

## **SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ” w PIASECZNIKACH za okres 28.06.2010r. – 13.06.2011r.**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w 12 osobowym składzie. W trakcie jedna osoba zawiesiła swoją działalność. Prezydium składające się z 5-ciu członków: tj. Przewodniczącej, V-ce Przewodniczącego, Sekretarza i Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej organizowało i przygotowywało posiedzenie plenarne Rady, których odbyło się 15 posiedzeń zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniach tak jak w poprzednim okresie sprawozdawczym w dalszym ciągu przeważały sprawy:

- przebieg procedur uwłaszeniowych,
- analizowanie informacji i protokołów Komisji Rewizyjnej i innych doraźnie powołanych przez Radę oraz podejmowanie w tych sprawach wniosków i uchwał,
- sprawy finansowe, w tym:
  - a) plan remontów,
  - b) rozmowy z właścicielami lokali i członkami Spółdzielni, którzy posiadają zadłużenie czynszowe w Spółdzielni,
  - c) analizowała niektóre umowy, które budziły kontrowersje,
- wykonaniem uchwał RN i ZPCz. Wykonywanie ich przez Zarząd w ocenie członków RN jest różne, często odbiega od prawdy i nie jest w pełni zadawalające,
- ustaleniem zasad naliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”. W tym temacie wystąpiły rozbieżne opinie między Zarządem SM a członkami RN. W związku z tym Rada jednogłośnie podjęła decyzję o zleceniu osobie spoza Spółdzielni przygotowania opinii prawnej.

Szczegółowa tematyka odbytych posiedzeń Rady Nadzorczej za omawiany okres sprawozdawczy stanowi załącznik Nr 1.

Frekwencja członków na posiedzeniach plenarnych stanowi załącznik Nr 2.

Zbiorcze zestawienie podjętych uchwał-załącznik Nr 3.

W trakcie kadencji z funkcji Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej zrezygnował p. Zdzisław Piotrowski (z przyczyn osobistych) nie rezygnując w pracach tejże komisji.

Nowym Przewodniczącym został dotychczasowy członek p. Jan Kuranowski.

**Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym zajmowała się:**

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w okresie ostatniego roku zajęła się wieloma istotnymi sprawami dla funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”, głównie w zakresie gospodarki finansowej ale również odpowiadając na interwencję członków Spółdzielni.

Na wielokrotnych posiedzeniach Komisja Rewizyjna dokonała:

1. Oceny realizacji remontów pn. uszczelnienia instalacji gazowej metodą płynnych polimerów.
2. Oceny prawidłowości zawartych umów wybranych w tym z firmą GAZKOR na prowadzenie usług konserwacyjnych.
3. Oceny gospodarki kadrowo-płacowej w kontekście konieczności zatwierdzenia nowej struktury organizacyjnej zgodnie z wnioskami Lustratora Związku Rewizyjnego SM RP.

Ponadto Komisja Rewizyjna ustosunkowała się do krytycznych uwag pod adresem Spółdzielni skierowanych przez p. Stanisława Perłowskiego członka Spółdzielni, a także p. Józefa Krawczyka.

Oceniając sytuację w zakresie tematyki podanej w p-kt. 1-3 Komisja Rewizyjna stwierdziła co następuje:

**Ad. 1.** – w sprawie realizacji remontów pn. uszczelnienie instalacji gazowej metoda płynnych polimerów.

Komisja Rewizyjna nie kwestionując konieczności wykonania pewnych prac remontowych w trybie awaryjnym zwłaszcza w sytuacjach zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców uznała, że nie wszystkie prace remontowe należy realizować w tym trybie. Komisja uznała, że część tych remontów winna być realizowana zgodnie z regulaminem zamawiania dostaw, usług i robót budowlanych zatwierdzonym przez RN.

Chodzi bowiem o przeprowadzenie przetargów na te roboty co w wielu przypadkach mogłoby pozwolić na wybór tańszego oferenta. Dlatego też Zarząd Spółdzielni został zobowiązany do bezwzględnego stosowania się do zapisów Regulaminu.

Wnioski Komisji Rewizyjnej zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą.

