

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SM „Budowlani”
z działalności własnej
za okres od dnia 26 czerwca 2010 r. do dnia 11 czerwca 2011 r.**

W dniu 12 lipca 2010 r. odbyło się nadzwyczajne zebranie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” spowodowane rezygnacją 3 członków Rady w tym członka Rady Nadzorczej pełniącego funkcję Przewodniczącego. Głównym tematem spotkania była kwestia czy Rada Nadzorcza może działać w składzie 9-cio osobowym. Radca Prawny poinformował, że w składzie 9-cio osobowym Rada Nadzorcza może wykonywać swoje statutowe obowiązki. Po tej informacji, Rada Nadzorcza podjęła uchwały:

1. XVII/1/10 z dn. 12.07.10 w sprawie wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.
2. XVII/2/10 z dn. 12.07.10 w sprawie wyboru V-ce Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.

Po tych uchwałach skład Prezydium RN SM Budowlani przedstawiał się następująco:

- Przewodniczący - Wiesław Więckowski
- Z-ca Przewodniczącego - Mirosław Czerwiński
- Sekretarz - Anna Biniek

Rada Nadzorcza po wynikłych zmianach w nowym składzie postawiła sobie, jako główne cele, między innymi:

1. Zmianę funkcji Rady Nadzorczej z przedmiotowej w stosunku do Zarządu Spółdzielni na podmiotową, lepiej broniącą interesów wszystkich członków Spółdzielni.
2. Zwiększyć funkcje kontrolne pracy Zarządu i administracji Spółdzielni.
3. Podjąć działania, wspólnie z Zarządem, mające na celu usprawnienie pracy Zarządu i administracji poprzez uchwalenie odpowiednich regulaminów i procedur.
4. Nadzór nad prawidłowym i szybkim rozwiązywaniem spraw o strategicznym znaczeniu dla członków Spółdzielni a także spraw zaległych.
5. Nadzór nad prawidłowym przebiegiem procesu uwłaszczenia.
6. Rozpoczęcie prac zw. z ocieplaniem nieruchomości należących do Spółdzielni (Prognoza kosztów, zebrania z lokatorami poszczególnych nieruchomości).
7. Kontrola realizacji planu remontów.

Rada Nadzorcza w trakcie roku swojej pracy każdorazowo na posiedzeniach dokonywała oceny pracy Zarządu w zakresie:

- 1) postępu prac dotyczących przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, z wyszczególnieniem stanu spraw dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni,

- 2) realizacji spraw wynikających z pism, które wpłynęły do wiadomości Rady od członków Spółdzielni lub ich pełnomocników,
- 3) sposobu realizacji przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady,
- 4) działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym realizacji planu remontowego, stanu zobowiązań i należności, osiąganego wyniku finansowego za poszczególne okresy.

Członkowie Rady wykonywali swoje obowiązki również poprzez:

- 1) sprawowanie dyżurów w pierwszy poniedziałek miesiąca, w trakcie, których przyjmowali członków Spółdzielni w sprawach istotnych, dotyczących ich praw - frekwencja - Członków Spółdzielni SM „Budowlani” była znikoma,
- 2) uczestnictwo w pracach w komisji przetargowych,
- 3) udział w okresowych zebraniach członków/mieszkańców poszczególnych nieruchomości, których tematem był stan realizacji przekształceń,
- 4) wprowadzanie pod obrady Rady kwestie dotyczące windykacji.

Rada Nadzorcza realizując czynności kontrolno-nadzorcze i działając w ramach swoich kompetencji podejmowała szereg uchwał między innymi:

