

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ” w PIASECZNI za okres VII /2011 do VI/2012r.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w 12 osobowym składzie:

1. Jadwiga Zwierzyńska – Przewodnicząca
2. Wojciech Markowski – Z-ca Przewodniczącej
3. Andrzej Rowiński - Sekretarz
4. Zdzisław Piotrowski - Przewodniczący KR
5. Jan Kuranowski - członek KR

oraz członkowie

6. Helena Izak
7. Stefania Kołakowska
8. Marianna Rogozińska
9. Edward Sadowski
10. Zofia Stępień
11. Stanisław Urbaniak
12. Janina Galian

Spośród członków Rady Nadzorczej wybrano dwie komisje:

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Zdzisław Piotrowski
2. Jan Kuranowski
3. Marianna Rogozińska
4. Zofia Stępień

Komisja Techniczna w składzie:

1. Andrzej Rowiński
2. Wojciech Markowski

Jeśli zaszła taka potrzeba w/w Komisje uzupełniano o członków Rady Nadzorczej, albo powoływano Komisje doraźne.

W omawianym okresie z działalności w Radzie Nadzorczej zrezygnowali:

1. Edward Sadowski
2. Helena Izak
3. Stanisław Urbaniak

Skład Rady Nadzorczej został uzupełniony i do składu weszli:

1. Alfreda Falatyn
2. Jan Szczepański

Z przewodnictwa Komisji Rewizyjnej zrezygnował Zdzisław Piotrowski i w głosowaniu tajnym wybrano Jana Kuranowskiego.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń planowanych. Cztery posiedzenia poświęcone były na rozmowę z członkami Spółdzielni zalegającymi z opłatami czynszowymi. Zadłużenia dotyczyły kwot 1-2 tys. zł, 2-5 tys. zł, 10 tys. zł. i powyżej 20 tys. zł. Część osób wywiązała się ze złożonych przed Radą zobowiązań (składanych na piśmie). Niestety większość zignorowała swoje zobowiązania i nadal nie przestrzega terminowych wpłat, a wielu członków nie reaguje na wezwania do zapłaty. W związku z powyższym Rada Nadzorcza podjęła 12 uchwał o wykluczeniu ich z członkostwa naszej Spółdzielni. W przypadku wielu dłużników skierowano sprawy do sądu a w następnej kolejności do komornika o przeprowadzenie egzekucji komorniczej z wynagrodzenia, renty czy emerytury bądź z ograniczonego prawa rzeczowego z zajmowanego lokalu. Szczegóły podane są w sprawozdaniu Zarządu SM na Walne Zgromadzenie. Ponadto Rada Nadzorcza podjęła 51 uchwał o wykreśleniu z rejestru członków właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy przeszli do nowopowstałych Wspólnot Mieszkaniowych.

Na plenarnych posiedzeniach Zarząd składał sprawozdania z realizacji uchwał z ZPcz i Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej często zwracali uwagę Zarządowi na niewystarczające i nie pełne informacje na powyższy temat.

Rada Nadzorcza poświęciła wiele uwagi przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego i remontów na rok 2012. Wiele krytyki skierowano głównie do projektu planu remontów. Stwierdzono, że został skopiowany z poprzednich lat. Po uzupełnieniu o uwagi członków Rady Nadzorczej – plan został zatwierdzony.

Zlecono Zarządowi, aby sporządził kompleksowy wykaz potrzeb remontowych we wszystkich branżach w rozbiciu na poszczególne budynki.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd, aby wszystkie remonty były bezwzględnie uzgadniane z właścicielami budynków i zarazem winna być ustalana na dany remont wysokość stawki na fundusz remontowy.

Rada Nadzorcza negatywnie oceniła pracę niektórych inspektorów. Szczególnie dotyczyła ocena inspektora nadzoru robót sanitarnych i zleciła rozwiązanie z nim umowy o pracę.

W zakresie spraw personalnych – Rada nadzorcza zatwierdziła Regulamin powoływania i odwoływania oraz zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu SM „Jedność”.

Takiego dokumentu dotychczas nie było.

Rada podjęła uchwałę o włączeniu premii dla Zarządu do wynagrodzenia zasadniczego. W tej sprawie zasięgnięto opinii prawnej Związku Rewizyjnego oraz niezależnego Radcy Prawnego.

W miesiącu lipcu 2011 roku do Sądu pracy wpłynął pozew prezesa Zarządu Roberta Gołasia o wypłatę zaległej premii w wysokości 21.600,- zł. z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia 28.07.2008r.

Sprawa o sporne wynagrodzenie zakończyła się przed Sądem Pracy ugodą na kwotę 15 tys. zł.

Komisja Techniczna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie.