**Ad. 2.** - dotyczy umowy zawartej z firmą GAZKOR na prowadzenie usług konserwacyjnych.

Komisja zapoznała się z umową zawartą z tą firmą stwierdzając, że umowa ta nie jest czytelna i powinna być zmieniona tak, aby nie budziła wątpliwości. Dlatego też Zarząd Spółdzielni został zobowiązany do przygotowania nowej umowy z tą firmą. Umowa została przez Zarząd SM przygotowana i najbliższym posiedzeniu RN zostanie omówiona i ewentualnie zarekomendowana do podpisu.

**Ad. 3.** – dotyczy oceny gospodarki płacowej w kontekście konieczności zmiany struktury organizacyjnej.

W trakcie kontroli Komisja stwierdziła, że:

- część zakresów czynności pracowników nie odpowiada faktycznie wykonywanej pracy,
- brak kategorii zaszeregowania u części pracowników zatrudnionych na umowę o pracę,
- zakresy czynności inspektorów nadzoru winny być zgodne z zapisami proponowanymi w Regulaminie organizacyjnym,
- należy doprowadzić do zgodności z kategorią zaszeregowania umowy o pracę z Kierownikiem działu techniczno-eksploatacyjnego.

Odnosząc się do skarg mieszkańców o których mowa wyżej Komisja Rewizyjna pragnie przedstawić swoje stanowisko w sprawie:

1. Pismo p. Stanisława Perłowskiego z dnia 8 i 31.03.2011r.

W piśmie tym p. Perłowski uznaje za niezasadne zlecenie czyszczenia mechaniczno-chemicznego instalacji kanalizacyjnej w celu jej udrożnienia, na co wyraziło zgodę ponad 92% mieszkańców bloku przy ul. Kusocińskiego 8

mającego 85 lokali. P. Perłowski uznał, że cena na tę usługę była stanowczo za wysoka, porównując koszt takich samych prac w budynku przy ul. Al. Róż 11, gdzie lokali tych jest 40.

Wszystkie firmy składające oferty na te roboty podawały ceny zawsze od 1 lokalu, a nie od bloku. Cena na czyszczenie tej instalacji w bloku przy Kusocińskiego 8 była wyższa niż w blokach, gdzie oferty na te roboty zebrano w terminie późniejszym ( o 19 zł. plus VAT na lokal). Nadto p. Perłowski podniósł kwestię „brania prowizji” od zleconej pracy przez pracownika działu technicznego nie przedstawiając żadnych dowodów na potwierdzenie swoich oskarżeń. Dlatego też Komisja Rewizyjna nie mogła ustosunkować się do tych pomówień bez przedstawienia konkretnych dowodów.

2. W dniu 15.04.2011r. p. Józef Krawczyk zwrócił się do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni o skorygowanie opłaty na konserwacje dźwigów w bloku przy ul. Sikorskiego 15.

Z upoważnienia RN Komisja Rewizyjna dokonała analizy naliczeń na konserwację oraz faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem tych dźwigów za lata 2009, 2010.

Komisja stwierdziła, że faktycznie naliczenie na fundusz na konserwację i remonty tych wind w budynku, w którym zamieszkuje p. Krawczyk za ostatnie 2 lata były wyższe od poniesionych wydatków na ten cel o kwotę ponad 16 tys. zł.

Komisja Rewizyjna uznała, że istnieje możliwość obniżenia wpłat na ten fundusz przez mieszkańców tego budynku. Warunkiem jednakże obniżenia tych wpłat jest:

- podjęcie stosownych uchwał przez mieszkańców tego budynku w kwestii obniżenia tego funduszu i jednocześnie zawierającej zobowiązanie mieszkańców tego budynku, że w przypadku konieczności wymiany którejkolwiek z wind (koszt 150 tys. zł.) bądź konieczności poważnego remontu przekraczającego wolne środki zgromadzone na ten cel, wpłacą jednorazowo bądź w krótkim czasie – kilku miesięcy różnicę do sfinansowania tych prac.

Niezależnie od w/w prac wykonanych przez Komisję Rewizyjną jej Przewodniczący oraz część członków uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej.

W sprawozdaniu Rady Nadzorczej za okres od 29.09.2009 do 07.06.2010r. podawaliśmy ocenę sytuacji finansowej Spółdzielni i przyczyny powstania ogromnych strat w latach ubiegłych.

