

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Cichy Kącik” z jej działalności za rok 2014

Sprawozdanie Rady Nadzorczej obejmuje zgodnie z obowiązującą ustawą rok kalendarzowy 2014.

Na pierwszym zebraniu po Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza w dniu 17.06.2014 r. ukonstytuowała się i pracowała w roku 2014 w następującym składzie:

Piesiak Stanisław	- Przewodniczący Rady
Biernatowska Renata	- Z-ca Przewodniczącego Rady
Ważna Maria	- Sekretarz Rady
Bąk Zofia	- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Jagodziński Czesław	- członek Komisji Rewizyjnej
Maciejewska Marianna	- członek Komisji Rewizyjnej
Płonka Marcin	- członek Komisji Rewizyjnej
Zgierska Mariola	- członek Komisji Rewizyjnej
Zarzycki Jerzy	- Przewodniczący Komisji GZM
Kamiński Krzysztof	- członek Komisji GZM
Łazuka Tadeusz	- członek Komisji GZM
Marciszak Stefania	- członek Komisji GZM
Piątek Jadwiga	- członek Komisji GZM
Walentyłowicz Wiesława	- Przewodnicząca Komisji Społ- Kult
Dyl Janina	- członek Komisji Społ - Kult
Piątek Jadwiga	- członek Komisji Społ - Kulturalnej
Ważna Maria	- członek Komisji Społ- Kulturalnej

W omawianym okresie Rada zbierała się cyklicznie jeden raz w miesiącu, a w razie potrzeby częściej. Zebrania plenarne były zawsze poprzedzane Prezydium w składzie 6 osobowym (Przewodniczący, Z-ca, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji), które przygotowywało porządek obrad i materiały do omawiania na zebraniach plenarnych.

Rada odbyła plenarne zebrania wyjazdowe na każdym Osiedlu z udziałem Rad Osiedlowych i kierownictwem administracyjnym danego Osiedla. Na osiedlu Muchobór zaproszono Przewodniczących Samorządów Mieszkańców nieruchomości, w których powołano takie samorzady.

Przewodniczący Rady lub jego Z-ca raz w miesiącu w biurze Zarządu pełnili dyżury, podczas których przyjmowali członków Spółdzielni głównie w sprawach odwoławczych od decyzji Zarządu lub Administracji. Przewodniczący Rady uczestniczył w zebraniach Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z Prawem Spółdzielczym, Statutem i Regulaminem uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli a od 15.06.2011 r. Regulaminem Rady Nadzorczej uchwalonym przez Walne Zgromadzenie oraz w oparciu o ramowy roczny plan pracy przyjęty na początku roku kalendarzowego.

Najważniejsze sprawy i problemy którymi zajmowała się Rada w okresie sprawozdawczym to przede wszystkim:

1. Analiza i ocena wyników finansowych Spółdzielni za rok 2013.
2. Uchwalenie planu gospodarczego Sp-ni w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w roku 2014.
3. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni włącznie z liczbą etatów na 2014r.
4. Ocena obsługi prawnej za rok 2013 przez Radców Prawnych głównie pod kątem ich skuteczności.
5. Dalsze porządkowanie spraw związanych z członkami oczekującymi.

Rada realizowała swoje zadania korzystając z wyników prac stałych komisji problemowych.

Komisja Rewizyjna

Komisja Rewizyjna - przygotowywała następujące zagadnienia:

1. Zadania zlecone przez Prezydium Rady Nadzorczej oraz inne Komisje, w związku z aktualnymi potrzebami w tym:
 - analiza ofert badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2014,
 - analiza raportu biegłego rewidenta księgowego z badania sprawozdania finansowego za rok 2014 r
 - analiza spraw wniesionych do Rady Nadzorczej i referowanie ich na posiedzeniach plenarnych,

