

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Cichy Kącik” z jej działalności za rok 2011

Sprawozdanie Rady Nadzorczej obejmuje zgodnie z obecnym Statutem Sp-ni rok kalendarzowy 2011.

Ponieważ na ostatnim Walnym Zgromadzeniu ówczesna Rada Nadzorcza składała sprawozdanie za ostatni rok kadencji, który obejmował również rok 2011 do 14 czerwca to obecnie składane sprawozdanie obejmuje okres od 15 czerwca do końca roku 2011.

Na pierwszym zebraniu po Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza w dniu 15.06.2011 r. ukonstytuowała się i pracowała w następującym składzie :

Piesiak Stanisław	- Przewodniczący Rady
Kocańda Adam	- Z-ca Przewodniczącego Rady
Nowak Emilia	- Sekretarz Rady
Bąk Zofia	- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Granosik Michał	- członek Komisji Rewizyjnej
Lipiński Franciszek	- członek Komisji Rewizyjnej
Stępniewski Andrzej	- członek Komisji Rewizyjnej
Łazuka Tadeusz	- Przewodniczący Komisji GZM
Baraniecki Julian	- członek Komisji GZM
Lipiński Franciszek	- członek Komisji GZM
Marciszak Stefania	- członek Komisji GZM
Mostowy Kazimierz	- członek Komisji GZM
Wiewióra Edward	- członek Komisji GZM
Granosik Michał	- Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej
Dyl Janina	- członek Komisji Społeczno-Kulturalnej
Nowak Emilia	- członek Komisji Społeczno-Kulturalnej
Kamińska Urszula	- członek Komisji Społeczno-Kulturalnej
Walentynowicz Wiesława	- członek Komisji Społeczno-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 kierownictwa administracyjnego danego Osiedla, na osiedlu Muchobór zaproszono Przewodniczących Samorządów Mieszkańców danych nieruchomości. 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 uchwalonym przez Walne Zgromadzenie oraz w oparciu o ramowy roczny plan pracy przyjęty na początku kadencji.

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

1. Analiza i ocena wyników finansowych Spółdzielni.
2. Uchwalenie planu gospodarczego Sp-ni na rok 2012 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
3. Analizowanie i zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni włącznie z liczbą etatów na 2012r.
4. Ocena spraw prowadzonych przez Radców Prawnych głównie pod kątem ich skuteczności.
5. Opracowanie Regulaminów

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 na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2011,
 - analiza raportu biegłego rewidenta księgowego z badania sprawozdania finansowego za rok 2011 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 2012 r.
- Analiza sprawozdań radców prawnych z obsługi prawnej Sp-ni w 2011 r.
- Wyrywkowa kontrola pozycji *koszty eksploatacji podstawowej za 2011 r.*

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W zakresie jej obszaru działania można wymienić następujące zagadnienia:

1. Troska o jak najlepsze warunki zamieszkania członków w zasobach Spółdzielni i utrzymanie 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) na 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 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. Współpraca z klubem „Promyk”.

Oceniając całokształt działalności Spółdzielni na podstawie posiadanych i przedstawianych dokumentów sporządzonych przez biegłego, listu polustracyjnego, przedstawianych przez Zarząd i Komisję Rewizyjną analiz finansowych, Rada jest w pełni przekonana i pewna, co do dobrej kondycji finansowej jak i wysokiej jakości zarządzania Spółdzielnią. Spółdzielnia nasza należy do jednych z największych w województwie dolnośląskim jak i w kraju, zarządzanie taką firmą wymaga wysokich umiejętności w zakresie eksploatacji, remontów, księgowości finansowej oraz umiejętnego kierowania tak dużą korporacją

Rada Nadzorcza spełniając wymogi statutu a szczególnie § 59 ust. 1 pkt 9 z dużą starannością dokonywała analizy sprawozdań finansowych oraz wyników kontroli zewnętrznych w naszej Spółdzielni. szersze ich omówienie zostanie przedstawione w oddzielnym komentarzu .

Ostatnie zmiany ustawowe dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej są w naszej spółdzielni przestrzegane w całej rozciągłości. Trzeba jednak wyraźnie stwierdzić, że zmiany te przysporzyły wiele utrudnień i komplikacji jak i znacznie uszczupliły fundusz remontowy Spółdzielni. Wynikają one z ostatniej korekty zmiany dotyczącej przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe tzw. *wykup mieszkań za symboliczną złotówkę*.

Uszczuplenie tych środków na remonty jak i brak możliwości inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, Spółdzielnia chciała poprzez wcześniej podjęte uchwały, tę lukę wypełnić poprzez sprzedaż posiadanych gruntów. Tymczasem nie udało się tego dokonać w pełni przez Spółdzielnię z uwagi na brak ofert kupna. Nie mniej jednak grunty przewidziane do sprzedaży Spółdzielnia może z dużym prawdopodobieństwem stracić na rzecz miasta. Stało się to za sprawą złożenia takiej propozycji przez naszą spółdzielczą Radę Osiedla „Muchobór” do Urzędu Miasta a dokładnie do Biura Planowania Przestrzennego.