Jak przedstawiliśmy w tych materiałach straty te powstały w wyniku niegospodarności i błędnych decyzji podejmowanych przez poprzednie Organy Spółdzielni. Jak już informowaliśmy w sprawozdaniu za roku ubiegły Komisja Rewizyjna minionej kadencji zgromadziła stosowne dokumenty za lata 1996 – 2006 dotyczące niegospodarności poprzednich Zarządów i przekazała do Centralnego Biura Antykorupcyjnego. CBA przekazało te dokumenty do Prokuratury Rejonowej w Piasecznie.

Pierwotnie sprawa została przez Prokuraturę umorzona wobec braku znamion czynu zabronionego.

Dopiero w dniu 06.05.2011r. na wniosek mieszkańców Spółdzielni , Prokuratura Rejonowa w Piasecznie postanowiła podjąć śledztwo w sprawie niedopełnienia obowiązków przez członków Zarządu SM „Jedność” i wyrządzenie tej Spółdzielni znacznej szkody majątkowej.

Komisja Rewizyjna stwierdza, że w stosunku do roku 2007 gdzie skumulowana strata Spółdzielni przekroczyła kwotę 9,2 mln. zł. na koniec 2010r. niepokryta strata wyniosła 1522 tys. zł.

Pozytywnie należy ocenić wypracowanie w roku 2010 zysku bilansowego w kwocie przekraczającej 550 tys. zł. Nie udało się jednak poprawić wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, który za rok miniony wyniósł 0,79 podczas gdy normatywny pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań winien wynosić 1,2 – 2,0.

Fakt ten powoduje, że stan zobowiązań krótkoterminowych Spółdzielni w dalszym ciągu utrzymuje się na wysokim poziomie i wynosi na dn.

31.12.2010r. ponad 8400 tys. zł. przy należnościach utrzymujących się w miarę na stałym poziomie wynoszącym ponad 4,5 mln. zł.

Inwestycja Szkolna 16 jest w trakcie realizacji przez p. Wiesława Wawrzaszka.

Rok 2010 był również kolejnym rokiem powstania straty na GZM, która wyniosła ponad 210 tys. zł.

**Komisja Techniczna w składzie:**

1. Andrzej Rowiński
2. Wojciech Makowski
3. doraźnie Marianna Rogozińska

W ostatnim okresie odbyło się tylko jedno posiedzenie Komisji Technicznej [na więcej nie było zapotrzebowania Działu Technicznego] a dotyczące ustalenia pojęcia awarii.

Ze względu na to że w ostatnim roku praktycznie wszystkie prace techniczne były wykonywane jako usuwanie awarii choć takiej nie było, zaistniała konieczność określenia co to jest awaria.

Zgłoszenie przez mieszkańca trudności w dopływie wody do jego mieszkania trudno uznać za awarię choć z jego punktu widzenia on by tak to określił.

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.

Istotnym problemem do rozwiązania między innymi jest bardziej skuteczne ściąganie należności od właścicieli lokali w naszej Spółdzielni.

Oceniając ogólnie działalność Zarządu niech posłuży cytata (pkt 5.4 str. 20) Opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta dla Zgromadzenia członków Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej z badania finansowego za okres 01.01.2010 do 31.12.2010r.

*„Ogólna ocena działalności – Przeprowadzona analiza sprawozdań finansowych za lata 2008 – 2010 wykazuje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” jest w trudnej sytuacji finansowej. Skalę problemów finansowych najlepiej obrazują wskaźniki płynności, który poziom jest istotnie niższy od uznawanego za normatywny. Należy jednak zauważyć niemal dwukrotne zwiększenie wskaźników płynności szybkiej i bieżącej w analizowanym okresie, co jest*

*zjawiskiem pozytywnym. Osiągnięte w 2010 roku przychody z działalności podstawowej pozwalają na bieżące zachowanie równowagi finansowej. Nie zabezpieczają jednak sfinansowania wcześniejszych strat i utrzymującego się wysokiego poziomu zadłużeń członków z tytułu opłat eksploatacyjnych – wskaźnik zadłużeń wynosi 18,56% . W roku badanym zaległości spadły o 16% (394,9 tys. zł.)”.*

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium dla Zarządu SM „Jedność”.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej zostało przyjęte przez członków na posiedzeniu w dniu 13.06.2011r.

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Jadwiga Zwierzyńska**