

**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 od 19 maja 2016 r. do 30 maja 2017 r. z dodatkową informacją  
o działaniach Rady Nadzorczej w okresie VII kadencji.

Szanowni Państwo,

kończy się VII kadencja Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni. Ostatnie dwa lata skład jej przedstawiał się następująco: Danuta Siwowska – przewodnicząca, Ireneusz Szalkowski – zastępca przewodniczącej i jednocześnie przewodniczący komisji rewizyjnej, Anna Zawisza – sekretarz oraz członkowie Komisji Rewizyjnej: Katarzyna Gręba i Józef Idzikowski. Rada odbyła 36 posiedzeń, w tym w ostatnim roku 12. Na Walnych Zgromadzeniach 21 maja 2015 i 18 maja 2016 roku zostały przedstawione sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej, które przyjęli obecni na obradach członkowie Spółdzielni. Na dzisiejszym Zgromadzeniu skupię się przede wszystkim na działaniach Spółdzielni i jej organów w ostatnim roku, to jest w okresie od ostatniego Walnego Zgromadzenia do chwili obecnej.

Na wstępie zacytuję zapisy Statutu mówiące o zadaniach Spółdzielni Mieszkaniowej i roli, jaką spełnia w niej Rada Nadzorcza.

W §3 Statutu w ustępie 1 znajduje się zapis: „Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zajmowania lokali Spółdzielni”, a §20 określa Organa Spółdzielni, którymi są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd. Pozwalam sobie przytoczyć także następujący zapis §30 cytowanego Statutu: „Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni”. Zadanie to znalazło swoje uszczegółowienie w Regulaminie Rady Nadzorczej w §1 ustęp 1

„Rada Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w Warszawie sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki Spółdzielni i pracy jej Zarządu oraz nad wykonywaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, a także dba o zabezpieczenie interesów członków zrzeszonych w Spółdzielni”. Z zapisów tych można wyprowadzić zarówno obowiązki jak i szczegółowe zadania Rady Nadzorczej. Pozwalam sobie

w imieniu członków Rady poinformować, że w czasie 3-letniej kadencji były one we współpracy z Zarządem wypełniane z troską zarówno o Spółdzielnię, jako instytucję zrzeszającą nas wszystkich, jak i o dobro każdego jej członka.

Od maja 2015 Rada Nadzorcza działa w niezmiennym składzie wymienionym przez mnie na wstępie. Nastąpiła natomiast w tym czasie istotna dla Spółdzielni zmiana – został wybrany na Walnym Zgromadzeniu w 2015 roku nowy Zarząd: w osobach Państwa Agnieszki Chrzanowskiej – prezesa oraz wiceprezesów Leszka Dąbrowskiego i Stanisława Piecha. Pozwalam sobie przypomnieć, że w Sprawozdaniu przedstawionym w 2016 roku odnotowano, iż „Przejęcie obowiązków faktyczne i formalne przebiegało bez zakłóceń, w atmosferze sprzyjającej kontynuowaniu dobrych tradycji Spółdzielni”. Ustępujący Zarząd otrzymał absolutorium za swoją działalność i podziękowania od członków Spółdzielni za wieloletnią pracę. Podobne absolutorium uzyskał Zarząd w 2016 roku.

Szanowni Państwo,

podsumowując ostatni rok kadencji informuję, że w tym czasie Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w pełnym składzie, 7 zebrań Komisji Rewizyjnej podsumowujących przeprowadzone kontrole i 3 posiedzenia Prezydium RN. Brali w nich udział obok członków Rady także przedstawiciele Zarządu zwykle w trzyosobowym składzie oraz – w razie potrzeby – główna księgowa. Protokoły z przebiegu posiedzeń Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej zawierają wnioski zobowiązujące Zarząd do ich realizacji i przekazywania bieżącej informacji w tej sprawie.

Realizując zadanie nadzoru i kontroli Rada Nadzorcza oceniała sprawy organizacyjne, a w tym:

- realizację wniosków zgłoszonych na ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu,
- funkcjonowanie sekretariatu Spółdzielni, zakresy czynności pracowników i nadzór nad ich realizacją,
- planowanie pracy, a w tym wykonanie zamierzonych zadań,
- ujednoczenie dokumentacji i sposób jej przechowywania, prowadzenie archiwizacji,
- dostosowanie regulaminów i wewnętrznych ustaleń obowiązujących w Spółdzielni do zmieniających się przepisów.

