

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Cichy Kącik” z jej działalności za rok 2015

Sprawozdanie Rady Nadzorczej obejmuje zgodnie z obowiązującą ustawą rok kalendarzowy 2015.

Rada Nadzorcza pracowała w roku 2015 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- Kulturalnej
Dyl Janina	- członek Komisji Społ- Kulturalnej
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, Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych 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 w okresie sprawozdawczym którymi zajmowała się Rada to przede wszystkim:

1. Analiza i ocena wyników finansowych Spółdzielni za rok 2015.
2. Uchwalenie planu gospodarczego Sp-ni w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w roku 2016.
3. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni włącznie z liczbą etatów na 2016r.
4. Ocena obsługi prawnej za rok 2015 przez Radców Prawnych głównie pod kątem ich skuteczności.
5. Dalsze porządkowanie spraw związanych z członkami oczekującymi.
6. Wybór rewidenta księgowego do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015
7. Wizytowanie osiedli poprzez organizowanie posiedzeń Plenarnych w tych osiedlach

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

### **Komisja Rewizyjna**

Komisja Rewizyjna swoją działalność skupiła na następujących zagadnieniach:

1. analiza ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015.
2. badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015,
3. analiza raportu biegłego rewidenta księgowego z badania sprawozdania finansowego za rok 2015 r.
4. analiza sposobu rozpatrywania przez poszczególne Administracje Osiedli SM „Cichy Kącik” skarg i zażaleń wnoszonych przez mieszkańców,
5. ocena zaproponowanego przez zarząd Sp-ni projektu struktury organizacyjnej Sp-ni na 2015 r.
6. Analiza sprawozdań radców prawnych z obsługi prawnej Sp-ni w 2015r.
7. Wyrównanie kontroli pozycji koszty eksploatacji podstawowej za 2015 r.
8. analiza spraw wniesionych do Rady Nadzorczej i referowanie ich na posiedzeniach plenarnych,

## **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 Bolkowsko-Kruszwickim i Staromiejskim.
2. Współpracą z innymi komisjami Rady Nadzorczej oraz realizacją bieżących zadań 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 2015 na podstawie udostępnionych dokumentów finansowych przez Zarząd, Komisję Rewizyjną z przeprowadzonych analiz finansowych oraz raportu biegłego, Rada Nadzorcza jest w pełni przekonana co do bardzo dobrej kondycji finansowej naszej Spółdzielni. Spółdzielnia nasza jest zaliczana 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.

Jak wynika z przedstawionych dokumentów Spółdzielnia Cichy Kącik jest finansowo stabilna, nie zagraża jej brak płynności finansowej. Nie mamy zobowiązań finansowych ani potrzeby gromadzenia środków finansowych na nadzwyczajne

okoliczności związane np. ze starzeniem się naszych zasobów mieszkaniowych czy usługowych.

Wyjątkową troską Zarządu jak i kierownictwa Osiedli jest maksymalne wykorzystanie lokali usługowych należących do Spółdzielni. Właściwe ich zagospodarowanie w roku kalendarzowym 2015 nie było łatwe. Tym bardziej, że na rynku nieruchomości w tym zakresie jest wyjątkowa konkurencja. Przybywa nowych mieszkań jak i lokali pod wynajem.

Prowadzona działalność Spółdzielni w zakresie lokali pod wynajem jest bezpieczna, optymalna cenowo, gwarantująca utrzymanie się na tym trudnym rynku.

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 w miarę możliwości przystosowywać do aktualnych i przyszłościowych wymogów usługobiorców.

Rada Nadzorcza pragnie się odnieść do reasumpcji uchwał Walnego Zgromadzenia podjętych na ostatnim zeszłorocznym zebraniu. Należy wyraźnie podkreślić, że zgodnie z ustawą i statutem Spółdzielni każda grupa członków w liczbie 10 może zgłosić uchwałę, która będzie przedmiotem głosowania. W przypadku działek budowlanych, które są własnością Spółdzielni czyli wszystkich członków decyzje podejmuje Walne Zgromadzenie. Zarząd wystąpił z takim wnioskiem, mając na uwadze pozyskanie środków finansowych niezbędnych do realizacji w zobowiązaniach zakresie remontów tzw. jednorodnych. Pełne wyjaśnienie i uzasadnienie podano w Gazecie Południowej, umieszczając odpowiednie rysunki geodezyjne. Doświadczenie to, jak i doświadczenie z dawnym Osiedlem Muchobór, gdzie miasto zabrało nam tereny pod budownictwo z przeznaczeniem na tereny rekreacyjne, których do dzisiaj nie ma, jest znamienne.