W ostatnim okresie Komisja Techniczna ze względu na specyfikę zmian własnościowych, głównie zajmowała się problemami przetargowymi i pomocą inspektorom nadzoru w ocenie jakości wykonania remontu. Decyzja o wyborze wykonawcy robót czy jego zakresie należy do wspólnoty na rzecz której ma być wykonany dany przetarg czy remont a do Komisji, sprawdzenie posiadanych środków na jego realizację. Uważam że nowa Rada w swoim regulaminie pracy powinna inaczej sformułować działanie Komisji Technicznej, jako ciała zajmującego się przygotowaniem wniosków czy projektów uchwał dotyczących całej Spółdzielni jak zaopatrzenie i rozliczenie w zimną wodę oraz przyjęcie i kontrola realizacji planu remontów. Należy do pozytywów Komisji zaliczyć fakt jednoznacznego określenia pojęcia awarii. Komisja przy udziale Prezesa Zarządu określiła awarię jako zdarzenie nagłe np. pęknięcie rury zasilającej w wodę którego usunięcie musi być podjęte w trybie natychmiastowym ze względu na możliwość powstania znacznych strat tak materiałowych jak i technicznych. Pozostałe zdarzenia nie traktujemy jako awarię a jedynie jako usterkę konieczną do usunięcia.

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ” W PIASECZNIE

Komisja Rewizyjna w składzie:

- | | | |
|------------------|---|----------------|
| 1. J. Kuranowski | - | Przewodniczący |
| 2. Z. Piotrowski | - | członek |
| 3. M. Rogozińska | - | członek |
| 4. Z. Stępień | - | członek |

W okresie ostatniego roku /miedzy Walnymi Zgromadzeniami/ zajęła się następującą problematyką ujętą w planie pracy zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 05.09.2011r.

- 1) Analiza wykonania planu kosztów i przychodów za I półrocze 2011r. po dokładnym przeanalizowaniu planu przychodów w związku z powstaniem Wspólnot Mieszkaniowych
- 2) Analiza losowo wybranych umów za 2010 i 2011r. pod kątem ich prawidłowości, zgodności z fakturami
- 3) Sprawdzenie faktur za konserwacje pod kątem prawidłowości ich księgowania /za rok 2010 i I półrocze 2011r./

- 4) Analiza planu kosztów i przychodów za rok 2012 pod kątem ich właściwego ustalenia w związku z wydzieleniem się ze struktur Spółdzielni Wspólnot Mieszkaniowych
- 5) Analiza wykonania uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
- 6) Odpowiedzi na uwagi i zastrzeżenia członków Spółdzielni

Ad. pkt 1.

Komisja Rewizyjna dokonała oceny wykonania planu kosztów i przychodów za okres I półrocze 2011r. Komisja zwróciła szczególną uwagę na zachowanie zasady współmierności kosztów do przychodów oceniając poszczególne pozycje kosztów wykazujące nieproporcjonalny wzrost w stosunku do planu jak i okresu jaki upłynął od początku roku. Badający stwierdzili, że gros pozycji kosztów jak: PFRON, energia elektryczna, gaz, wywóz nieczystości, koszty c.o. w budynkach, koszty c.o. w lokalach użytkowych oraz nakłady geodezyjne zostały wykonane w przedziale 51,2% - 99,35% planu rocznego, a więc w stosunku do okresu jaki upłynął powyżej założeń planowanych. Podkreślenia wymaga fakt, że na te pozycje kosztów Zarząd nie miał wpływu.

Wykonanie pozycji nakłady geodezyjne – 99,35% planu rocznego, wynikało z realizacji uchwały Nr 3 ZPCz zobowiązującej Zarząd do całkowitego rozliczenia tej pozycji w okresie I półrocza 2011r. Pozytywnie oceniono wykonanie planu kosztów wynagrodzeń pracowniczych w będącym okresie na poziomie 46,78%.

Oceniając wykonanie planu Kosztów wzięto pod uwagę fakt, wydzielenia się ze struktur Spółdzielni Wspólnot Mieszkaniowych

- Fabryczna 32 od 01.01.2011r.
- Sikorskiego 5 od 01.06.2011r.
- Sikorskiego 9 od 01.06.2011r.
- Sikorskiego 15 od 01.07.2011r.

Jakkolwiek w I półroczu analizowanego okresu fakt ten nie spowodował widocznej obniżki kosztów, to zdaniem Komisji, fakt ten winien znaleźć odzwierciedlenie w planie na 2012 rok zarówno po stronie kosztów jak i przychodów.

Ad. pkt 2.

