przewodn. |
| 3. Maria Grysiewicz | - Sekretarz |

Zakres działalności Rady Nadzorczej w tym okresie był zgodny z zapisami § 106 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, jak również opierał się na wnioskach i uchwałach podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku.

W omawianym okresie odbyło się 14 protokołowanych plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 109 uchwał.

Rada Nadzorcza podejmowała decyzje w oparciu o analizy i wnioski komisji stałych Rady tj.:

- o Komisji Rewizyjnej

- Komisji Technicznej
- Komisji Statutowo-Regulaminowej
- Komisji Zasobów Mieszkaniowych i Porządku.

W okresie sprawozdawczym podjęto uchwały i stanowiska w zakresie n/w spraw:

- 1. Podjęcie uchwały dot. korekty planu remontów na rok 2010 w zakresie naprawy dachów.**
- 2. Omówienie zgłoszonych wniosków na 4 częściach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku.**
- 3. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia Zastępcy Prezesa Zarządu p. Krystyny Wachowskiej.**
- 4. Podjęcie decyzji w sprawie wypłaty nagrody uznaniowej za rok 2009 dla etatowych członków Zarządu tj. Zbigniewa Lewandowskiego i Krzysztofa Ziółkowskiego.**
- 5. Podjęcie uchwały w sprawie określenia zasad zbycia parkingów.**
- 6. Sprawozdanie rzeczowo-finansowe Spółdzielni za I półrocze 2010 z podziałem na Administrację.**
- 7. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości gruntowej przy ul. Noakowskiego 55.**
- 8. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości gruntowej przy ul. Noakowskiego 57.**
- 9. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości położonej przy ul. Kaliskiej 83A.**
- 10. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości miesięcznego limitu kilometrów dla celów służbowych dla Członka Zarządu - Głównej Księgowej p. Zofii Wawrzyniak.**
- 11. Podjęcie uchwały zatwierdzającej Regulamin wyboru do Rad Osiedlowych.**
- 12. Informacja Zarządu o stanie kanalizacji na Osiedlu „Południe”- SM Włocławek.**
- 13. Sytuacja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku - informacja na temat zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych.**
- 14. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na rok 2010.**
- 15. Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia stawki eksploatacyjnej oraz stawki remontowej na lokalach mieszkalnych.**
- 16. Podjęcie uchwały w sprawie obniżenia ceny zbycia działki przy ul. Pustej.**
- 17. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości położonej przy ul. Fredry 14-16 we Włocławku z Fredry 14.**

18. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości położonej przy ul. Fredry 14-16 we Włocławku z Fredry 16.
19. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości położonej przy ul. Kaliskiej we Włocławku.
20. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości położonej przy ul. Kaliskiej 102 we Włocławku
21. Przyjęcie sprawozdanie rzeczowo-finansowego Spółdzielni za III kw. 2010r.
22. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za 10 m-cy 2010 roku.
23. Podjęcie decyzji o uchyleniu Uchwały RN nr.147)93 z dnia 07.10.1993 r.
24. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości położonej przy ul. Zbiegniewskiej, działka 24/38 KM73 we Włocławku.
25. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 57 we Włocławku.
26. Podjęcie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości zabudowanej pawilonem położonej na działce 5/6 KM 73 we Włocławku.
27. Podjęcie uchwały dot. korekty planu remontów na rok 2010 w zakresie:
 - wykonania i finansowania zadaszów balkonów na ostatnich kondygnacjach,
 - wykonania i finansowania remontu balkonu-tarasu w bud. Kaliska 94,
 - zwiększenia planowanej kwoty na naprawy cząstkowe dróg przy ul. Kolskiej,
 - wykonania i finansowania docieplenia bud. Planty 17/19,
 - zwiększenia planowanego zakresu i kwoty na naprawę pokrycia dachowego budynków mieszkalnych w Administracji nr 1.
28. Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia opłat:
 - lokale mieszkalne: c. o. , podgrzanie wody, gaz, prąd w piwnicy, pomieszczenia na półpiętrach
 - lokale użytkowe: Kaliska 94 c. o. ,
29. Podjęcie decyzji o uchyleniu Uchwały RN nr.3/2001 z dnia 18.01.2001 r.
30. Podjęcie decyzji o uchyleniu Uchwały RN nr.285)95 z dnia 19.05.1995 r.
31. Podjęcie decyzji o uchyleniu Uchwały RN nr.226)95 z dnia 12.05.1995 r.
32. Rozpatrzenie odwołań skierowanych do Rady Nadzorczej.
33. Rozpatrywanie odwołań skierowanych do Rady Nadzorczej SM „Południe” we Włocławku.

