

Załącznik nr 1 /2013 do protokołu  
z posiedzenia Rady Nadzorczej  
SM „Budowlani”  
z dnia 6 maja 2013r.

UCHWAŁA NR.....<sup>56</sup>/2013  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” we Wrocławiu  
z dnia 06.05.2013 r.

**w sprawie; zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Budowlani” we  
Wrocławiu z działalności własnej za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.**

Na podstawie § 111 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” we Wrocławiu (SM) i § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej SM „BUDOWLANI” we Wrocławiu - Rada Nadzorcza SM „BUDOWLANI” we Wrocławiu uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Rada Nadzorcza SM „BUDOWLANI” we Wrocławiu zatwierdza i przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Budowlani” z działalności własnej za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

**§ 2.**

Sprawozdanie, o którym mowa w § 1 jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi jej załącznik.

Miroslaw Czerwiński .....

Jerzy Kozłowski .....

Tadeusz Danecki .....

Jolanta Szczepkowska .....

Anna Biniek .....

Zbigniew Puk .....

Dorota Kamińska .....

Załącznik  
do Uchwały nr 56/2013  
Rady Nadzorczej  
z dnia 6 maja 2013 r.

**SPRAWOZDANIE  
RADY NADZORCZEJ SM „Budowlani”  
z działalności własnej  
za okres od dnia 01.01.2012r. do dnia 31.12.2012r.  
(okres sprawozdawczy zmieniony zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi z  
lustracji SM Budowlani)**

W dniu 11.06.2011r. Walne Zgromadzenie Członków SM „Budowlani” wybrało Radę Nadzorczą (RN) w składzie 7 osobowym, w dniu 21.06.2011r. uchwałą Nr 1 zostało powołane Prezydium RN w składzie:

- Przewodniczący - Mirosław Czerwiński,
- Z-ca przewodniczącego - Tadeusz Danecki,
- Sekretarz - Anna Biniek.

Rada przez cały okres sprawozdawczy działała w niezmienionym składzie.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej tj.:

- w dniu 13.02.2012r.,
- w dniu 26.03.2012r.,
- w dniu 23.04.2012r.,
- w dniu 14.05.2012r.,
- w dniu 16.07.2012r.,
- w dniu 24.09.2012r.
- w dniu 29.10.2012r.
- w dniu 10.12.2012r.

W trakcie posiedzeń RN podjęła 23 uchwały. Szczegółowy wykaz uchwał stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Główne cele, jakie postawiła przed sobą obecna Rada, oprócz realizacji bieżących zadań statutowych, to sprawowanie szczególnej kontroli nad realizacją zadań o strategicznym znaczeniu dla istnienia naszej Spółdzielni i dla jej członków. Działania Rady ukierunkowane były głównie na zapewnienie dalszej stabilizacji sytuacji finansowej Spółdzielni, w aspekcie prowadzenia oszczędnej gospodarki finansowej, w szczególności w zakresie minimalizowania kosztów remontów i usług. Rada również stymulowała i inicjowała wprowadzanie zmian w zakresie poprawy organizacji i efektywności pracy w ramach jej struktur, przy zachowaniu statutowej zasady suwerenności Zarządu przy podejmowaniu decyzji pracowniczych.

Rada Nadzorcza w trakcie okresu sprawozdawczego każdorazowo na posiedzeniach w ramach swoich kompetencji dokonywała stałej oceny pracy Zarządu w szczególności w zakresie:

1). Zaawansowania prac dotyczących przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności na poszczególnych nieruchomościach należących do naszej Spółdzielni, (w efekcie na dzień obrad WZC do przekształcenia pozostaje 1 nieruchomość, pozostałe 20 już są na etapie podpisywania aktów notarialnych). To, że ten problem został tak skutecznie załatwiony jest niewątpliwą zasługą obecnego Zarządu oraz Rad Nadzorczych poprzedniej i obecnej kadencji. Opóźnienia w tym zakresie sięgające przeszło 10 lat, udało się nadrobić w okresie ostatnich 2 kadencji Rady.