Analiza losowo wybranych umów zawartych w latach 2010-2011r. wykazała zgodność wyłonienia wykonawców z regulaminem zamawiania dostaw, usług i robót budowlanych oraz zgodność obciążeń za wykonane prace.

Komisja stwierdziła, że w wielu przypadkach wystąpiły niedociągnięcia polegające m.in. na:

- braku zleceń na roboty
- braku przetargów na wybór wykonawcy robót
- braku aneksów do umów

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni odniósł się do w/w uwag twierdząc, że wszystkie te nieprawidłowości są fikcyjne i wynikły z niedokładnego badania dokumentów będących w posiadaniu Spółdzielni. Dlatego też Rada Nadzorcza zobowiązała członka Komisji Rewizyjnej do ponownego przeanalizowania i zebrania tych dokumentów.

Niestety członek Komisji Rewizyjnej badający ten temat zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

Ad. pkt 3.

Sprawdzenie faktur za konserwację.

Zważywszy na fakt, że tematyka prawidłowości księgowania faktur za konserwację była zgłaszana na Walnym Zgromadzeniu w miesiącu czerwcu 2011r. Komisja Rewizyjna dokonała kontroli tych faktur, ich zgodność z zawartymi umowami oraz sprawdziła czy ten rodzaj kosztów nie obciążał funduszu remontowego.

Kontrolą objęto okres 2010r. i I półrocze 2011 roku.

W wyniku analizy wszystkich dokumentów kosztowych za ten okres, nie stwierdzono ani jednego przypadku, aby koszty dotyczące konserwacji zostały zaksięgowane nieprawidłowo.

Nie stwierdzono ponadto, aby jakakolwiek faktura dotycząca konserwacji została zaksięgowana w ciężar funduszu remontowego. Nadto Komisja nie stwierdziła, aby wystąpiła rozbieżność pomiędzy obciążeniami za te usługi a umowami zawartymi na ich wykonanie.

Ad. pkt 4.

Analiza planu kosztów i przychodów na rok 2012 w związku z wydzieleniem się Wspólnot Mieszkaniowych.

Komisja Rewizyjna oraz cała Rada Nadzorcza kilkakrotnie procedowała nad planem kosztów i przychodów na 2012 rok.

Dyskutowano, uwzględniając wnioski zawarte w protokóle komisji, dotyczące wykonania planu kosztów i przychodów za I półrocze 2011r. w kontekście wydzielenia się Wspólnot Mieszkaniowych. W protokóle tym zwrócono uwagę na konieczność zmniejszenia zatrudnienia oraz wynagrodzeń osobowych.

W kolejnych wersjach planu obniżono zatrudnienie w Spółdzielni w stosunku do roku 2011 o 3 osoby zmniejszając jednocześnie koszty wynagrodzeń o kwotę 49,3 tys. zł. oraz wynagrodzenie bezosobowe o kwotę 25 tys. zł.

Ad. pkt 5.

Analiza wykonania uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna analizując tę tematykę stwierdziła, że część wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu nie została zrealizowana. Dotyczy to następujących wniosków WZ:

1. Wniosek o likwidację stanowisk inspektorów nadzoru. Wniosek nie został zrealizowany bowiem jest niezgodny z przepisami prawa budowlanego.
2. Wniosek dotyczący wyegzekwowania straty z lat 2006 – 2007 oraz pokrycia niedoboru na GZM przez członków, którzy weszli do Wspólnot Mieszkaniowych,

Zarząd SM skierował do tych członków wezwania do zapłaty ale mieszkańcy tych Wspólnot składają pisemne odmowy.

3. Wniosek o wypowiedzenie członkom Zarządu umowę o pracę i płace, aby zatrudnić ich ponownie ograniczając wynagrodzenie.

Wniosek nie został zrealizowany.

Pozostałe wnioski Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej zostały zrealizowane.

Także Komisja Rewizyjna zajęła również stanowisko w kwestii niezgodności wpłat wnoszonych przez mieszkańców budynku Sikorskiego 1A na fundusz remontowy.

Komisja odniosła się do pisma z dnia 12.07.2011r. mieszkańców kilku budynków w kwestii ponownego wyboru składu Zarządu Rady Nadzorczej i części członków Rady.

W odpowiedzi na przedstawione w tym piśmie wnioski Komisja Rewizyjna poinformowała mieszkańców, że w świetle obowiązującego prawa zarówno Komisja Rewizyjna jak i Rada Nadzorcza nie mają uprawnień, aby wniosek ten popierać bądź gdziekolwiek go prezentować.

Zgodnie bowiem z art. 46§ 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze, Statut może przewidywać wybór przez Radę jej Prezydium z zadaniem organizowania pracy Rady. Statut SM w § 111 w pkt 1 jednoznacznie stanowi, że Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Oznacza to więc, że członkowie rady pełniący funkcje wykazane powyżej tworzą niejako automatycznie Prezydium.