Komisja Techniczna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku w omawianym okresie pracowała w składzie: p. Józef Krawczyk, p. Czesław Marczak, p. Ryszard Słowiński.

W omawianym okresie komisja zgodnie ze Statutem omawiała tematykę z zakresu spraw inwestycyjnych i remontowych takich jak:

- plan wieloletni dociepleń budynków mieszkalnych na okres lat 2010-2011,
- rozpatrywania spraw zgłoszonych przez Rady Osiedla i członków spółdzielni,
- przyjęcie planu inwestycyjno-remontowego na lata 2010 ,
- dokonano analizy planu inwestycyjno-remontowego realizowanego w roku 2010,
- opiniowanie projektów Zarządu w zakresie modernizacji prac inwestycyjno-remontowych, dróg, parkingów, boisk sportowych, terenów zielonych.
- analizowanie prawidłowości bieżących umów podpisanych przez Spółdzielnię z Przedsiębiorstwami: MPW i K, MPEC, Saniko, jak również z właścicielami lokali użytkowych. Szczególną uwagę zwrócono na uciążliwą sytuację spowodowaną częstymi awariami instalacji kanalizacyjnej.
- dokonano szczegółowego rozliczenia prac remontowo-dociepleniowych budynków mieszkalnych. Ocena dotyczyła prawidłowości przeprowadzonych przetargów oraz terminowości wykonania prac zgodnie z umowami zawartymi z wykonawcami,
- udział w opracowaniach związanych z wewnętrznymi dokumentami służącymi właściwej organizacji oraz gospodarowania środkami finansowymi.

Komisja Zasobów Mieszkaniowych i Porządku Rady Nadzorczej SM „Południe” we Włocławku pracowała w składzie p. Andrzej Daroszewski, Maria Grysiewicz, Zdzisław Grochowina.

W omawianym okresie Komisja Zasobów Mieszkaniowych i Porządku zajmowała się następującymi sprawami:

1. rozpatrywaniem skarg i odwołań wniesionych przez lokatorów do Komisji.
2. przeglądem placów zabaw dla dzieci w zakresie dostosowania ich do wymogów sanitarnych i bezpieczeństwa,
3. sprawdzeniem zabezpieczenia budynków przed sezonem zimowym (m. innymi stan okien w piwnicach),
4. przeglądem stanu zieleni i zieleńców na osiedlu.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej SM „Południe” we Włocławku pracowała w składzie: Wiesława Kobuszevska, Stefania Sadowska, Stanisław Bordoszewski, Wojciech Kwiatkowski.

W okresie sprawozdawczym przeprowadziła kontrolę sposobu i terminowości załatwiania korespondencji przychodzącej i wychodzącej w latach 2008-2010. Komisja wstępnie analizowała sposób umarzania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych oraz prawidłowości rozliczeń zużycia ciepła na poszczególnych budynkach z tytułu opłat wnoszonych przez członków za centralne ogrzewanie.

Komisja wypracowała również wnioski dotyczące zmian do Regulaminu Porządku Domowego.

Komisja Statutowo-Regulaminowa SM „Południe” we Włocławku pracowała w składzie Paweł Pietrzak, Czesław Marczak, Józef Krawczyk.

W/w okresie sprawozdawczym zajmowała się zagadnieniami:

1. zaopiniowała projekt Regulaminu Rad Osiedli, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
2. przeprowadziła kontrolę realizacji przez Zarząd Spółdzielni Uchwały nr 25)2010 z dnia 17-20 maja 2010 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, dotyczącej spłaty kredytów mieszkaniowych.
3. dokonała analizy Regulaminu Rozliczania Energii Ciepłej w Zasobach SM „Południe” we Włocławku i przedstawiła projekt zmian do tego regulaminu,
4. dokonała analizy projektu Regulaminu Porządku Domowego w zasobach SM ”Południe” we Włocławku przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni i przyjęła stanowisko w sprawie w/w regulaminu.

