

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Cichy Kącik” z jej działalności za rok 2016

Sprawozdanie Rady Nadzorczej obejmuje zgodnie z obowiązującą ustawą rok kalendarzowy 2016.

Rada Nadzorcza pracowała w roku 2016 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 Społeczno-Kulturalnej
Dyl Janina	- członek Komisji Społeczno-Kulturalnej
Piątek Jadwiga	- członek Komisji Społeczno-Kulturalnej
Ważna Maria	- 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 pracowała w oparciu o ramowy roczny plan pracy przyjęty na początku roku kalendarzowego zgodnie z Prawem Spółdzielczym, Statutem i Regulaminem Rady Nadzorczej uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w 2011 roku.

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 2017.
3. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni włącznie z liczbą etatów na 2017r.
4. Ocena obsługi prawnej za rok 2016 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 2016
7. Wizytowanie osiedli poprzez organizowanie posiedzeń Plenarnych w tych osiedlach.
8. Ocena działalności kulturalnej klubu PROMYK

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 2016.
2. Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016,
3. Analiza raportu biegłego rewidenta księgowego z badania sprawozdania finansowego za rok 2016 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 2016 r.
6. Analiza sprawozdań radców prawnych z obsługi prawnej Sp-ni w 2016r.
7. Wyrzykowa kontrola pozycji *koszty eksploatacji podstawowej za 2016 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. W roku sprawozdawczym Komisja uczestniczyła we wszystkich przetargach i 145 odbiorach robót remontowo -budowlanych
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 Bolkowski-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 2016 na podstawie dokumentów finansowych 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. Szczegółowe ich omówienie zostało przedstawione w sprawozdaniach Zarządu.

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.

Troską Zarządu jak i Kierownictwa Osiedli jest właściwe zagospodarowanie lokali usługowych należących do Spółdzielni. Ich zagospodarowanie w roku 2016 nie było łatwe. Tym bardziej, że na rynku nieruchomości w tym zakresie jest wyjątkowa konkurencja. Wraz z budową nowych mieszkań przybywa również lokali pod wynajem. Prowadzona działalność Spółdzielni w zakresie lokali pod wynajem, jest jak się wydaje bezpieczna, optymalna, gwarantująca utrzymanie się na tym coraz trudniejszym rynku usługowo handlowym.

Posiadany majątek w postaci lokali usługowych przy dobrze prowadzonej gospodarce lokalami przynosi określone korzyści, które każdy członek naszej spółdzielni odczuwa w sposób wymierny i konkretny, bo dotyczy to kosztów eksploatacji podstawowej a wyraża się w postaci dopłaty 60 groszy do metra kwadratowego.

Prowadzone remonty tych obiektów w ostatnich latach znacznie polepszyły estetykę zewnętrzną naszych osiedli, ale przede wszystkim, obiekty te stały 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, choć w ostatnich latach widać wyraźną poprawę są zaległości naszych członków w opłatach czynszowych. Rada Nadzorcza wraz Radami Osiedla organizuje spotkania z dłużnikami w celu złożenia wyjaśnień o skutkach takiego zadłużenia.

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, polegające na propozycji zawarcia umowy – ugody, czyli dobrowolnego zobowiązania się likwidacji zadłużenia rozłożonego na raty. Niestety nie zawsze to się udaje, wówczas zapraszamy na zebranie plenarne rady i po rozmowie podejmujemy decyzję, często kończy się to niestety skierowaniem sprawy na drogę sądową.

Rada Nadzorcza ani Zarząd nie ma żadnych środków finansowych na wsparcie naszych członków, którzy znaleźli się w wyjątkowo trudnej sytuacji finansowej. Spółdzielczość mieszkaniowa, w tym też nasza spółdzielnia, 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 pełnione dyżury przez Radę Osiedla i Radę Nadzorczą w wyznaczonych dniach tygodnia. Obszerne informacje dla członków można obecnie znaleźć na dostępnej stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej **Cichy Kącik**. Można się tam zapoznać między innymi z obowiązującym statutem, Regulaminami, ogłoszeniami, wynikami lustracji jak i zdobyć informację o działalności społeczno-kulturalnej

klubu „Promyk”. Spółdzielnia w dalszym ciągu komunikuje się poprzez istniejące tablice w klatkach schodowych, jak i tablice osiedlowe. Dobrym i jak się wydaje, skutecznym środkiem przekazu jest Gazeta Południowa. Koniecznym jest dalsze udoskonalanie form komunikacji, zmierzającej do lepszej informacji o działaniach organów spółdzielni rzecz członków.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2016 zachęca do ogólnej oceny całokształtu działalności naszej Spółdzielni jak i jej najbliższej przyszłości, tym bardziej, że kończy się kadencja Rady Nadzorczej i będziemy wybierać nową Radę Nadzorczą.