Również drugi wniosek dotyczący odwołania z Rady Nadzorczej 4 członków. W świetle obowiązującego prawa nie może być pozytywnie rozpatrzony.

Niezależnie od w/w prac Przewodniczący Komisji Rewizyjnej uczestniczył w pracach Prezydium Rady oraz w miarę możliwości i potrzeb spotykał się z członkami Spółdzielni celem omówienia problemów ich nurtujących.

Udało się doprowadzić do rozpoczęcia przekształceń w odrębna własność części nieruchomości, gdzie wykupiono grunt od Gminy na własność. Niestety z powodów niezależnych od Spółdzielni długo trwały sprawy wykupu gruntu dla pozostałych nieruchomości. Obecnie wszystko zmierza ku końcowi w tej sprawie, która budziła wiele emocji, w dyskusji, itd. Ten proces trwa dalej na tych samych zasadach. (RN powinna przegłosować wniosek, zobowiązujący Zarząd do wypłat i dopłat na wykup gruntu zgodnie z Uchwałami z 2006r. odnoszącymi się do nieruchomości, gdzie jest to możliwe).

Rada Nadzorcza w dosyć dobry sposób, ale trochę za późno uporządkowała planowanie, rozliczanie, różnicowanie wysokości stawek na fundusz remontowy, a także przygotowanie niezbędnych dokumentów, aby remont danej nieruchomości mógł się rozpocząć.

Radzie nie udało się określić, co tak naprawdę robią prawnicy, w czym interesie pracują i czy ich praca daje Spółdzielcom jakieś konkretne korzyści, bo ze Sprawozdania z działalności Zarządu tego nie sposób wyczytać.

Zarząd mimo starań Rady Nadzorczej nie doprowadził do końca rozliczenia inwestycji Szkolna 16, ani zwrotu wkładów dla uczestników inwestycji „Kwiaty Polskie”.

Zarząd rozpoczął remont dachu budynku Sikorskiego 1A w Piasecznie i teraz widać, jakim błędem było nie rozpoczęcie procesu cywilnego przeciwko firmie Multi Hekk w sprawie źle wykonanej pracy i podpisanie końcowej ugody z tą firmą na ich warunkach.

Błędem Rady Nadzorczej było nie oddelegowanie do Zarządu członka RN lub nie zatrudnienie kogoś, chociaż na ½ etatu z obowiązkiem uczestniczenia w posiedzeniach Zarządu, zawieraniu i negocjowaniu umów, aneksów, zatrudnianiu pracowników i ustalaniu wysokości wynagrodzeń itd., Aby o pracy Zarządu RN wiedziała wszystko we właściwym czasie i nie dowiadywała się o ważnych sprawach przez przypadek lub zbyt późno.

Rada Nadzorcza powinna wyrazić swój pogląd w sprawie wydzielonego funduszu na konserwację, który jest kwestionowany przez Spółdzielców, a wnioski z Walnego Zgromadzenia w tej sprawie są nie realizowane.

W okresie sprawozdawczym do głównych zadań Rady Nadzorczej była współpraca z Zarządem w zakresie rozliczeń z permanentnymi dłużnikami Spółdzielni, którzy mimo upomnień i podpisania zobowiązania uregulowania swoich zobowiązań dalej nie wywiązują się z nich.

To będzie także bardzo ważny problem dla nowej Rady Nadzorczej. Działania sądowe i komornicze są bardzo przewlekłe pozwalając bezkarnie korzystać z zasobów mieszkalnych Spółdzielni a praktycznie być na ich utrzymaniu. Niezależnie od działań sądowych konieczna będzie współpraca z Radą i Urzędem Gminy w celu uzyskania jakiejś puli mieszkań socjalnych do których będzie można wykwaterować najbardziej opornych dłużników.

Sprawy Remontów, był drugim istotnym problemem z którym Rada Nadzorcza musiała sobie poradzić w całej swojej kadencji.