- 1) podjęła uchwałę XVIII/2/10 z dn. 29.11.10 w sprawie zatwierdzenia „Struktury organizacyjnej” dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”,
- 2) podjęła uchwałę XVIII/3/10 z dn. 29.11.10 w sprawie zatwierdzenia regulaminu udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”,
- 3) podjęła uchwałę XVIII/4/10 z dn. 29.11.10 w sprawie ustalenia i wprowadzenia miesięcznej opłaty abonamentowej przeznaczonej na okresową legalizację liczników wody ciepłej i zimnej,
- 4) podjęła uchwałę XVIII/5/10 z dn. 29.11.10 w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu przetargowego” dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”,
- 5) podjęła uchwałę XVIII/7/10 z dn. 29.11.10 w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania ciepła i wody” w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”,
- 6) podjęła uchwałę XVIII/8/10 w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu zasad umieszczania reklam i pobierania opłat za reklamy” na obiektach i terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”,
- 7) omawiała zagadnienia dotyczące ocieplenia budynków Spółdzielni w ramach współfinansowania zewnętrznego oraz planu robót termo modernizacyjnych,
- 8) uchyliła uchwałę Rady Nadzorczej RN nr 10/96 z dnia 27 maja 1996 r. w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni w związku ze spłatą zadłużenia,

- 9) podjęła uchwałę XXI/1/2011 w sprawie uchwalenia regulaminu kosztów przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których posadowione są budynki Spółdzielni w prawo własności,
- 10) podjęła uchwałę XXI/2/2011 w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu funduszu remontowego, przeglądów i pomiarów” dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu,
- 11) podjęła uchwałę XXI/3/2011 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na nieruchomości przy ul. Wojrowickiej 45-49B we Wrocławiu,
- 12) podjęła uchwałę XXI/4/2011 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na nieruchomości przy ul. Gen. Mariusza Zaruskiego 2-8/Romana Zmorskiego 6 we Wrocławiu,
- 13) podjęła uchwałę XXI/5/2011 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na nieruchomości przy ul. Mieczysława Orłowicza 1/Zygmunta Glogera 3-7/Romana Zmorskiego 2 we Wrocławiu,
- 14) podjęła uchwałę XXI/6/2011 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na nieruchomości przy ul. Mieczysława Orłowicza 2-12 we Wrocławiu,
- 15) podjęła uchwałę XXI/7/2011 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na nieruchomości przy ul. Mieczysława Orłowicza 14-20 we Wrocławiu,
- 16) podjęła uchwałę XXI/8/2011 w sprawie zmiany stawki podatku od nieruchomości na 2011 rok dla lokali użytkowych własnościowych i lokali użytkowych w najmie.

Rada Nadzorcza uważa, że założone do realizacji cele zostały osiągnięte, między innymi takie jak:

1. Rozpoczęcie i kontynuowanie procesu uwłaszczenia (duża szansa na pozytywne zakończenie tego zadania).
2. Wprowadzenie regularnych pozycji do programu obrad Rady, w postaci sprawozdań finansowych Zarządu nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, co pozwoliło kontrolować tę sytuację i stymulować odpowiednie działania w tym zakresie.
3. Przepływ wzajemny informacji i stale polepszająca się współpraca między Radą i Zarządem pozwoliła na podejmowanie działań i skuteczniejsze rozwiązywanie najważniejszych, w tym zaległych problemów.
4. Rada Nadzorcza stwierdza małą aktywność większości członków Spółdzielni, również w sprawach o żywotnym znaczeniu dla ich interesów – są to wnioski z dyżurów pełnionych przez członków Rady.

5. Godny podkreślenia jest fakt konsekwentnego realizowania przez Zarząd programu usprawnienia pracy działu księgowości, co służy lepszej przejrzystości finansowej, poprawienia sprawozdawczości i szybszego reagowania na widoczne problemy.
6. Rada Nadzorcza stwierdza z ubolewaniem przedmiotowe traktowanie samej Spółdzielni, brak zrozumienia dla nowych realiów działania Spółdzielni, roszczeniowy stosunek wielu członków Spółdzielni, w tym niestety również brak dyscypliny w opłacaniu czynszów.

Rada Nadzorcza dziękuje swoim Wyborcom za dokonany parę lat wcześniej wybór i stworzenie szansy działania na rzecz członków Spółdzielni oraz Zarządowi i pracownikom Spółdzielni za owocną współpracę i duże zaangażowanie w realizację nałożonych na nich zadań i celów.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Wiesław Więkowski