- analiza sposobu rozpatrywania przez poszczególne Administracje Osiedli SM „Cichy Kącik” skarg i zażaleń wnoszonych przez mieszkańców,
- ocena zaproponowanego przez zarząd Sp-ni projektu struktury organizacyjnej Sp-ni na 2014 r.
- Analiza sprawozdań radców prawnych z obsługi prawnej Sp-ni w 2014r.
- Wyrywkowa kontrola pozycji *koszty eksploatacji podstawowej za 2014 r.*

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W zakresie jej obszaru działania można wymienić następujące zagadnienia:

1. Aktywne działanie w utrzymaniu zasobów i infrastruktury Spółdzielni w jak najlepszym stanie technicznym.
2. Aktywne uczestniczenie w Komisjach Przetargowych we wszystkich przetargach przeprowadzanych w Osiedlach na roboty:
 - a) remontowo-budowlane,
 - b) utrzymanie czystości w zasobach i na terenach zewnętrznych,
 - c) najem lokali użytkowych.
3. Uczestniczenie w składach Komisji dokonujących odbioru robót remontowo-budowlanych w zasobach Spółdzielni.
4. Współpraca z innymi komisjami problemowymi Rady Nadzorczej.

Komisja Społeczno - Kulturalna zajmowała się następującymi zagadnieniami:

1. Współpracą z Radami Osiedli w sprawach społeczno-wychowawczych i kulturalnych w Osiedlach Bołkowsko-Kruszewickim i Staromiejskim.
2. Współpracą z innymi komisjami Rady Nadzorczej oraz realizacją bieżących zleceń podjętych przez plenarne zebrania Rady Nadzorczej.
3. Przeglądami placów zabaw w Osiedlach pod względem utrzymania ich w czystości oraz bezpieczeństwa urządzeń zabawowych.
4. Współpracą z Radami Osiedli w zakresie rozwiązywania konfliktów wynikających z nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego.
5. Opieką i szeroko rozumianą współpracą z klubem „Promyk”.

Oceniając całokształt działalności Spółdzielni za rok 2014 na podstawie udostępnionych i przedstawianych dokumentów finansowych przez Zarząd, Komisję Rewizyjną z przeprowadzonych analiz finansowych oraz raport bieżącego, Rada jest w pełni przekonana co do bardzo dobrej kondycji finansowej naszej Spółdzielni.

Spółdzielnia nasza zaliczana jest do jednych z największych w województwie dolnośląskim, jak i w kraju. Zarządzanie taką firmą wymaga wyjątkowo wysokich kwalifikacji w zakresie eksploatacji, remontów, jak i szeroko rozumianej księgowości finansowej.

Rada Nadzorcza spełniając wymogi statutu, a szczególnie w odniesieniu do § 59 ust. 1 pkt. 9 z dużą starannością dokonywała analiz sprawozdań finansowych oraz wyników kontroli zewnętrznych w naszej Spółdzielni. Szczegółowe ich omówienie zostało przedstawione w sprawozdaniach Zarządu, jak i w oddzielnym dokumencie dotyczącym oceny za okres trzech lat przez lustratora Związku Rewizyjnego.

Jak wynika z przedstawionych dokumentów Spółdzielnia Cichy Kącik jest finansowo stabilna, nie zagraża jej brak płynności finansowej.

Wyjątkową troską Zarządu jak i kierownictwa Osiedli jest maksymalne wykorzystanie lokali usługowych należących do Spółdzielni. Właściwe ich zagospodarowanie w roku kalendarzowym 2014 nie było łatwe. Tym bardziej, że na rynku nieruchomości w tym zakresie jest wyjątkowa konkurencja. W tym zakresie Spółdzielnia prowadzi politykę rozsądną i rozważną, gwarantującą realizację zawartych dotychczas umów.

Posiadany majątek w postaci lokali usługowych przynosi określone korzyści, które jak wiemy dają wymierny efekt finansowy pomniejszając koszty eksploatacji podstawowej obecnie o 60gr za metr kwadratowy, a może też i w przyszłości o jeszcze większą kwotę. Prowadzone remonty tych obiektów w ostatnim okresie nie tylko powodują, że znacznie polepszają estetykę zewnętrzną naszych osiedli, ale przede wszystkim, obiekty te stają się atrakcyjne cenowo dla Spółdzielni. Ten kierunek działań należy w dalszym ciągu kontynuować, a lokale przystosowywać do aktualnych i przyszłościowych wymogów usługobiorców.

