

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Cichy Kącik” z jej działalności za rok 2012

Sprawozdanie Rady Nadzorczej obejmuje zgodnie z obowiązującym statutem rok kalendarzowy 2012.

Na pierwszym zebraniu po Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza w dniu 15.06.2011 r. ukonstytuowała się i pracowała również w 2012r w składzie :

Piesiak Stanisław	- Przewodniczący Rady
Kocańda Adama	- 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 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 2013 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
3. Analizowanie i zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni włącznie z liczbą etatów na 2013r.
4. Ocena spraw prowadzonych przez Radców Prawnych głównie pod kątem ich skuteczności.
5. Uporządkowanie spraw związanych z członkami oczekującymi
6. Rozmowy z dłużnikami i podejmowanie odpowiednich decyzji.

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 2012,
  - analiza raportu biegłego rewidenta księgowego z badania sprawozdania finansowego za rok 2012 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 2013 r.
  - Analiza sprawozdań radców prawnych z obsługi prawnej Sp-ni w 2012 r.
  - Wyrównoważona kontrola pozycji *koszty eksploatacji podstawowej za 2012 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) 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. Opieką i szeroko rozumianą współpracą z klubem „Promyk”.

Oceniając całokształt działalności Spółdzielni na podstawie posiadanych i przedstawianych dokumentów sporządzonych przez niezależnych biegłych, 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 analiz sprawozdań finansowych oraz wyników kontroli zewnętrznych w naszej Spółdzielni, szersze ich omówienie zostało przedstawione przez Zarząd.

Spółdzielnia Cichy Kącik jest finansowo stabilna, pomimo wielu działań ustawowych zmierzających do uszczuplenia środków finansowych, przykładem może być wykup mieszkań za symboliczną złotówkę, zapis powiadamiania członków o Walnym Zgromadzeniu itp. Stan finansów jest na tyle dobry w naszej Spółdzielni, że nie możemy obawiać się o tzw. płynność finansową,

realizację zaplanowanych remontów dotyczących substancji mieszkaniowej jak i lokali usługowych.

Troską Zarządu i Administracji Osiedlowej jest maksymalne wykorzystanie lokali usługowych należących do Spółdzielni. Szczególnie obecnie, kiedy wiele firm upada i jak widać po ogłoszeniach w całym mieście wolnych lokali jest coraz więcej. W tym zakresie Spółdzielnia prowadzi politykę rozważną i zabezpieczającą interesy członków Spółdzielni. Jest wspomagana aktywnym społecznym np. w przetargach, odbiorze prac po remontach itp. Posiadany majątek w postaci lokali usługowych jest gwarantem, że będzie przynosił określone zyski, które jak wiemy dają wymierny efekt finansowy pomniejszając koszty eksploatacji podstawowej obecnie, a może też i w przyszłości o 60gr na metr kwadratowy.

Warto z naciskiem podkreślić, że w ciągu ostatnich 10 lat znaczącej podwyżki czynszu, czy jej części, które zależą od Spółdzielni, członkowie w sposób wyraźny nie odczuli. Korekty jakie były przeprowadzone (w granicach 3,8%) wynikały z poziomu inflacji, który wynosił w 2012r. 3,7%. Zdecydowana część opłat nie zależy od Spółdzielni, dyktują je firmy na które nie mamy żadnego wpływu. Tak się dzieje z energią cieplną i elektryczną z mediami (woda, ścieki), wywozem śmieci itp.

Szczególnie z wywozem śmieci jest ostatnio bardzo głośno a niebawem będzie bardzo drogo. Ustawa, która ma obowiązywać Spółdzielnie Mieszkaniowe jest nieprzemyślna, zaskakuje zarządców nieruchomości swoją zawilnością i różnymi kruczkami. Za ten chaos mają płacić wszyscy mieszkańcy naszych zasobów i nie tylko. W tej sprawie można się spodziewać wielkiego niezadowolenia po jej wprowadzeniu, to znaczy od 1 lipca br. Dowodem tego jest również wyrażony niepokój w sprawozdaniu Zarządu.