1. problemem był stan bardzo skromnych środków finansowych na stanie konta remonty Spółdzielni, a jeszcze gorzej to wyglądało to w rozliczeniu na poszczególne budynki. Jedne posiadały nadwyżkę a inne znaczny niedobór środków. Dlatego bardzo nas dziwiła niefrasobliwość Działu Technicznego, praktycznie przepisując plan remontów z roku na rok.
2. Kolejnym problemem był brak indywidualnej oceny potrzeb remontowych poszczególnych budynków w zakresie
 - a) prac budowlanych w tym szczególnie pokryć dachowych – tak aby nie działać w pod presją konieczności, musi być pełna analiza stanu technicznego budynków przed rozpoczęciem każdego sezonu remontowego.
 - b) prac instalacji elektrycznych choć te są najbardziej zaawansowane ale brak przedstawienia mieszkańcom konieczności wymiany w mieszkaniach instalacji aluminiowej na miedzianą z wymianą skrzynek bezpiecznikowych starego typu i wprowadzenie nowych z bezpiecznikiem różnicowym, co zapewnia bardzo duże bezpieczeństwo mieszkańców danego lokalu. Wydaje się za konieczne opracowanie tzw. ślepego kosztorysu na taki remont aby mieszkańcy mogli się przygotować finansowo do sprostania tym potrzebom. W tym zakresie o remonty instalacji elektrycznej proszą się piwnice i oświetlenie zewnętrzne. Konieczne będzie przejście z klasycznego oświetlenia żarowego na bardziej wydajne i bardziej oszczędne diodowe. Takie oświetlenie musi być połączone z czujnikami zmierzchowymi i ruchu. To co tu napisaliśmy już pokazuje na ogrom potrzeb finansowych i będzie bardzo pracochłonne.

- c) prac instalacyjno sanitarnych – tu też zakres potrzeb jest ogromny. Budynki naszej Spółdzielni liczą sobie po kilkadziesiąt lat, stąd konieczność wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody, odprowadzenie ścieków oraz instalacji gazowej.

W tym zakresie służby remontowe Spółdzielni działały pod wyjątkową presją konieczności mając na uwadze jakość życia naszych mieszkańców.

Jak z tego wynika na następne lata istnieje konieczne indywidualne podejście do potrzeb remontowych zasobów mieszkalnych Spółdzielni zwłaszcza że muszą one być skonfrontowane z możliwościami finansowymi poszczególnych budynków.

Dla nowej Rady pozostaje problem określenia przy współpracy z mieszkańcami poszczególnych budynków indywidualnej stawki remontowej tak aby można było sprostać niezbędnym potrzebom remontowym.

Plan remontów powinien być opracowany w IV kwartale roku bieżącego na rok następny tak aby można go było skonfrontować z realiami głównie finansowymi.

Wniosek Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie sugerujący nowo wybranej Radzie Nadzorczej, aby niezwłocznie po swoim ukonstytuowaniu się rozpoczęła sprawdzać wszystkie dokumenty, jak umowy, faktury, przelewy, protokoły odczytów z wodomierzy głównych, legalizacje wodomierzy i ich sprawność, korespondencję z PWiK i Gminą w celu ustalenia zaniechań i zaniedbań, które doprowadziły do strat na zimnej wodzie i ściekach w latach 2009-2011 w wysokości 659.793,97 zł. RN powinna ustalić kto ten niedobór winien pokryć. Mając wszystkie te dane ustalone nowo-wybrana Rada Nadzorcza powinna podjąć negocjacje z PWiK i Gminą, gdyż ustępująca RN zbyt późno dowiedziała się o tej sprawie i nie miała już możliwości doprowadzić do końca ustaleń.

Uwaga!

Ustępująca Rada Nadzorcza informuje, że Pełnomocnictwo szczególne w w/w sprawie otrzymała p. Marianna Rogozińska i p. Stefania Kołakowska i mają wiedzę w tym temacie.

Wniosek Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie zobowiązujący Zarząd do rozliczenia wszystkich niedoborów środków za energię elektryczną, zimną wodę i ścieki za każdy rok i nie doprowadzić do takich sytuacji, z jakimi mamy do czynienia w roku 2012. Kategorycznie należy nie dopuszczać do takich praktyk, że niedobór środków za zimną wodę i ścieki nie został rozliczony we właściwym czasie przez trzy lata. A za energię elektryczną aż przez cztery lata.

Frekwencja na posiedzeniach była bardzo dobra – co obrazuje tabela uczestnictwa członków Rady Nadzorczej stanowiąca **Załącznik Nr 1.**

W okresie sprawozdawczym podjęto 89 uchwał, których wykaz stanowi **Załącznik Nr 2.**

W sprawozdaniach Rady Nadzorczej za ostatnie 2 lata podawaliśmy ocenę sytuacji finansowej przyczyny powstania ogromnych strat w latach ubiegłych. Na koniec 2008 roku skumulowane straty z lat ubiegłych wynosiły 9.173,3 tys. zł.

Na koniec 2011r. do rozliczenia pozostała strata w kwocie 1.081,1 tys. zł.

Rok 2011 jest kolejnym rokiem, w którym Spółdzielnia wygenerowała zysk z działalności gospodarczej w kwocie 2.225,9 tys. zł. przy kwocie 594,1 tys. zł. w roku 2010 i 16,9 tys. zł. w 2009 r.