**W tym zakresie działalność Zarządu i pracowników nie budzi zastrzeżeń.**

Szczególne uwagi Rady Nadzorczej zostały zwrócone na te działania Zarządu, które zmierzały do obniżania kosztów funkcjonowania samej Spółdzielni. Pozytywnie w tym zakresie oceniono - podam tu tylko kilka przykładów - bieżącą analizę umów z wykonawcami prac konserwatorskich, co przyniosło obniżkę kosztów ich funkcjonowania.

Zrezygnowanie z comiesięcznej konserwacji filtrów ze względu na dobrą jakość dostarczanej wody. Powierzenie konserwacji dźwigów innym firmom, co skutkowało obniżką kosztów ich usług. Wynegocjowanie obniżki kosztów ubezpieczenia majątku Spółdzielni. Opracowanie i wdrożenie procedury postępowania w przypadku powstania awarii i innych zagrożeń. Zarząd wielką wagę przykładą do pozyskiwania dodatkowych środków finansowych między innymi przez korzystne lokowanie zasobów finansowych Spółdzielni i choć oprocentowanie jest niskie udaje się skutecznie negocjować jego wysokość.

Szczególnie ważnym wydarzeniem było osiągnięcie obniżki opłat użytkownika wieczystego terenu, na którym posadowione są budynki naszego osiedla. Uzyskano

3 prawomocne wyroki, podpisano korzystne ugody sądowe.

W toku są sprawy dotyczące biurowca ul. Raławicka 146, garaży LUG 100, LUG 101, LUG 102 i śmietnika w osiedlu Bohdanowicza.

Zarząd udzielał również pomocy członkom naszej Spółdzielni posiadającym wyodrębnioną własność lokali w sprawach związanych z opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów.

**Działania Zarządu w tym zakresie przyniosły wymierne oszczędności dla każdego członka Spółdzielni i zasługują na wysoką ocenę. Niezbędne jest sfinalizowanie spraw jeszcze nie zakończonych oraz kontynuowanie działań zmierzających do obniżki kosztów eksploatacji lub utrzymania ich na dotychczasowym poziomie.**

Szanowni Państwo,

w tym miejscu omówię działania Rady Nadzorczej związane z jej funkcją kontrolną. Sprawuje ją przede wszystkim poprzez Komisję Rewizyjną prowadzącą stosowne działania.

Szczególną wagę Rada Nadzorcza przywiązuje do analizy i oceny wykonania przez Spółdzielnię planu gospodarczego. W ostatnim roku Komisja Rewizyjna, a następnie Rada Nadzorcza, badała trzykrotnie wyniki finansowe Spółdzielni: za I półrocze, za 9 miesięcy i za rok 2016. Ustalono w wyniku kontroli właściwy nadzór Zarządu nad gospodarką finansową Spółdzielni. Na podkreślenie zasługuje staranność sporządzanej w księgowości dokumentacji, przestrzeganie obowiązujących przepisów i systematyczna realizacja planów. Pomimo trudnej sytuacji rynkowej związanej z wynajmem powierzchni użytkowych jedynie 5,6% dotychczas nie znalazło najemcy. Wszystkie podejmowane w tym zakresie działania, o których mowa jest w sprawozdaniu Zarządu, Rada Nadzorcza wspiera i uznaje je za właściwe. Podobna ocena dotyczy zakładania w bankach korzystnych lokat dla środków finansowych Spółdzielni oraz prowadzenie skutecznych działań związanych z likwidacją zadłużenia mieszkańców i najemców lokali wobec Spółdzielni.

Zadłużenie to ulega systematycznemu zmniejszaniu.

Rada Nadzorcza po kontroli Komisji Rewizyjnej analizowała koszty eksploatacyjne miejsc parkingowych zewnętrznych i w garażach podziemnych. Kontrola ta wykazała, że dzięki podejmowanym działaniom – jak zmiana konserwatorów, wymiana oświetlenia na ledowe – przewaga kosztów nad przychodami w GZM, choć utrzymuje się w dalszym ciągu, jest jednak na koniec 2016r istotnie mniejsza. **W tej sytuacji Rada Nadzorcza wspiera wniosek Zarządu o pokrycie tej różnicy z funduszu zasobowego Spółdzielni.**

Wynikiem poczynionych w czasie kontroli ustaleń jest podjęcie przez Radę Nadzorczą 28 lutego 2017 roku Uchwały nr 37/VII o uchwaleniu planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2017, w którym utrzymuje się stawki opłat za lokale mieszkalne i miejsca parkingowe na dotychczasowym poziomie.