Wiodącym tematem, poruszonym na posiedzeniach Rady Nadzorczej jest kontynuacja robót dociepleniowych budynków mieszkalnych w roku 2010-2011 oraz efektywne wykorzystanie środków funduszu remontowego.

Kontynuacja tego zadania jest niezbędna dla utrzymania zasobów mieszkaniowych spółdzielni w dobrym stanie, dla podniesienia komfortu mieszkań członków Spółdzielni.

W roku 2010 wykonano jednostronne docieplenie ścian osłonowych klatek od strony balkonów 41 budynki. Wykonano malowanie klatek schodowych w 4 budynkach mieszkalnych, malowanie elewacji 2 budynków, remont 16 dźwigów, chodniki przy 4 budynkach 1 zatoka parkingowa przy Norwida.

Rada Nadzorcza SM „Południe” we Włocławku rozważała problem finansowania naprawy lub wymiany dźwigów osobowych w budynkach wysokich i stoi na stanowisku dofinansowania funduszu remontowego w tych budynkach z funduszu remontowego wspólnego Osiedla. W planie na rok 2010 przeznaczono kwotę 794 tys. zł. na wymianę sterowników w 16 dźwigach.

Zgodnie z wnioskami mieszkańców Osiedla „Południe” wystosowaliśmy pisma do SAT-FILM w sprawie rozważenia i zmian regulowania opłat miesięcznych za Telewizję Kablową. Do chwili obecnej brak jednoznacznej odpowiedzi. Należy stwierdzić, iż w punkcie przyjęć opłat przy ul. Kolskiej 10 nie pobiera się prowizji z tytułu opłat za Telewizję Kablową.

Aktualnie wszystkie sprawy gruntowe odnośnie garaży i miejsc parkingowych Rada Nadzorcza przekazała Zarządowi do uregulowania. Zostały one częściowo wycenione przez rzeczoznawców majątkowych i stopniowo będą przekazywane do nabycia przez ich użytkowników.

Rada Nadzorcza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” we Włocławku skierowała pismo do Ministerstwa Infrastruktury z zapytaniem dot. udzielenia bonifikat przez Gminę Miasta Włocławek w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej pod garażami w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami w takiej wysokości jak pod lokalami mieszkalnymi.

W powyższej sprawie Gmina Miasto Włocławek do dnia dzisiejszego nie wyraziła zgody na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 %.

Odpowiedź Departamentu Gospodarki Nieruchomościami zawiera ogólny charakter interpretację obowiązujących przepisów prawa. Jednak zgodnie z pismem zastosowanie tych regulacji w indywidualnych sprawach należy do kompetencji

właściwego w danej sprawie organu administracji publicznej i nie może podlegać ocenie na podstawie tego pisma.

W związku z brakiem udzielenia bonifikaty przez Radę Miasta, Zarząd Spółdzielni odstąpił od wykupu użytkowania wieczystego gruntu pod garażami z uwagi na konieczność poniesienia nie małych kosztów wykupu, które obciążąłyby wszystkich członków spółdzielni, a zwrot poniesionych nakładów nastąpiłby dopiero przy przekształceniu ostatniego garażu, pomogłoby nigdy nie nastąpić. Brak możliwości finansowania wykupu ze środków wspólnych spółdzielni spowodował taką, a nie inną decyzję. Wobec powyższego Zarząd spółdzielni podjął decyzję, że ustanowienie odrębnej własności może nastąpić jedynie na gruncie stanowiącym użytkowanie wieczyste.

Rada Nadzorcza Spółdzielni kontynuuje działania z poprzedniej kadencji mających na celu rozwiązanie problemu wadliwie wykonanych odcinków kanalizacji sanitarnej na osiedlu, które powodują zalewanie piwnic fekaliami oraz pękanie posadzek. W tej sprawie następowała wymiana pism z Urzędem Miejskim we Włocławku.

Z ostatnio przekazanych informacji telefonicznych wynika, że odcinek kanalizacji sanitarnej w ul. Kaliskiej będzie przebudowany w bieżącym roku.