2). Bieżącej działalności Spółdzielni w tym głównie:

- w zakresie realizacji „Planu remontów, przeglądów i pomiarów”,
- przestrzegania obowiązku ewidencjonowania na poszczególnych nieruchomościach stanów funduszu remontowego,
- stanu zobowiązań i należności,
- skuteczności windykacji należności.

Efekty działalności w tym zakresie są widoczne w systematycznej poprawie jakości i terminowości wykonywanych robót remontowych. Jak również we wzroście w 2012 r. odzyskanej kwoty z tytułu zaległości czynszowych do około pół miliona zł.

3). Porządkowania spraw własnościowych w zakresie urządzeń energetycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych i telekomunikacyjnych zlokalizowanych na terenie naszych nieruchomości. W efekcie podpisano nowe porozumienia, zinwentaryzowano stan posiadania i własności oraz uzyskano również zwrot części należności z tytułu

wykorzystywania własności spółdzielni przez podmioty zewnętrzne, w tym świadczące również usługi na rzecz mieszkańców, członków spółdzielni.

4) Porządkowania stanu prawnego poszczególnych nieruchomości, w szczególności porządkowania spraw związanych z obciążeniami służebnościami na rzecz Gminy i innych nieruchomości a także zapewnieniem niezbędnych służebności np. prawa przejazdu i przechodu na rzecz nieruchomości należących do naszej Spółdzielni.

5). Realizacji spraw wynikających z pism kierowanych do Zarządu i do wiadomości Rady, od członków Spółdzielni, w szczególności w zakresie dbałości o formę i wyczerpującą treść merytoryczną odpowiedzi kierowanych do członków.

6). Sposobu realizacji uchwał, wniosków i zaleceń Rady, jak również sposobu realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia,

7). Przestrzegania przez Zarząd obowiązującego prawa, Statutu Spółdzielni, jak również innych przepisów wewnętrznych, ustalonych przez organy Spółdzielni; Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.

Rada ponadto w 2012r. za priorytetowe uznała działania w zakresie:

1. Dyscyplinowania budżetu SM, z uwzględnieniem dopasowania go do aktualnej sytuacji gospodarczej i zmieniających się kosztów i potrzeb SM, w tym w szczególności poprzez ograniczanie wzrostu kosztów działalności Spółdzielni (wzrostu wynagrodzeń, kosztów remontów i usług). W tym zakresie m.in. Rada uchwaliła nowy, zgodny z aktualną sytuacją gospodarczą kraju, oczekiwaniami członków Spółdzielców oaz aktualnymi możliwościami finansowymi „Regulamin wynagradzania członków Zarządu SM Budowlani”, z którego wykreślono w ocenie Rady nieuzasadnione przywileje finansowe przypisane Zarządowi tj. nagrody jubileuszowe i premie kwartalne. Planowana jest również analiza treści umów zawartych z poszczególnymi podmiotami świadczącymi dla Spółdzielni usługi, w aspekcie korekty ewentualnych niekorzystnych dla Spółdzielni zapisów.
2. Wdrażania i wspieranie procesów modernizacji zasobów mieszkaniowych SM, w tym np. rozpoczęcie realizacji „Planu termoizolacji” i przygotowanie pierwszej inwestycji w ramach tego planu.
3. Zapobiegania powstawaniu patologii w funkcjonowaniu SM, w tym przeciwdziałanie przypadkom przekupstwa, nadużywania stanowiska służbowego czy bezprawnego wykorzystywania informacji służbowych, co znalazło

swoje odzwierciedlenie w korzystnym dla całej SM ostatnim raporcie polustracyjnym.

