

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Cichy Kącik” z jej działalności za rok 2013

Sprawozdanie Rady Nadzorczej obejmuje zgodnie z obowiązującą ustawą rok kalendarzowy 2013.

Na pierwszym zebraniu po Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza w dniu 15.06.2011 r. ukonstytuowała się i pracowała w roku 2013 w następującym 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 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. Uporządkowanie 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 na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2013,
 - analiza raportu biegłego rewidenta księgowego z badania sprawozdania finansowego za rok 2013 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 2013 r.
 - Wyrywkowa kontrola pozycji *koszty eksploatacji podstawowej za 2013 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 Bolkowsko-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 na podstawie dokumentów sporządzonych przez niezależnych biegłych, przedstawianych dokumentów finansowych przez Zarząd oraz przedstawianych analiz finansowych przez Komisję Rewizyjną, 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 pojętej księgowości finansowej.

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 w sprawozdaniach Zarządu, a Rada dodatkowo ustosunkuje się w oddzielnym komentarzu.

Spółdzielnia Cichy Kącik jest finansowo stabilna, nie zagraża nam brak płynności finansowej. Nie zagraża nam również potrzeba gromadzenia lub posiadania dużych środków finansowych na nadzwyczajne okoliczności związane np. ze starzeniem naszych nieruchomości.

Wyjątkową troską Zarządu jak i kierownictwa Osiedli jest maksymalne wykorzystanie lokali usługowych należących do Spółdzielni. W tym zakresie Spółdzielnia prowadzi politykę rozważną i zabezpieczającą interesy członków Spółdzielni. Jest wspomagana aktywnym społecznym (Radą Nadzorczą, Radą Osiedla) np. w przetargach, odbiorze prac po remontach itp. Posiadany majątek w postaci lokali usługowych jest gwarantem, że będzie przynosił 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 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 przeprowadza się z takimi członkami rozmowę na plenarnym zebraniu Rady, starając się przekonać do zalet zawarcia umowy-ugody i jej konsekwentne realizowanie.

Szczególnie ważnym zagadnieniem jest komunikacja członków ze Spółdzielnią i jej organami. Dokonuje się to między innymi poprzez 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. 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*. Podajemy tam tekst Statutu, teksty Regulaminów, strukturę Spółdzielni, akty prawne, różne ogłoszenia, wyniki lustracji jak i 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. Rada Nadzorcza ma nadzieję, że Spółdzielnia nasza dołoży wszelkich starań, by tą komunikację

ciagle udoskonalać, aby to nastąpiło musi wystąpić większe zainteresowanie członków naszej spółdzielni problemami ją nurtującymi.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2013, jak i składane wcześniej z poprzednich lat prowokują do ogólnej oceny wynikającej z kończącej się kadencji obecnej Rady Nadzorczej.

Rzeczą niewątpliwie najważniejszą jest to, iż przez ten okres trzech lat (ostatniej kadencji) Spółdzielnia jest stabilna finansowo, gospodarczo i kadrowo. Koszty eksploatacji podstawowej stanowią około 25% wszystkich kosztów ponoszonych przez członków spółdzielni. Koszty te były praktycznie stałe, są jednak różne w zależności od nieruchomości. Przyjmując ocenę średnią kształtują się na poziomie 2,42 zł/metr kwadratowy/miesiąc, co oznacza niewielki wzrost sięgający poziomu inflacji. Zaplanowane remonty w poszczególnych nieruchomościach zostały wykonane zgodnie harmonogramem. Problem remontów dźwigów został przy udziale członków danej nieruchomości rozwiązany pomyślnie i w miarę optymalnie.

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

W czasie trwającej kadencji członkowie jak i grupy członków nie zgadzały się z niektórymi uchwałami Walnego Zgromadzenia, kadencyjnością członków Rady Nadzorczej, były również sprawy związane z rozliczeniem energii cieplnej. Wszystkie one znalazły niestety miejsce w Sądzie, gdzie rozstrzygnięto je ostatecznie na niekorzyść skarżących.

Kadencja miała też i swoje znamienne akcenty, chociażby rok 2012, który przez Unię Europejską był ogłoszony Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. Można było się spodziewać, że przyniesie on lepszy klimat w rozwiązywaniu spraw dotyczących ustawodawstwa spółdzielczości mieszkaniowej. Niestety w dalszym ciągu spółdzielczość mieszkaniowa jest spychana na peryferie, żadne ugrupowanie polityczne z nami się nie liczy, wręcz jesteśmy lekceważeni przykładem tego jest np. brak przedstawicieli Rządu na V Kongresie Spółdzielczości, który odbył się w roku 2012. Faktem natomiast jest, że w zasobach spółdzielczości mieszkaniowej mieszka około 12 milionów obywateli, Spółdzielczość Mieszkaniowa posiada duży majątek w postaci terenów budowlanych, którego się obecnie pozbywa, jak i ogromne zasoby infrastruktury usługowo-handlowej. Zagarnięcie tego majątku jest warte różnych niedozwolonych chwytów nawet ustaw niekonstytucyjnych. Liczebność nasza jest ogromna, siła natomiast słabiotka, nie mamy żadnego „lobby” ani w Sejmie, ani w Senacie, ani w Rządzie. Próbuje się nas skłócić, często sami to robimy, poprzez różnego rodzaju medialne audycje, pokazujące incydentalne przypadki warte na pewno potępienia, uogólniając je na całą spółdzielczość mieszkaniową. Spółdzielczość Mieszkaniowa w obecnych czasach powinna być w swoich działaniach rozważna, mądra w podejmowaniu decyzji, przyjazna ale i stanowcza w stosunku do członków. Jak nigdy powinna w swoich organach

posiadać ludzi aktywnych, uczciwych, zdeterminowanych i profesjonalistów na każdym szczeblu zarządzania. Zresztą dotyczy to również członków naszej spółdzielni.

Kluczowym problemem jest bezpieczeństwo szeroko rozumiane w naszych zasobach mieszkaniowych. Czy mieszkańcy czują się bezpieczni, czy majątek trwały jest odpowiednio zabezpieczony? Wiemy, że zdarzają się przypadki kradzieży samochodów, opon, włamań do mieszkań, podszywania się różnych ludzi pod firmy, spółdzielnie 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 większa, nie tylko przez większą własną ostrożność, ale aktywność tą realną, zewnętrzną.

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.

Działalność Spółdzielni w latach 2010, 2011, 2012 i 2013 była wyróżniona przyznawanym 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 2013 r. oraz o opinię własną wnosi na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kąciak” o:

- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres kadencji.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2013 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą **212 432 506,20 zł**.
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2013.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
dr hab. inż. Stanisław Piesiak