Permanentne zmiany ustawowe, które są proponowane a idące w kierunku likwidacji Spółdzielni Mieszkaniowych, każą nam podejrzewać, że tą przyczyną jest posiadanie przez Spółdzielczość Mieszkaniową dużego majątku, który przynosi określone efekty finansowe.

Rodzi się u rządzących zapewne proste pytanie, co uczynić, by te efekty finansowe nie były dzielone na członków Spółdzielni a przywłaszczone przez np. skarb państwa. A jak nie będą przynosić zysku, to je sprzedać za marne pieniądze swoim kolegom.

Trudnym i bardzo niewdzięcznym 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. W przypadkach drastycznych Zarząd kieruje sprawy do sądu. Działania takie są poprzedzone zawsze rozmowami na plenarnym zebraniu Rady.

Rok 2012 był ogłoszony przez Unię Europejską, Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości, można było mieć nadzieję, że będzie sprzyjający klimat w rozwiązywaniu spraw dotyczących ustawodawstwa w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Sygnalizowane daleko idące zmiany ustawy właśnie w tym roku się nie powiodły. Działania organów ustawodawczych wskazują, że czynione zmiany będą konsultowane z szerokim gremium spółdzielczym jak i gremium politycznym. Możemy, i mamy do tego prawo, oczekiwać ustawy satysfakcjonującej wszystkich, w szczególności tych, których ona będzie dotyczyć.

Rada Nadzorcza pragnie powrócić do sprawy gruntów budowlanych na Osiedlu Muchobór, które są przeznaczone na tereny rekreacyjno-sportowe. W tej sprawie nie zapadły żadne korzystne decyzje dla Spółdzielni. W roku 2012 zostały procedury przez miasto powtórzone, protesty Spółdzielni ponownie odrzucone i wszystko wskazuje na to, że terenów tych już nigdy nie odzyskamy pod budownictwo mieszkaniowe. Straty są ogromne bo sięgają około 8 milionów złotych.

Ostatnio spotykamy się z paroma inicjatywami tworzenia, na niektórych nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. Organizatorzy takich spotkań wprowadzają w błąd mieszkańców nieruchomości, podając informacje nieprawdziwe, zasłyszane i często populistyczne. Dotychczasowa polityka Zarządu w tym zakresie jest prosta, przejrzysta, klarowna i rozważna. Nikogo nie namawiamy do tworzenia wspólnot mieszkaniowych, ale staramy się przestrzegać przed zagrożeniami z tego wynikającymi.

Jak na razie na taką zmianę potrzeba powyżej 50% głosów liczonych udziałami w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali wyodrębnionych aktami notarialnymi.

Szczególnie ważnym problemem jest komunikacja członków ze Spółdzielnią i jej organami. Dokonuje się to między innymi poprzez kontakt z Radami Osiedlowymi 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 zawiłości prawne. Obszerną informacją służy strona internetowa Spółdzielni Mieszkaniowej *Cichy Kącik* w której można znaleźć tekst Statutu, teksty Regulaminów, akty prawne, różne ogłoszenia, wyniki lustracji, strukturę Spółdzielni, elektroniczne biuro obsługi klienta tzw. E-BOK, jak i obszernie informacje o działalności społeczno-kulturalnej klubu „Promyk”. Rada Nadzorcza ma nadzieję, że wielu członków korzysta obecnie z tej formy komunikacji. Spółdzielnia w dalszym ciągu komunikuje się z członkami i mieszkańcami po przez umieszczanie informacji i ogłoszeń na istniejących tablicach w klatkach schodowych.

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 w roku 2010 i 2011 jak również w roku 2012 czyli trzy lata pod rząd została wyróżniona przyznawanym przez dziennik „Puls Biznesu” prestiżowym Certyfikatem Firmy wiarygodnej finansowo i znalazła się w nadzwyczaj elitarnym Klubie „Gazeli Biznesu” co z jednej strony cieszy, ale też i zobowiązuje.

Rada Nadzorcza w oparciu o opinie i raport biegłego rewidenta księgowego oraz w oparciu o sprawozdanie finansowe Sp-ni za 2012 r. oraz o opinię własną wnosi na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” o:

- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2012.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2012 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą 221 491 904,45 zł.
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2012.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
dr hab. inż. Stanisław Piesiak