Za ważne działanie uznać należy prowadzenie przez Komisję Rewizyjną kontroli sprawdzających realizację wniosków ustalonych poprzednio. Komisja Rewizyjna po przeprowadzonej kontroli dokumentów wybranych największych remontów wykonanych w roku 2015 stwierdziła, że przy ich zleceniu i wyborze wykonawców tych robót przestrzegane były zasady postępowania wynikające z Uchwały Rady Nadzorczej nr 8/VII z 11 lutego 2015 roku. Rada Nadzorcza na wniosek Komisji Rewizyjnej zaleciła Zarządowi, aby już na etapie składania ofert wykonawcy byli zobowiązani do podawania szczegółowego wykazu wszystkich robót z ich opisem, dokładnym obmiarem i wyceną. Ułatwi to dokonanie ostatecznego komisyjnego odbioru wykonanych robót i dokonania zapłaty za ich wykonanie. Prace remontowe wykonywane są fachowo i starannie. **Komisja Rewizyjna, a na jej wniosek, Rada Nadzorcza uznaje działania Zarządu związane z nadzorem nad finansami Spółdzielni i oszczędnym ich wydatkowaniem przy prowadzeniu prac remontowych za właściwe i korzystne dla mieszkańców.**

Rada Nadzorcza wysoko oceniła zaangażowanie członków Komisji Rewizyjnej w prowadzone przez nich działania.

Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem podejmowała także decyzje o potrzebie przeprowadzenia w Spółdzielni kontroli zewnętrznych, które pozwalają na obiektywną ocenę zarówno jej sytuacji finansowej jak i prawnego działania organów Spółdzielni. Przeprowadzono w ciągu trzech lat 4 takie kontrole. Prowadzili je biegli rewidenci z Biura Badania Bilansów Sp z o.o., z Biura „Buchalter” oraz ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Wszystkie one określiły stan Spółdzielni „Oświata – Ochota” zarówno finansowy jak i organizacyjny jako bardzo dobry.

W wyniku badania sprawozdania finansowego za 2016 rok sformułowano jedynie następujące wnioski:

- sprawozdanie finansowe jest kompletne i zgodne z obowiązującymi przepisami, rzetelnie informuje o sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni,
- sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra,
- dzięki przemyślanym działaniom Zarządu udało się obniżyć deficyt znacznie poniżej planowanej wartości,
- coraz trudniej jest, w obecnej sytuacji rynkowej, osiągać wysokie przychody z wynajmu lokali użytkowych. Prawidłowe są więc działania Zarządu związane z modernizacją i dostosowaniem posiadanych powierzchni do wymogów najemców.

Realizując bieżące ustalenia z badania sprawozdania finansowego za 2016 rok Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej do uchwalenia Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w naszej Spółdzielni.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2015 roku zwrócił uwagę na zmieniające się często przepisy i wynikający stąd obowiązek okresowego dokonywania analizy treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zgodności ich postanowień z wymogami obowiązującego stanu prawnego. Wypełniając przedstawione wskazanie, dokonane zostały zmiany w dokumentach obowiązujących w Spółdzielni, w tym w najważniejszym z nich - Statucie, który został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2016 roku, następnie zarejestrowany w KRS, i przekazany wszystkim mieszkańcom. W okresie VII kadencji Rada Nadzorcza podjęła 40 uchwał, w których obok ustalania organizacji pracy w Spółdzielni (np. struktury organizacyjnej, warunków pracy i płacy Zarządu, planu pracy RN i KR uchwalania planów gospodarczych) dokonała także 8 (ośmiu) zmian w Regulaminach dotyczących np. tworzenia i wykorzystywania funduszy własnych Spółdzielni, zasad gospodarki finansowej obowiązujących w Spółdzielni, przyjmowania w poczet członków, zasad rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi czy zmian w Regulaminie Zarządu Spółdzielni.

**Z przedstawionych informacji wynika, że ustalenia kontroli zewnętrznych zostały wprowadzone w życie przez Zarząd, a sytuacja Spółdzielni jest stabilna.**

Szanowni Państwo,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświata – Ochota” zawiązała się 28 lat temu.