Oczywiście osiągnięcie tego wyniku możliwe było dzięki sprzedaży udziałów w PCU za kwotę 3.083,5 tys. zł.

Fakt ten spowodował, że wskaźnik bieżącej płynności finansowej liczony stosunkiem wielkości aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych i rozliczeń międzyokresowych wyniósł na dzień bilansowy 1,09 (przy normatywnym 1,2 – 2,0) podczas gdy na koniec 2010r. – 0,79 , a 2009r. – 0,72.

Ta sytuacja pozwoliła na zmniejszenie w okresie 2011r. zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 1271 tys. zł oraz zobowiązań długoterminowych o kwotę 1.334,7 tys. zł.

Uległa poprawie sytuacja w zakresie windykacji należności krótkoterminowych.

Ogółem stan należności zwiększył się na przestrzeni ostatniego roku o kwotę niemal 700 tys. zł a to za sprawą wpływu połowy należności ze sprzedaży udziałów w PCU /zgodnie z zawartą umową należności od Gminy na 31.12.2011r. - 1 540,0 tys. zł) dopiero w 2012 roku.

Bez tej pozycji nastąpił spadek należności o kwotę 840 tys. zł.

Bieżące wpływy działalności operacyjnej w 2011r. pozwoliły na wygospodarowanie nadwyżki

– przychodów nad kosztami GZM	-	137,8 tys. zł.
– w tym eksploatacja podstawowa	-	- 191, 6 tys. zł
– nadwyżki na innej działalności operacyjnej	-	286,7 tys. zł.
– nadwyżki na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	-	2.633,6 tys. zł.

W dalszym ciągu istotnym problemem w działalności Spółdzielni, wg biegłego rewidenta badającego bilans za rok 2011, jest wysoki poziom zadłużeń członków z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Na dzień 31.12.2011r.stan tych należności w dalszym ciągu jest bardzo wysoki i wynosi 3.004 tys. zł. w tym zasądzone 1.217 tys. zł.

Reasumując za biegłym rewidentem, pomimo istotnej poprawy sytuacji finansowej – szczególnie w wymiarze bieżącym – poziom nie sfinansowanych strat oraz wysoki poziom zobowiązań pozwala na stwierdzenie, że nie występuje istotne zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółdzielni w okresie najbliższego roku .

Dlatego też Spółdzielnia winna dążyć, za wszelką cenę do ograniczenia zaciągania dalszych zobowiązań.

Reasumując Rada Nadzorcza sugeruje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie Zarządowi SM absolutorium.

Sprawozdanie przygotowali:

1. Jan Kuranowski
2. Stefania Kołakowska
3. Wojciech Markowski
4. Andrzej Rowiński
5. Jadwiga Zwierzyńska

Rada Nadzorcza sprawozdanie przyjęła jednogłośnie

ZBIORCZE ZESTAWIENIE UCHWAŁ						
PODJĘTYCH PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ SM "JEDNOŚĆ" kadencji 2009-2012						
W OKRESIE OD 18.07.11r. do 11.06.12r.						
Lp	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	Dotyczy	Wynik głosowania		
1	94/45/11	18.07.2011	Zmiany Planu Remontów w zasobach SM na rok 2011	Uchwała przyjęta		
2	95/46/11	"	Ujednolicenia stawek odpisów na fundusz remontowy dla nieruchomości lokalowych w obrębie nieruchomości jednobudynkowej w SM "Jedność" w Piasecznie poprzez zmianę stawki odpisu na fundusz remontowy pawilonu Szkolna 16 i ustalenia jej wysokości	Uchwała przyjęta		
3	96/47/11	"	Ujednolicenia stawek odpisów na fundusz remontowy dla nieruchomości lokalowych w obrębie nieruchomości jednobudynkowej w SM "Jedność" w Piasecznie dla wszystkich kategorii nieruchomości lokalowych w obrębie tej samej działki	Uchwała przyjęta		
4	97/48/11	"	Ujednolicenia odpisów na fundusz remontowy dla nieruchomości lokalowych innych niż mieszkalne w obrębie nieruchomości jednobudynkowych w SM "Jedność" (Sikorskiego 1A)	Uchwała przyjęta		

