

R A D A N A D Z O R C Z A
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OŚWIATA – OCHOTA”
w Warszawie

S P R A W O Z D A N I E
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OŚWIATA – OCHOTA” ZA OKRES: 31 MAJA 2017 – 5 CZERWCA 2018.

Szanowni Państwo,

W związku ze zmianą sposobu wyboru osób do organu spółdzielni jakim jest Rada Nadzorcza wybory Rady w obecnym składzie odbyły się podczas dwóch Walnych Zgromadzeń w dniu 31 maja oraz 11 lipca 2017 roku.

Ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej VIII kadencji, w tym wybór Prezydium Rady: Przewodniczącego, Zastępcy i Sekretarza oraz powołanie Komisji Rewizyjnej nastąpiło 13 lipca 2017 roku.

Po ukonstytuowaniu się Rada pracowała w następującym składzie:

- Danuta Siwowska – Przewodnicząca – przedstawiająca niniejsze sprawozdanie,
- Barbara Figurska – Zastępca Przewodniczącej i jednocześnie Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Arkadiusz Kroc – Sekretarz
- Katarzyna Gręba – Członek Komisji Rewizyjnej
- Józef Idzikowski – Członek Komisji Rewizyjnej

Podkreślić należy, że wszystkie czynności związane ze zmianami organizacyjnymi w Radzie Nadzorczej zostały wykonane terminowo i z dużą starannością, co umożliwiło niezakłóconą pracę organów kontrolnych Spółdzielni.

Zgodnie z art.44 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota" głównym zadaniem Rady Nadzorczej jest kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni, w tym Zarządu. Zalicza się do tego ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni.

Posiedzenia Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rewizyjnej odbywały się zgodnie z półrocznymi planami pracy, nie rzadziej niż raz w miesiącu. W okresie od 31 maja 2017 do 5 czerwca 2018 odbyło się:

- 11 posiedzeń Rady Nadzorczej
- 3 zebrania Prezydium Rady Nadzorczej
- 5 posiedzeń Komisji Rewizyjnej.

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej poza jej członkami, uczestniczyli również członkowie Zarządu, którzy przedstawiali, między innymi, informacje o bieżącej działalności Spółdzielni. Gdy zaistniała potrzeba udział w posiedzeniach brała również główna księgowa Spółdzielni.

Tematyka, którą zajmowała się Rada Nadzorcza była zgłaszana przez członków Rady Nadzorczej, Zarząd, uwzględniała również wnioski Członków Spółdzielni zgłoszone na ostatnich dwóch Walnych Zgromadzeniach. Prezydium Rady przygotowywało plany pracy Rady.

W ramach kontroli i sprawowanego nadzoru Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała prace związane z działalnością Spółdzielni i dokonywała okresowych analiz dotyczących:

- kosztów i przychodów oraz wyniku z działalności Spółdzielni za pierwsze półrocze, trzy kwartały i rok 2017;
- wykorzystania Funduszu Remontowego GZM na bieżąco w ciągu roku i za cały rok 2017, ze szczególnym uwzględnieniem remontu garażu „G”;
- nakładów poniesionych na remonty lokali użytkowych i ich wpływ na wynik działalności gospodarczej;
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże i miejsca postojowe;
- kalkulacji opłat za lokale mieszkalne, garaże i miejsca postojowe za pierwsze półrocze i za cały rok 2017;

Analiza wyżej wymienionych zagadnień kończyła się wnioskami i zaleceniami przekazywanymi Zarządowi do wykonania, a sposób i zakres ich realizacji był omawiany na kolejnych posiedzeniach.