Tereny które jeszcze posiada nasza spółdzielnia są własnością wszystkich członków i decyzję w sprawie ich ewentualnej sprzedaży na wniosek Zarządu podejmują członkowie na Walnym Zgromadzeniu, jest to prawo zagwarantowane statutem i ustawą. Jest oczywistym, że Spółdzielnia nasza, jeśli miałaby zaspakajać potrzebny mieszkaniowe, a po to była między innymi tworzona, uchwała taka w obecnym stanie prawnym jest konieczna. Obecna sytuacja jest mało komfortowa, niezależnie od wyników głosowania w tej sprawie. Tereny są nasze i po uchwale Rady Miejskiej Wrocławia zmieniającej ich przeznaczenie Spółdzielnia wystąpi do Gminy Wrocław o odszkodowanie.

Ceniona własność prywatna w kraju demokratycznym została jak się wydaje tu pogwałcona i sprzeniewierzona.

Trudnym i bardzo niewdzięcznym problemem, choć w ostatnich latach widać wyraźną poprawę są zaległości naszych członków w opłatach czynszowych. Rada Nadzorcza, aby chronić członków wywiązujących się z podstawowego obowiązku, musi podejmować w stosunku do osób, które są zadłużone 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. Osoby te jednak mogą korzystać z pomocy finansowej państwa za pośrednictwem MOPS-u. Z pomocy w formie dotacji do opłat czynszowych ze strony państwa skorzystało w naszej spółdzielni w 2015 roku 243 członków spółdzielni .

Szczególnie ważnym zagadnieniem jest komunikacja członków ze Spółdzielnią i jej organami. Dokonuje się to między innymi poprzez bezpośredni kontakt z Radą Osiedla 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 2015 zachęca do ogólnej oceny całokształtu działalności naszej Spółdzielni jak i jej najbliższej przyszłości.

Sprawą niezwyklej wagi jest to, że Spółdzielnia jest stabilna finansowo, gospodarczo i kadrowo. Koszty eksploatacji podstawowej, na które mamy wpływ stanowią około 25% wszystkich kosztów ponoszonych przez członków spółdzielni. Koszty eksploatacji średnio od 2012 roku są praktycznie stałe i są na poziomie 2,35zł/metr kwadratowy/miesiąc. Niewielki wzrost sięga poziomu inflacji. Różnice w eksploatacji pojawiają się dla poszczególnych nieruchomości, które wynikają z infrastruktury i wyposażenia danej nieruchomości jak i wielkości terenów danej nieruchomości. Zakres remontów przewidziany na rok 2015 został wykonany zgodnie z planem. Remont dźwigów wymagający stosunkowo dużych środków pieniężnych został przy udziale członków danej nieruchomości rozwiązany pomyślnie i w miarę optymalnie. Realizacja tych remontów w osiedlach przebiega zgodnie z przewidzianym planem.

Przyszłość Spółdzielni Mieszkaniowych w ogóle, a naszej Spółdzielni w szczególności zależy będzie od klimatu politycznego i woli rządzących jak i konsolidacji ruchu spółdzielczego w kraju. Przygotowywane ustawy mamy nadzieję, że wzmocnią sektor spółdzielczy i potraktują go jako poważnego partnera w realizacji zadań gospodarczych.

Ważnym problemem jest bezpieczeństwo w naszych zasobach mieszkaniowych. Nasze osiedla są typu otwartego, nie ma możliwości ogrodzenia się i wejścia przez tzw. bramki. Poza tym tereny, drogi i chodniki często nie należą do nas, tylko do miasta, co zupełnie wyklucza jakiegokolwiek rozwiązanie problemu poprawienia bezpieczeństwa. Zakładanie kamer w naszych zasobach jest wyjątkowo drogie w obsłudze jak i w sprzęcie. Generalnie wielu mieszkańców naszych zasobów jest w wieku powiedzmy dojrzałym, a to często powoduje, że stajemy się łatwą zdobyczą do oszukania i okradzenia. Jak się uchronić przed tymi tu i ówdzie zdarzeniami? Najlepiej uczynić to przez odpowiednie działania własne, czyli ostrożność i rozwagę. Spółdzielnia a dokładnie jej organa dokładają wielu starań by patrole policyjne i straży miejskiej częściej pokazywały się w naszych zasobach.

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 aktywność ta rzeczywista, pokazana w miejscu zamieszkania, na ulicy czy w lokalu.

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

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 piąty już raz Spółdzielnia w 2015 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 małych i średnich polskich firm.

Z funkcjonujących w Polsce 3600 spółdzielni mieszkaniowych tylko 33 znalazły się w wyróżnionym gronie „Gazeli Biznesu” a Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cichy Kącik” zajęła wśród wyróżnionych zaszczytne trzecie miejsce w kraju.

Rada Nadzorcza w oparciu o opinie i raport biegłego rewidenta księgowego oraz w oparciu o sprawozdanie finansowe Sp-ni za 2015 r. oraz o opinię własną wnosi na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” o:

- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2015.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2015 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą 203.127.986,89 zł
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2015.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
dr hab. inż. Stanisław Plesiak