5	98/49/11	"	Uchwalenia Regulaminu korzystania z miejsc postojowych, parkingów zewnętrznych urządzonych na terenie i we władaniu SM "Jedność" w Piasecznie	Uchwała przyjęta		
6	99/50/11	"	Przyznania premii uznaniowej za II kw. 2011r. Dla Prezesa Zarządu SM "Jedność" R. Gołasiowi	Uchwała przyjęta		
7	100/51/11	"	Przyznania premii uznaniowej za II kw. 2011r. Dla Członka Zarządu SM "Jedność" Głównej Księgowej J. Zasławskiej	Uchwała przyjęta		
8	101/52/11	"	Włączenie premii do wynagrodzenia zasadniczego dla Zarządu SM "Jedność"	Uchwała przyjęta		
9	102/53/11	06.09.2011	Przyjęcia do wiadomości rezygnacji z członka Rady Nadzorczej SM "Jedność" p. Edwarda Sadowskiego	Uchwała przyjęta		
10	103/54/11	28.11.2011	Ustanowienia nieodpłatnych służebności przesyłu	Uchwała przyjęta		
11	104/55/11	"	Zmiany Regulaminu zamawiania dostaw, usług i robót budowlanych w SM "Jedność"	Uchwała przyjęta		
12	105/56/11	29.12.2011	Zatwierdzenie Planu Finansowo-Gospodarczego na rok. 2012	Uchwała przyjęta		
2012 rok						
13	106/01/12	27.01.2012	Zatwierdzenie Planu Remontów w zasobach SM "Jedność" na rok 2012r.	Uchwała przyjęta		

14	107/02/12	"	Zatwierdzenie Regulaminu powoływania, odwoływania oraz zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu SM "Jedność"	Uchwała przyjęta		
15	108/03/12	"	Przyjęcia do wiadomości rezygnacji z członka Rady Nadzorczej SM "Jedność" p. Stanisława Urbaniaka	Uchwała przyjęta		
16	109/04/12	"	Wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego SM "Jedność" w Piadecznie za rok 2011.	Uchwała przyjęta		
17	110/05/12	"	Ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania RN SM "Jedność" w Piasecznie w sporze przed Sądem Pracy z powództwa Roberta Gołasia przeciwko SM "Jedność" o zapłatę	Uchwała przyjęta		
18	111/06/12	16.04.2012	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Ewy Pieniek	Uchwała nieprzyjęta		
19	112/07/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Renaty Archicińskiej	Uchwała przyjęta		
20	113/08/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Bohdana Nesterowicza	Uchwała nieprzyjęta		
21	114/09/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Marcina Pawlaka	Uchwała nieprzyjęta		
22	115/10/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Romana Kaczmarczyka	Uchwała nie przyjęta		
23	116/11/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Adama Fijałkowskiego	Uchwała przyjęta		

24	117/12/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Katarzyny Gurek	Uchwała przyjęta		
25	118/13/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Marcina Szumskiego	Uchwała przyjęta		
26	119/14/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Zofię Żebrowską	Uchwała przyjęta		
27	120/15/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Jolantę Smutek	Uchwała przyjęta		
28	121/16/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Małgorzatę Czecher	Uchwała przyjęta		
29	122/17/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Urszulę Banasiak	Uchwała przyjęta		
30	123/18/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Zenona Śmietańskiego	Uchwała przyjęta		
31	124/19/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Pawła Goś	Uchwała przyjęta		
32	125/20/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Joannę Konarską	Uchwała przyjęta		
33	126/21/12	"	Wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni p. Agnieszkę Zajączkowską	Uchwała przyjęta		
34	127/22/12	30.04.2012	Pokrycia niedoborów za 2011r. Z tytułu rozliczenia zimnej wody i ścieków nadwyżką na wywozie nieczystości stałych	Uchwała przyjęta		
35	128/23/12	"	Wyrażenia zgody na rozszerzenie zakresu umowy Nr 16/T/2011 z dn. 22.08.2011r. Zawartej z firmą SUPERNOVA PROPERTY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o roboty budowlane.	Uchwała przyjęta		

36	129/24/12	14.05.2012	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. S. Smoluchowskiego	Uchwała przyjęta		
37	130/25/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. R. Szustakowskiego	Uchwała przyjęta		
38	131/26/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. T. Miszta	Uchwała przyjęta		
39	132/27/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. S. Pniewską	Uchwała przyjęta		
40	133/28/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. A. Lesińską	Uchwała przyjęta		
41	134/29/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. T. Lesińskiego	Uchwała przyjęta		
42	135/30/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. A. Dąbrowską	Uchwała przyjęta		
43	136/31/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. L. Wojtasik	Uchwała przyjęta		
44	137/32/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. J. Tkaczyk Nowakowską	Uchwała przyjęta		
45	138/33/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. M. Nowakowskiego	Uchwała przyjęta		
46	139/34/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. L. Grzymek	Uchwała przyjęta		
47	140/35/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. S. Kabalę	Uchwała przyjęta		
48	141/36/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. A. Jasiorowskiego	Uchwała przyjęta		
49	142/37/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. H. Kowalewską	Uchwała przyjęta		
50	143/38/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. J. Witkowskiego	Uchwała przyjęta		