Poza tym Rada Nadzorcza przyjęła informacje o:

- przebiegu i wnioskach zgłoszonych w trakcie Walnych Zgromadzeń w dniach 31 maja i 11 lipca 2017 roku;
- realizacji tych wniosków oraz innych wniosków zgłoszonych przez Członków w ciągu 11 miesięcy 2017 roku;
- wynikach rozliczania mediów: centralnego ogrzewania za rok 2016 oraz ciepłej i zimnej wody za pierwsze półrocze i za cały rok 2017;
- pracach związanych z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności nieruchomości;
- wynikach negocjacji z dostawcami energii elektrycznej dla Spółdzielni w roku 2018;
- wdrażaniu zmian wprowadzonych zmianą ustawy o spółdzielniach

mieszkańczych z dnia 20 lipca 2017 wraz z opracowanym przez Zarząd harmonogramem;

- funkcjonowaniu procedur zgłaszania awarii i interwencji w Spółdzielni wprowadzonych Uchwałą Zarządu nr 14/2016 z dnia 9 grudnia 2016 roku;
- funkcjonowaniu strony internetowej Spółdzielni pod kątem potrzeby i przydatności zamieszczanych na niej informacji;
- lokatach bankowych środków pieniężnych;
- funkcjonowaniu ochrony na osiedlach naszej Spółdzielni

Przyjmując informacje Rada Nadzorcza przekazywała Zarządowi na bieżąco spostrzeżenia i uwagi.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła pięć posiedzeń, na których zajmowała się:

- kontrolą procesu planowania i wykonania remontu stref wejściowych do II i III klatki schodowej budynku przy ul. Raławickiej 146a;
- dwukrotnie przeprowadzoną analizą kosztów eksploatacji oraz wpływów z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach i na parkingach za trzy kwartały i za cały rok 2017;
- analizą propozycji zmian w Statucie Spółdzielni;
- oceną funkcjonowania ochrony osiedli w związku ze zmianą firmy ochroniarskiej z dniem 1 stycznia 2018 roku.

Wszystkie wnioski komisji rewizyjnej zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą i podobnie jak wnioski Rady Nadzorczej zostały omówione z Zarządem, a następnie w sposób formalny zostały przekazane do realizacji.

Rada Nadzorcza od ostatniego Walnego Zgromadzenia podjęła 22 uchwały.

Dotyczyły one m.in.:

- określenie struktury organizacyjnej i wykazu stanowisk w Spółdzielni;
- wprowadzenia zmian w planie gospodarczym Spółdzielni na rok 2017;
- uchwalenia planów gospodarczych dla poszczególnych nieruchomości na rok 2018 (6 uchwał);
- upoważnienia Zarządu Spółdzielni do złożenia wniosków w sprawie przekształcenia przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości oraz w sprawie ewentualnego nabycia prawa własności nieruchomości po wcześniejszym przeanalizowaniu otrzymanych warunków finansowych od Miasta St. Warszawy i przedstawieniu ich Radzie Nadzorczej (11 uchwał);

- wyboru podmiotu do zbadania sprawozdania finansowego i bilansu spółdzielni za rok 2017;
- w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Wszystkie dokumenty związane z funkcjonowaniem Rady Nadzorczej, a w tym plany pracy Rady i jej Komisji Rewizyjnej, harmonogramy zebrań, protokoły z posiedzeń oraz wyniki kontroli znajdują się w biurze Spółdzielni i są do wglądu dla wszystkich członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza chciałaby podkreślić następujące aspekty działań Spółdzielni w okresie sprawozdawczym:

- Spółdzielnia osiągnęła nieco słabsze wyniki gospodarcze niż w roku poprzednim. Było to spowodowane większymi nakładami na remonty lokali użytkowych oraz niskimi stopami procentowymi i, tym samym, obniżonymi odsetkami z lokat bankowych;
- biorąc pod uwagę dobrą i stabilną sytuację Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznała za właściwe utrzymanie w roku 2018 opłaty eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie, to jest 1,80 za m²;
- w wyniku kontroli stwierdzono właściwy nadzór Zarządu nad gospodarką finansową Spółdzielni, wszystkie podejmowane w tym zakresie działania, o których mowa jest w sprawozdaniu Zarządu, Rada Nadzorcza oceniła pozytywnie.
- Spółdzielnia Oświata – Ochota podobnie jak w roku ubiegłym uczestniczyła w konkursie „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej”, po raz drugi została wybrana przez Redakcję serwisu Administrator 24 jako lider w kategorii: „Spółdzielnie małe z przychodem z inwestycji”. W konkursie uczestniczyły spółdzielnie z całego kraju. W związku z powyższym spółdzielnia ma prawo do wykorzystywania logotypu lidera spółdzielczości na wszystkich dokumentach oraz stronie internetowej;
- Rada Nadzorcza kładła duży nacisk na wynajem wszystkich pustostanów, nawet jeśli wiązało się to z poniesieniem nakładów na dostosowanie lokali użytkowych do nowych najemców i obniżeniem stawki czynszu najmu;.
- z dniem 1 stycznia 2017 odbyła się zmiana firmy ochroniarskiej. Decyzja ta podjęta została wobec wielu zaniechań ze strony firmy Oscar, która pomimo wielu upomnień, nie wywiązywała się z warunków umowy;
- dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni sprawozdanie finansowe za rok 2017 zostało zbadane przez biegłego rewidenta p. Helenę Gąsiorowską, która wydała opinię „BEZ ZASTRZEŻEN”;