Pierwsze budynki osiedla Raclawicka zostały zasiedlone jeszcze w ubiegłym stuleciu, bo w 1996 roku. Osiedle Bohdanowicza powstało 4 lata później w 2001

roku.

Mimo upływu lat oba osiedla prezentują się znakomicie i są przyjazne dla swoich mieszkańców. Nie oznacza to, że substancja mieszkaniowa nie podlega zużyciu. Dlatego tak ważne są przeglądy stanu technicznego budynków nie tylko roczne czy pięcioletnie, lecz także częstsze o mniejszym zasięgu. Zarząd zlecał prowadzenie takich kontroli, w ostatnim roku było ich 8. Dotyczyły dla przykładu: przeglądów kominiarskich, sprawności sprzętu przeciwpożarowego, instalacji klimatyzacyjnych i przeciwpożarowych w biurach, instalacji wentylacyjnej w garażach. Roczne i pięcioletnie duże przeglądy, jako obowiązkowe, prowadzone są w przewidzianych terminach. Biorąc pod uwagę wiek osiedli możliwość występowania różnego rodzaju awarii jest zjawiskiem pojawiającym się coraz częściej. Dlatego przeglądy te są ważne z dwóch powodów: zapobiegają rozszerzaniu się awarii, a ponadto pozwalają zaplanować remonty prowadzone w poszczególnych latach. W każdym roku projekt planu remontów zostaje przekazany do wiadomości mieszkańcom z prośbą o uwagi i zgłaszanie dodatkowych propozycji, które po fachowej weryfikacji sukcesywnie wprowadzane są do realizacji.

Rada Nadzorcza popiera działania Zarządu związane z konsultowaniem z mieszkańcami wszystkich trudniejszych decyzji. Tak było w związku z wymianą schodów i budową zadania na ul. Mołdawskiej12 czy remontem garażu G w osiedlu Raławicka. Podobne poczucie wspólnoty budzi współorganizowanie na terenie Spółdzielni lokalnych imprez np. z okazji Halloween we współpracy z firmą Orange czy inauguracja w lokalu Spółdzielni działalności Banku Spółdzielczego w Tarczynie. Zarząd udostępnia także swoje pomieszczenia władzom dzielnicy dla przeprowadzenia konsultacji z okolicznymi mieszkańcami na temat dalszych losów bazaru przy ul. Mołdawskiej. W ten sposób zarówno osiedla i mieszkańcy wrastają w społeczność Ochoty i decydują o problemach dzielnicy. Dlatego istotne jest, aby zgodnie z sugestiami RN rozbudowywać stronę internetową Spółdzielni zamieszczając na niej obok wiadomości ogólnych także informacje o wolnych powierzchniach do sprzedania lub najmu, o przetargach na prace remontowe i inwestycyjne prowadzone w Spółdzielni.

Szanowni Państwo,  
członkowie Rady Nadzorczej z zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki, zawsze w pełnym składzie uczestnicząc we wspólnych działaniach. W ich imieniu bardzo dziękuję mieszkańcom naszych osiedli za zaufanie i dzielenie się z nami swoimi problemami. Po trzech latach mogę stwierdzić, że wspólnie z Zarządem podejmowaliśmy wszystkie zgłaszane sprawy ani jednej nie pozostawiając bez odzewu.

Dziękuję Zarządowi i pracownikom Spółdzielni za dobrą atmosferę i życzliwość okazywaną wzajemnie w naszej działalności. W imieniu Rady Nadzorczej uwzględniając bardzo dobrą ocenę pracy Zarządu sformułowaną zarówno przez kontrole zewnętrzne jak i Komisję Rewizyjną, zwracam się do Walnego Zgromadzenia o udzielenie Zarządowi absolutorium za pracę w 2016 roku.

Na koniec zwracam się do członków Rady Nadzorczej. Szanowni Państwo, miałam przez trzy lata przyjemność współpracy z ludźmi o dużej wiedzy, o wielkim zaangażowaniu w to, co wspólnie robiliśmy, a że czyniliśmy to dla naszych sąsiadów członków naszej Spółdzielni tym większa przyjemność i satysfakcja. Dziękuję bardzo.

**Sekretarz RN**

.....  
*Anna Zawisza*

**Przewodnicząca RN**

.....  
*Danuta Siwowska*

**Członkowie Rady Nadzorczej:**

*Katarzyna Gręba*

.....

*Józef Idzikowski*

.....

*Ireneusz Szalkowski*

.....