Członkowie Rady wykonywali również swoje obowiązki poprzez:

1. Sprawowanie dyżurów w pierwszy poniedziałek miesiąca, w trakcie, których przyjmowane były wnioski i skargi członków Spółdzielni.
2. Uczestniczenie jako obserwatorzy i głos doradczy w przetargach organizowanych przez Zarząd, których przedmiotem był wybór wykonawców prac i usług zleczanych przez Spółdzielnię, koniecznych do wykonania na poszczególnych nieruchomościach. W związku z przygotowywaniem prac termomodernizacyjnych w naszych budynkach Rada Nadzorcza zainicjowała wprowadzenie zmian w Regulaminie Przetargów na tak sformułowane, aby stanowiły gwarancję zabezpieczenia interesów mieszkańców.
3. Udział w okresowych zebraniach członków/mieszkańców poszczególnych nieruchomości, organizowanych np. w temacie przekształceń, remontów, dociepleń czy spotkaniach organizowanych na wniosek członków, a dotyczących jednostkowych, bieżących problemów.
4. Udział w pracach Komisji Czasowej powołanej uchwałą Nr 21/2012 w dn. 13.02.2012r. przez Radę Nadzorczą, a działającej w okresie od 13.02.2012r. do 14.05.2012r., celem wyjaśnienia i załatwienia postulatów zgłaszanych przez mieszkańców nieruchomości Zaporoska-Skwierzyńska-Szczęśliwa.

W ocenie RN cele założone do realizacji w okresie sprawozdawczym zostały w pełni osiągnięte, między innymi:

1. 20 nieruchomości zostało przygotowane do uwłaszczenia i jest w trakcie zawierania aktów notarialnych. Aktualny stan prawny w zakresie uwłaszczenia nieruchomości Zaporoska-Skwierzyńska-Szczęśliwa, nie jest konsekwencją działań organów Spółdzielni, a jedynie jest spowodowany brakiem jedności wśród mieszkańców tego budynku.
2. Wprowadzono do programu obrad RN, regularne stałe pozycje o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni w postaci informacji dot. sytuacji finansowej spółdzielni, analizy zobowiązań i należności, kształtowania się kosztów bieżącej działalności Spółdzielni. Pozwoliło to kontrolować aktualną sytuację i stymulować odpowiednie działania w celu poprawy stanu finansów Spółdzielni.

3. Przepływ wzajemny informacji pomiędzy Radą i Zarządem oraz stale polepszająca się współpraca między tymi organami Spółdzielni pozwoliła na szybkie podejmowanie działań i skuteczniejsze rozwiązywanie bieżących i najważniejszych spraw, w tym również tych zaległych i pomijanych przez poprzednie Rady i Zarządy.

RN stwierdza zbyt małą aktywność większości członków Spółdzielni. Rada oczekiwałaby od członków wsparcia w określaniu i sygnalizowaniu ewentualnych zagrożeń dla Spółdzielni, szczególnie w zakresie jej funkcjonowania w przyszłości. Jesteśmy otwarci na tego rodzaju sugestie i uwagi. Jednocześnie jesteśmy dalecy od przyjmowania uwag od anonimowych osób (a faktycznie powszechnie znanych) manipulujących opinią pozostałych członków Spółdzielni, poprzez posługiwanie się w sieci (Internet) kłamstwem lub pomówieniami. W tej sprawie wystosowano doniesienie do prokuratury, która w tym zakresie wszczęła aktualnie dochodzenie. O wynikach członkowie zostaną poinformowani na stronie internetowej SM Budowlani.

RN w okresie sprawozdawczym przygotowywała odpowiedzi na pisma kierowane bezpośrednio do Rady. Analiza treści przesyłanych pism do Rady wykazała, że w większości dotyczyły one bieżącej działalności Zarządu oraz podejmowanych przez organy Spółdzielni decyzji.

Należy również stwierdzić, że:

- w pismach do organów Spółdzielni powszechnym zjawiskiem był brak zrozumienia dla nowych realiów działania Spółdzielni,
- nadal wielu członków naszej Spółdzielni reprezentuje wyłącznie roszczeniowy i przedmiotowy stosunek do niej, co niestety często wyrażają brakiem dyscypliny w opłacaniu czynszów. Przy jednoczesnym wzroście kwoty odzyskanej z tytułu należności czynszowych, jednocześnie następuje wzrost kolejnych zaległości, prawie w tym samym tempie. Jest to jeden z podstawowych czynników ograniczających bieżącą działalność Spółdzielni i jej rozwój, gdyż z uzyskanych środków Spółdzielnia musi utrzymać osoby nieplacące czynsz. Można by prosto powiedzieć, że osoby te żyją na koszt pozostałych członków sumiennie płacących czynsze. Zaległości czynszowe są stałym zagrożeniem stabilności finansowej Spółdzielni. Tylko zdecydowanym i konsekwentnym działaniom Zarządu oraz temu, że Rada nadała tym