Trudnym i bardzo niewdzięcznym problemem są zaległości naszych członków w opłatach czynszowych. Rada aby chronić członków wywiązujących się z tego obowiązku, musi podejmować trudne i radykalne decyzje. Proponujemy różne rozwiązania, jedną z nich jest zawarcie odpowiedniej umowy-ugody, która określa okres spłaty zadłużenia, czy wysokość rat. Mając świadomość, że członkowie bardzo często nie radzą sobie w naszej trudnej rzeczywistości; brak pracy, patologie, choroby, różne przypadki losowe, Rada wówczas idzie na daleko idące ustępstwa, jeśli tylko widzi szanse spłaty zadłużenia. Dopiero wyczerpanie tych możliwości prowadzi do skierowania takiej sprawy do sądu, co jest formą ostateczną. Ale za nim do tego dojdzie przeprowadzamy z takimi członkami rozmowy na plenarnym zebraniu Rady, starając

się przekonać do zalet zawarcia umowy-ugody i jej konsekwentne realizowanie. Należy tu wyraźnie podkreślić, że Rada Nadzorcza ani Zarząd nie ma żadnych środków finansowych na wsparcie naszych członków, którzy znaleźli się w wyjątkowo trudnej sytuacji finansowej. Spółdzielczość mieszkaniowa, jak dotychczas nie stworzyła żadnej fundacji na rzecz swoich członków, którzy są w wyjątkowo trudnej sytuacji finansowej.

Szczególnie ważnym zagadnieniem jest komunikacja członków ze Spółdzielnią i jej organami. Dokonuje się to między innymi poprzez bezpośredni kontakt z Radami Osiedli i Radą Nadzorczą w wyznaczonych dniach ich dyżurów. Dobrym i jak się wydaje, skutecznym środkiem przekazu jest Gazeta Południowa, w której można znaleźć liczne informacje dotyczące nie tylko naszej spółdzielni, ale odpowiednie artykuły wyjaśniające różne zawiłości prawne dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej. Nasza Spółdzielnia ma swoją stronę w tej gazecie i wykorzystuje ją między innymi do wyjaśniania własnych regulaminów, jak i do omawiania propozycji ustaw dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej. Obszerne informacje można obecnie znaleźć na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej *Cichy Kącik*. Można tam znaleźć tekst Statutu, teksty Regulaminów, strukturę Spółdzielni, akty prawne, różne ogłoszenia, wyniki lustracji, elektroniczne biuro obsługi klienta tzw. E-BOK, jak i obszerne informacje o działalności społeczno-kulturalnej klubu „Promyk”. Spółdzielnia w dalszym ciągu komunikuje się poprzez istniejące tablice w klatkach schodowych, jak i tablice osiedlowe.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2014 prowokuje i zachęca do ogólnej oceny całokształtu działalności naszej Spółdzielni jak i jej najbliższej przyszłości.

Rzeczą niewątpliwie najważniejszą jest to, iż Spółdzielnia jest stabilna finansowo, gospodarczo i kadrowo. Koszty eksploatacji podstawowej stanowią około 25% wszystkich kosztów ponoszonych przez członków spółdzielni. Koszty te były praktycznie stałe od około 5 lat, są jednak różne w zależności od nieruchomości. Przyjmując koszty średnie, to kształtują się na poziomie 2,42 zł/metr kwadratowy/miesiąc, co oznacza niewielki wzrost sięgający poziomu inflacji. Zaplanowane remonty w poszczególnych nieruchomościach w trzech Osiedlach zostały wykonane zgodnie z harmonogramem a w niektórych przypadkach nieco nawet wyprzedzone. Remonty dźwigów wymagające stosunkowo dużych środków pieniężnych zostały przy udziale członków danej nieruchomości rozwiązane pomyślnie i w miarę optymalnie. W roku 2014 były już zrealizowane remonty w niektórych nieruchomościach wynikające z tych właśnie porozumień.