Rada Osiedla Muchobór SM „Cichy Kącik” bez uzyskania zgody jakiegokolwiek organu naszej Spółdzielni , wystąpiła z propozycją przeznaczenia rzeczonych gruntów na tereny rekreacyjne.

Plan Przestrzennego Zagospodarowania Rada Miejska uchwaliła a publiczny wgląd dokonał się w roku 2011 w miesiącu październiku. Złożony zdecydowany protest przez Zarząd, jak życie pokazuje jest w takich przypadkach nieskuteczny. Straty jakie poniosą członkowie naszej Spółdzielni w wyniku Uchwały Rady Miasta Wrocławia zmieniającej na wniosek Rady Osiedla „Muchobór” przeznaczenie gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową na tereny rekreacyjno-sportowe to około 8 milionów zł.

Grunty wycenione przez rzeczoznawcę w 2008r. dawały kwotę w przeliczeniu na 1 m² powierzchni wartość 966 zł. Zmiana przeznaczenia gruntów z inwestycyjnych na rekreacyjno-sportowe spowodowała obniżenie wartości rynkowej gruntu do 50 zł/m² i obniżenie wartości rynkowej całego gruntu do kwoty około 430 tys. zł. W przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali mieszkalnych w Spółdzielni strata wynosi około 16 zł, co przy średniej wielkości mieszkania w Spółdzielni – 43,44 m² – daje średnią stratę ogółem około 730 zł na każdy lokal mieszkalny w naszej Spółdzielni.

Trudnym problemem są zaległości w opłatach czynszowych. Rada chroniąc członków wywiązujących się z tego obowiązku, musi podejmować trudne decyzje zmuszające członków mających zaległości do ich uregulowania

na drodze zawarcia umowy-ugody lub kieruje sprawy do sądu. Ale nim do tego dojdzie przeprowadza z takimi członkami rozmowę na plenarnym zebraniu Rady.

Analizując skutki ostatnich zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych można zauważyć, że dalej są one nie spójne, wytrącają argument pogłębiania spółdzielczej solidarności społecznej. Na własnej skórze doświadczamy ułomności przepisu dotyczącego powiadamiania członków listami poleconymi o Walnym Zgromadzeniu. Nie tylko, że musimy wydać na ten cel duże środki finansowe, to jeszcze tracimy czas na ich przygotowanie i odebranie na poczcie. Rok 2012 jest ogłoszony przez ONZ Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczym, można mieć nadzieję, że zawita stabilizacja ustawowa, a jeśli nawet będą dokonywane zmiany to będą one konsultowane ze środowiskiem spółdzielczym.

Szczególnie ważnym problemem jest komunikacja członków ze Spółdzielnią i jej organami. Dokonuje się to między innymi poprzez kontakt z Radą Osiedla i Radą Nadzorczą w 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 artykuły wyjaśniające zawilości prawne. Obszerną informacją służy strona internetowa Spółdzielni Mieszkaniowej *Cichy Kącik* w której można znaleźć teksty Statutu Regulaminów, strukturę Spółdzielni, akty prawne, różne ogłoszenia, wyniki lustracji, elektroniczne biuro obsługi klienta tzw. E-BOK, jak i obszernie informacje o działalności społeczno-kulturalnej klubu „Promyk”. Spółdzielnia w dalszym ciągu komunikuje się po przez istniejące tablice w klatkach schodowych. Rada Nadzorcza zachęca do korzystania z tych form komunikacji.

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 ogromnie cieszy.

Działalność Spółdzielni dwa lata pod rząd w roku 2010 i w 2011 została wyróżniona przyznaniem przez dziennik „Puls Biznesu” prestiżowym Certyfikatem Firmy wiarygodnej finansowo i znalazła się w nadzwyczaj elitarnym Klubie „Gazeli Biznesu” tj gronie najdynamiczniej rozwijających się polskich firm.

Rada Nadzorcza z satysfakcją przyjęła list polustracyjny z dnia 9 lutego 2012 r. z przeprowadzonej lustracji pełnej za okres ostatnich trzech kolejnych lat 2008-2010 przeprowadzonej przez zawodowego lustratora ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, w którym po raz

pierwszy w 55 letniej historii naszej Spółdzielni nie umieszczono żadnych zaleceń Radzie Nadzorczej do przedstawienia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu dotyczących działalności Spółdzielni oceniając wszystkie dziedziny funkcjonowania Spółdzielni oraz działania wszystkich organów za prawidłowe - co powinno również ucieszyć i być satysfakcjonujące dla członków Spółdzielni, jak i wszystkich organów samorządowych.

Rada Nadzorcza w oparciu o opinie i raport biegłego rewidenta księgowego oraz w oparciu o sprawozdanie finansowe Sp-ni za 2011 r. oraz o opinię własną wnosi na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” o:

- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2011.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2011 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą 226.433.431,79 zł.
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2011.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
dr hab. o.n. Stanisław Piesiak