Stabilność finansowa, gospodarcza i kadrowa jest znaczącym sukcesem Zarządu Spółdzielni jak i kierownictw osiedli. To ma jednoznaczne odzwierciedlenie w wynikach wszystkich kontroli przeprowadzanych przez firmy zewnętrzne w okresie kadencji Rady. Na ten wynik tak pozytywny pracowało wielu ludzi w naszej Spółdzielni i za to Rada Nadzorcza dziękuje.

Wrażliwym elementem struktury kosztów są koszty eksploatacji podstawowej, w naszej Spółdzielni stanowią one 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 2,45 zł/metr kwadratowy/miesiąc, co oznacza niewielki wzrost.

Zaplanowane remonty w poszczególnych nieruchomościach w trzech Osiedlach zostały wykonane zgodnie harmonogramem. Remonty dźwigów wymagające stosunkowo dużych środków finansowych zostały przy udziale członków danych nieruchomości uzgodnione i przyjęte w harmonogramie gospodarczym osiedli.

Jeśli zaś chodzi o przyszłość naszej spółdzielni i w ogóle spółdzielczości mieszkaniowej jest ona nierozdzielnie związana z polityką państwa w tym obszarze. Spółdzielczość w najbliższym czasie będzie obchodziła 200 lecie swojej działalności. Można mieć nadzieję, że zostaną dokonane szczegółowe analizy działalności w różnych sferach, między innymi w sferze spółdzielczości mieszkaniowej. Mamy świadomość, że w zasobach spółdzielczych w naszym kraju mieszka około 11 milionów obywateli, obsługiwanych przez około 3500 spółdzielni. Zdarzają się w tak licznej zbiorowości rzeczy dobre i złe, te złe, które są marginalne i powinny być tępione, są przechwytywane przez media i nagłaśniane i uogólniane na wszystkie spółdzielnie. Tworzenie wspólnot jest zapewnione ustawowo, problem polega w tym, że zasoby komunalne najczęściej stawały się wspólnotami, bo nikt ich nie chciał przyjąć do spółdzielni ani też nie było woli powstawania nowych spółdzielni. Znamiennie jest, że nie jest znany szerokiej publiczności ani reportaż prasowy ani telewizyjny, który pokazywałby zachwyty mieszkańców tą formą organizacji

Dotychczasowe propozycje Rządu, Sejmu, grup społecznych, stowarzyszeń dotyczące ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są w dużym stopniu niezadowolające członków spółdzielczości mieszkaniowej. Zdarzały się przecież przypadki, gdzie uchwalane ustawy przez Sejm były nie zgodne z ustawą

zasadniczą, czyli konstytucją. W następnych propozycjach ustawy powtarzano te same błędy. To wszystko, można podejrzewać, ma służyć rozbiciu solidarności spółdzielczej, która jest fundamentem ruchu spółdzielczego w ogóle. Choć jak się wydaje, najbardziej kusi majątek spółdzielni, bo przecież jest on znaczący.

Liczba mieszkań posiadających status wyodrębnionej własności w naszej Spółdzielni jest znaczący bo wynosi 34 % a mimo to, żadna nieruchomości w naszej Spółdzielni się nie wyodrębniła i nie powstała wspólnota.

Ważnym dokumentem, którym Rada Nadzorcza w swojej kadencji miała okazję się zapoznać, to wnioski dotyczące pełnej lustracji dokonanej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP za okres 2011-2013. Był on już szczegółowo przedstawiany na zeszłorocznym Zgromadzeniu członków naszej Spółdzielni. Należy tylko przypomnieć, że lustracja była bardzo szczegółowa a wnioski nadzwyczaj pozytywne.

Kluczowym problemem jest bezpieczeństwo szeroko rozumiane w naszych zasobach mieszkaniowych. Czy mieszkańcy naszych osiedli czują się bezpiecznie w domu i na zewnątrz? Czyniliśmy wiele, poprzez organizowanie spotkań, narad z policją i strażą miejską w celu zwiększenia patroli policyjnych i straży miejskiej w naszych zasobach. Na pewno tych patroli jest zdecydowanie za mało. W końcu sami powinniśmy być bardziej ostrożni i rozważni, mając świadomość, że wyspecjalizowane grupy przestępcze ciągle czyhają na naszą lekkomyślność, zaufanie a czasem i na naszą naiwność.

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 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 2016 r. oraz o opinię własną wnosi na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” o:

- Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2016.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2016 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą **198 496 191,22 zł**.
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2016.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
dr hab. inż. Stanisław Piesiak