Jeśli zaś chodzi o przyszłość Spółdzielni Mieszkaniowych, to ciągle kręci się wokół nowo opracowywanej ustawy. Informacje jaki docierają do Spółdzielni nie są zbyt

optymistyczne, ale brak posłanki Staroń w komisji pracującej nad ustawą, jest pewną jaskółką dająca nadzieję, że ustawa przynajmniej częściowo będzie sprzyjająca wielomilionowej rzeszy członków spółdzielczości mieszkaniowej.

W okresie kadencji nie wyodrębniła się na wspólnotę mieszkaniową żadna nieruchomości w naszej Spółdzielni, pomimo istnienia takiej możliwości ustawowej. To też, jak sądzimy dobrze świadczy o Spółdzielni.

Po ostatnim Walnym Zgromadzeniu w 2014 r. na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej jeden z niewybranych kandydatów do tego organu zaskarżył do Sądu Rejestrowego jako by 5 osób wybranych do Rady Nadzorczej nie spełniało warunków Statutu Spółdzielni. Sąd wniosek odrzucił jako nie zasadny.

Ważnym dokumentem, którym Rada Nadzorcza była zapoznana to sprawozdanie i z niego wypływające wnioski dotyczące pełnej lustracji dokonanej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP za okres 2011-2013. Wnioski polustracyjne zostaną przedstawione przez Radę Nadzorczą członkom naszej Spółdzielni. Całość listu polustracyjnego została opublikowana w Gazecie Południowej w dniu 15 kwietnia 2015 r. . Lustrator w poszczególnych obszarach działalności Spółdzielni nie dopatrywał się poważnych uchybień w badanym okresie objętym lustracją. Wynik jest wielce satysfakcjonujący nie tylko dla Rady Nadzorczej, Zarządu ale jak sądzimy również dla wszystkich członków Spółdzielni.

Kluczowym problemem jest bezpieczeństwo szeroko rozumiane w naszych zasobach mieszkaniowych. Czy mieszkańcy czują się bezpieczni, czy majątek spółdzielni i nasz prywatny jest odpowiednio zabezpieczony? Wiemy, że zdarzają się przypadki kradzieży samochodów, opon, włamań do mieszkań, podszywania się różnych ludzi pod firmy, oferując wykonanie jakiejś usługi, często tylko po to by podstępnie wejść do mieszkania. Czynimy wiele, by patrole policyjne i straż miejska pokazywała się w naszych zasobach częściej, by była bardziej widoczna. Na pewno tych patroli jest zdecydowanie za mało.

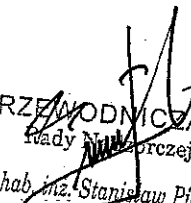
Aktywność mieszkańców w zakresie bezpieczeństwa również powinna być znacznie większa, nie tylko przez większą własną ostrożność, która jest jak najbardziej potrzebna, ale tę rzeczywistą aktywność pokazujemy w miejscu zamieszkania, na ulicy czy w lokalu.

Nieliczne skargi wpływające do Rady Nadzorczej świadczą o właściwym wywiązywaniu się służb spółdzielni jak i Zarządu ze swoich statutowych obowiązków, co Radę Nadzorczą i wielu członków powinno cieszyć.

Kolejny czwarty już raz Spółdzielnia w 2014 roku została wyróżniona przez dziennik „Puls Biznesu” prestiżowym Certyfikatem Firmy wiarygodnej finansowo i znalazła się w elitarnym Klubie „Gazeli Biznesu” tj. gronie najdynamiczniej rozwijających się polskich firm.

Rada Nadzorcza w oparciu o opinie i raport biegłego rewidenta księgowego oraz w oparciu o sprawozdanie finansowe Sp-ni za 2014 r. oraz o opinię własną wnosi na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” o:

- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2014.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2014 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą 217 433 860,90 zł
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2014.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
dr hab. inż. Stanisław Piesiak