zagadnieniom szczególny priorytet i objęła te problemy bieżącym nadzorem zawdzięczamy to, że w minionym okresie Spółdzielnia funkcjonowała w dobrej kondycji finansowej. Członkowie RN mają świadomość trudnej sytuacji finansowej wielu z jej członków, Rada w ramach windykacji zaległości czynszowych stale wzywała dłużników na rozmowy. Zalecała również Zarządowi podejmowanie rozmów z dłużnikami, z każdym z osobna, celem szukania indywidualnych rozwiązań w zakresie spłaty zadłużenia. Część osób zobowiązała się spłacić zadłużenie w całości. Z innymi dłużnikami zawarto ugody, co do spłaty zaległych kwot w ratach, natomiast w przypadku członków odmawiających spłaty zaległych czynszów podejmowano decyzje o skreśleniu tych osób z listy członków. Niezależnie od powyższego wszczynano w tych sprawach postępowania sądowe i komornicze.

Rada Nadzorcza dziękuje wszystkim członkom Spółdzielni, w tym szczególnie swoim wyborcom za stałe wsparcie. Oczekujemy jednocześnie od członków w kolejnym roku działalności Rady wzrostu aktywności, w szczególności w zakresie rozwiązywania problemów pojawiających się na swoich nieruchomościach. Namawiamy do aktywnego uczestnictwa w zebraniach lokatorów organizowanych przez Spółdzielnię, bądź sygnalizowania organom spółdzielni o konieczności zorganizowania takich spotkań. Pamiętajmy, że najwięcej zależy od aktywności i woli współpracy ze strony każdego z członków naszej Spółdzielni.

Prosimy o zgłaszanie przemyślanych i merytorycznych postulatów wcześniej uzgodnionych z pozostałymi mieszkańcami danej nieruchomości, a mających na celu poprawę naszej codziennej wspólnej egzystencji w zasobach Spółdzielni.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Budowlani”

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „BUDOWLANI”

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SM „BUDOWLANI”  
Miroslaw Czerwinski

Miroslaw Czerwinski

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ  
SM „BUDOWLANI”

Tadeusz Danecki

W załączeniu – Wykaz uchwał – I.2012/XI.2012.

| Rejestr Uchwał RADY NADZORCZEJ SM BUDOWLANI od 01.01.2012 do 31.12.2012 r. |                                                                                                                                                                       |                    |            |    |         |  |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|----|---------|--|
| Nr uchwały                                                                 | Tytuł uchwały                                                                                                                                                         | Miejsce źródłowe   | Głosowanie |    |         |  |
|                                                                            |                                                                                                                                                                       |                    | ogółem     | za | przeciw |  |
| 21/2012<br>z dn. 13.02.12                                                  | w sprawie powołania Komisji Czasowej                                                                                                                                  | Protokół nr 5/2012 | 7          | 7  | -       |  |
| 22/2012<br>z dn. 26.03.12                                                  | w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów, przeglądów i pomiarów na rok 2012.                                                                       | Protokół nr 6/2012 | 6          | 6  | -       |  |
| 23/2012<br>z dn. 26.03.12                                                  | w sprawie przyznania członkom Zarządu Spółdzielni premii uznaniowej                                                                                                   | Protokół nr 6/2012 | 6          | 6  | -       |  |
| 24/2012<br>z dn. 23.04.12                                                  | w sprawie zaopiniowania sprawozdania finansowego za rok 2011                                                                                                          | Protokół nr 7/2012 | 7          | 7  | -       |  |
| 25/2012<br>z dn. 23.04.12                                                  | w sprawie zaopiniowania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” za rok 2011                                                         | Protokół nr 7/2012 | 7          | 7  | -       |  |
| 26/2012<br>z dn. 23.04.12                                                  | w sprawie obniżenia wysokości stawki funduszu przeglądów i pomiarów dla lokali mieszkalnych i użytkowych dla wszystkich zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” | Protokół nr 7/2012 | 7          | 7  | -       |  |
| 27/2012<br>z dn. 14.05.12                                                  | w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Budowlani” z działalności własnej za okres od dnia 11.06.2011r. do dnia 01.06.2012r.                         | Protokół nr 8/2012 | 6          | 6  | -       |  |
| 28/2012<br>z dn. 14.05.12                                                  | w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Czasowej oraz rozwiązania i zakończenia prac Komisji Czasowej                                                            | Protokół nr 8/2012 | 6          | 6  | -       |  |
| 29/2012<br>z dn. 14.05.12                                                  | w sprawie Regulaminu Ochrony Danych Osobowych w SM „Budowlani” we Wrocławiu                                                                                           | Protokół nr 8/2012 | 6          | 6  | -       |  |
| 30/2012<br>z dn. 16.07.12                                                  | w sprawie uchwalenia harmonogramu dyżurów członków Rady Nadzorczej                                                                                                    | Protokół nr 9/2012 | 7          | 7  | -       |  |
| 31/2012<br>z dn. 16.07.12                                                  | w sprawie wykreślenia P. Grzegorza Głaba z rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”                                                                    | Protokół nr 9/2012 | 7          | 7  | -       |  |