W przekazanym Zarządowi i Radzie Nadzorczej *Memorandum o sytuacji finansowej Spółdzielni za rok 2017* stwierdziła, że:

1. Płynność finansowa Spółdzielni utrzymuje się na dobrym poziomie, nie stwierdzono zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółdzielni,
2. Posiadane środki pieniężne zapewniają pokrycie zobowiązań bieżących.
3. Wskaźnik rentowności z działalności gospodarczej stanowi 10,6%

Szanowni Członkowie Spółdzielni,
oceniając pracę Zarządu w minionym okresie, należy podsumować:

- Zarząd podejmuje działania zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków m.in. przez złożenie wniosków w sprawie przekształcenia przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości oraz w sprawie ewentualnego nabycia prawa własności nieruchomości po wcześniejszym przeanalizowaniu otrzymanych warunków finansowych od Miasta St. Warszawy i przedstawieniu ich Radzie Nadzorczej.
- Zarząd podejmuje skuteczne mediacje w celu rozwiązania sporów lokatorskich,
- Zarząd umożliwia członkom Spółdzielni wnoszenie uwag i wniosków do opracowanych dokumentów dotyczących np. planu remontów,
- Zarząd organizuje spotkania konsultacyjne z członkami, w trakcie których omawiane są plany Zarządu dotyczące istotnych dla mieszkańców, spraw. (2 spotkania dotyczące remontu garażu „G”, w 2017 i 2018 roku).
- Informacje i materiały dostarczane przez Zarząd do omówienia zagadnień z planu pracy Rady Nadzorczej, zawsze były merytorycznie prawidłowe, były przekazywane w terminie.
- Współpracę Zarządu i Rady Nadzorczej oceniamy pozytywnie. Zarząd na bieżąco informuje Radę Nadzorczą o występujących problemach i trudnościach w celu konsultacji merytorycznej sposobu ich wyeliminowania przy równoczesnym akcentowaniu, że najważniejszy jest interes spółdzielni i jej członków.

Drodzy Sąsiedzi,

w imieniu Rady Nadzorczej zwracam się z wnioskiem do członków Spółdzielni uczestniczących w zwołanym zgodnie z przepisami Walnym Zgromadzeniu o udzielenie absolutorium członkom Zarządu sprawującym swoje funkcje w ubiegłym roku. Dziękuję za wkład i trud w codzienne obowiązki serdecznie gratuluję osiągniętych wyników i wyróżnienia i uprzejmie proszę o podjęcie Uchwał ujętych w porządku obrad.

Na koniec chciałabym serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej w tym Prezydium Rady i Komisji Rewizyjnej za profesjonalną współpracę i energię działaniach. Dzięki Państwa umiejętnościom, doświadczeniu zawodowemu, wiedzy i wnikliwości mogliśmy skutecznie realizować powierzone nam zadania.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Danuta Siwowska

Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej

Barbara Figurska

Sekretarz Rady Nadzorczej

Arkadiusz Kroc

Członek Rady Nadzorczej

Katarzyna Gręba

Członek Rady Nadzorczej

Józef Idzikowski