51	144/39/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. J. Rzczycka	Uchwała przyjęta		
52	145/40/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. D. Fabisiak	Uchwała przyjęta		
53	146/41/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. E. Canię	Uchwała przyjęta		
54	147/42/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. T. Kluczyńskiego	Uchwała przyjęta		
55	148/43/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. B. Kluczyńską	Uchwała przyjęta		
56	149/44/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. H. Izak	Uchwała przyjęta		
57	150/45/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. R. Wojciechowskiego	Uchwała przyjęta		
58	151/46/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. H. Staros	Uchwała przyjęta		
59	152/47/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. I. Goch	Uchwała przyjęta		
60	153/48/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. B. Franczaka	Uchwała przyjęta		
61	154/49/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. M. Oskrobę	Uchwała przyjęta		
62	155/50/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. S. Łodygę	Uchwała przyjęta		
63	156/51/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. A. Fusek	Uchwała przyjęta		
64	157/52/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. M. Egeman	Uchwała przyjęta		
65	158/53/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. M. Zyznowskiego	Uchwała przyjęta		

66	159/54/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. J. Krawczyka	Uchwała przyjęta		
67	160/55/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. S. Paškę	Uchwała przyjęta		
68	161/56/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. H. Paškę	Uchwała przyjęta		
69	162/57/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. T. Luty	Uchwała przyjęta		
70	163/58/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. E. Luty	Uchwała przyjęta		
71	164/59/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. T. Uchmanowicz	Uchwała przyjęta		
72	165/60/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. J. Retmaniaka	Uchwała przyjęta		
73	166/61/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. D. Stanicką	Uchwała przyjęta		
74	167/62/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. W. Stanickiego	Uchwała przyjęta		
75	168/63/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. B. Jegiera	Uchwała przyjęta		
76	169/64/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. J. Woźniaka	Uchwała przyjęta		
77	170/65/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. Z. Woźniak	Uchwała przyjęta		
78	171/66/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. E. Żurowskiego	Uchwała przyjęta		
79	172/67/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. M. Kądziełę	Uchwała przyjęta		
80	173/68/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. W. Strzelczyka	Uchwała przyjęta		

81	174/69/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. W. Rzepecką	Uchwała przyjęta		
82	175/70/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. M. Makowską	Uchwała przyjęta		
83	176/71/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. Z. Nowakowskiego	Uchwała przyjęta		
84	177/72/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. T. Pieniążkiewicz	Uchwała przyjęta		
85	178/73/12	"	Ustalenia ryczałtu za dostawę wody i odprowadzenia ścieków w lokalach nieopomiarowanych w SM "Jedność"	Uchwała przyjęta		
86	179/74/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. B. Sikora	Uchwała przyjęta		
87	180/75/12	"	Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni p. E. Chmielewską-Flak	Uchwała przyjęta		
88	181/76/12	01.06.2012	Zmiany Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów GZM oraz opłat za używanie lokali w SM "Jedność" w Piasecznie	Uchwała przyjęta		
89	182/77/12	"	Wyrażenia zgody na rozszerzenie zakresu umowy Nr 16/T/2011 z dn. 22.08.2011r. zawartej z firmą SUPERNOVA PROPERTY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o roboty budowlane.	Uchwała przyjęta		
90	183/78/12	11.06.2012	Przyjęcia bilansu za 2011r.	Uchwała przyjęta		

Frekwencja członków na posiedzeniach Rady Nadzorczej kadencji 2011 - 2012

lp	imię i nazwisko	daty posiedzeń Rady Nadzorczej w okresie 18.07.11r. - 11.06.12r.												
		18.07.	05.09.	29.09	28.11	19.12	29.12	27.01	15.02	16.04	30.04	14.05	01.06	11.06
1	A. Falatyn	X	X	y	X	X		X	X		X	X	y	X
2	J. Galian	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	S. Kołakowska	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	J. Kuranowski	X	y	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
5	W. Markowski	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
6	Z. Piotrowski	X		X		X	X			X	X		X	y
7	M. Rogozińska	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8	A. Rowiński	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9	E. Sadowski	X	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
10	Z. Stępień	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	y	X
11	S. Urbaniak	X	X	X	X	X	X	R	R	R	R	R	R	R
12	J. Zwierzyńska	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
13.	J. Szczepański									X	X	X	X	X

LEGENDA

poła puste

poła oznaczone "X"

poła oznaczone "y"

poła oznaczone "R"

- nieobecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej

- obecność na posiedzeniu RN.

- nieobecność na posiedzeniu RN usprawiedliwiona.

rezygnacja