|                           |                                                                                                                                                        |                           |   |   |   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|---|---|
| 32/2012<br>z dn. 24.09.12 | w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat za GAZ dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „Budowlani”                                   | Protokół<br>nr<br>10/2012 | 7 | 7 | - |
| 33/2012<br>z dn. 24.09.12 | w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat za DŹWIGI dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „Budowlani”                                | Protokół<br>nr<br>10/2012 | 7 | 7 | - |
| 34/2012<br>z dn. 24.09.12 | w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty za ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ wspólnego użytku dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „Budowlani” | Protokół<br>nr<br>10/2012 | 7 | 7 | - |
| 35/2012<br>z dn. 24.09.12 | w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty za WYWÓZ NIECZYSTOŚCI dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „Budowlani”                   | Protokół<br>nr<br>10/2012 | 7 | 7 | - |
| 36/2012<br>z dn. 24.09.12 | w sprawie upoważnienia Zarządu SM „Budowlani” do wystąpienia do komornika sądowego z żądaniem prowadzenia postępowania egzekucyjnego                   | Protokół<br>nr<br>10/2012 | 7 | 7 | - |
| 37/2012<br>z dn. 29.10.12 | w sprawie przyznania nagrody jubileuszowej Prezesowi Zarządu Andrzejowi Barskiemu                                                                      | Protokół<br>nr<br>11/2012 | 7 | 5 | 2 |
| 38/2012<br>z dn. 29.10.12 | w sprawie zmiany treści Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu SM Budowlani                                                                         | Protokół<br>nr<br>11/2012 | 7 | 7 | - |
| 39/2012<br>z dn. 10.12.12 | w sprawie wprowadzenia „Regulaminu ustalania opłat za pomieszczenia przynależne dodatkowe i pomieszczenia przydzielone do użytkowania w SM Budowlani   | Protokół<br>nr<br>12/2012 | 6 | 6 | - |
| 40/2012<br>z dn. 10.12.12 | w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych nieruchomości przy ul. Jabłecznej 38                                              | Protokół<br>nr<br>12/2012 | 6 | 6 | - |
| 41/2012<br>z dn. 10.12.12 | w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych nieruchomości przy ul. Orłowicza 14-20                                            | Protokół<br>nr<br>12/2012 | 6 | 6 | - |
| 42/2012<br>z dn. 10.12.12 | w sprawie zmiany stawki opłaty za wywóz nieczystości dla lokali znajdujących się w zasobach SM Budowlani                                               | Protokół<br>nr<br>12/2012 | 6 | 6 | - |
| 43/2012<br>z dn. 10.12.12 | w sprawie przyznania członkom Zarządu premii uznaniowej                                                                                                | Protokół<br>nr<br>12/2012 | 6 | 5 | 1 |