

**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 MAJ 2015 – KWIECIEŃ 2016.**

Szanowni Państwo,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota", której skład uzupełniony został na poprzednim Walnym Zgromadzeniu, w dniu dzisiejszym przedstawia Państwu sprawozdanie ze swojej działalności. Od poprzedniego Walnego Zgromadzenia Rada pracowała w następującym składzie:

Danuta Siwowska – przewodnicząca – przedstawiająca niniejsze sprawozdanie,  
Ireneusz Szalkowski – zastępca przewodniczącej, a jednocześnie przewodniczący Komisji Rewizyjnej,  
Anna Zawisza – sekretarz,  
Katarzyna Gręba i Józef Idzikowski – członkowie.

Zgodnie z art.44 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Oświata – Ochota" podstawowym i najważniejszym zadaniem Rady Nadzorczej jest kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni rozumiany jako ocena legalności, rzetelności i gospodarności poczynań Spółdzielni. Do innych ważnych zadań należy między innymi: uchwalanie planów gospodarczych, określanie zasad naliczania opłat eksploatacyjnych, uchwalanie bądź opiniowanie Regulaminów normujących zasady funkcjonowania Spółdzielni i jej organów, a także realizacja postanowień Walnego Zgromadzenia w zakresie nawiązania stosunku pracy z członkami Zarządu.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się nie rzadziej niż raz w miesiącu według wcześniej ustalonego planu pracy. W podobnym trybie ustalona została tematyka kontroli prowadzonych przez Komisję Rewizyjną. Dokumenty związane z funkcjonowaniem Rady Nadzorczej, a w tym plany pracy Rady i komisji Rewizyjnej, harmonogramy zebrań, protokoły z posiedzeń oraz wyniki kontroli znajdują się w Spółdzielni i są w każdej chwili do wglądu dla jej członków.

Ważnym wydarzeniem w działalności Spółdzielni było powołanie na ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu nowego Zarządu.

Przejęcie obowiązków faktyczne i formalne przebiegło bez zakłóceń, w atmosferze sprzyjającej kontynuowaniu dobrych tradycji Spółdzielni. Pani Agnieszka Chrzanowska – nowy prezes i Pan Stanisław Piech – nowy wiceprezes obowiązki swoje objęli 1 sierpnia 2015 r. W Zarządzie pozostał Pan Leszek Dąbrowski, którego wiedza i doświadczenie z poprzednich kadencji przydatne są w dalszej pracy.

Od czerwca 2015 roku do kwietnia 2016 odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej. Obok jej członków w zebraniach uczestniczyli także członkowie Zarządu, którzy przedstawiali informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Ponadto odbyły się 3 posiedzenia Prezydium Rady oraz 5 Komisji Rewizyjnej.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej dotyczyła działań organizacyjnych i kontrolnych.

1. Sprawy organizacyjne to:

- ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej, określenia jej regulaminu, a także uchwalenie planu pracy,
- ustalenie zasad działania Zarządu w okresie przejściowym, to jest do 1. sierpnia, czyli do czasu objęcia obowiązków przez nowe władze, podpisanie umów o pracę z członkami Zarządu i uchwalenie regulaminu jego funkcjonowania,
- ustalenie zakresu działań Komisji Rewizyjnej, tematyki prowadzonych przez nią kontroli i harmonogramu ich realizacji,
- zatwierdzenie schematu organizacyjnego Spółdzielni,
- przygotowanie planów pracy Rady Nadzorczej oraz akceptowanie planowanych działań Zarządu.

2. Działania kontrolne dotyczyły:

- wykonania zadań rzeczowo – finansowych w I półroczu i w roku 2015,
- prawidłowości i gospodarności w prowadzeniu remontów,
- rozpatrywania skarg, wniosków i postulatów mieszkańców.

Zadania, które wymienione zostały w punkcie 1, dotyczyły spraw organizacyjnych i wymagały ścisłej współpracy zarówno z ustępującym Zarządem jak i nowymi jego członkami. Miało to szczególne znaczenie w okresie do 1. sierpnia 2015r., to jest do objęcia funkcji przez nowy Zarząd. W tym czasie do bieżącego kierowania Spółdzielnią udzielono pełnomocnictwa byłym prezesom Pani Janinie Dylak i Panu Mieczysławowi Kościeszce, którym jeszcze raz dziękuję za podjęcie się tych funkcji.

Podkreślić należy, że wszystkie prawem przewidziane czynności związane ze zmianami organizacyjnymi zarówno w Zarządzie jak i Radzie Nadzorczej zostały wykonane terminowo i z dużą starannością, co umożliwiło niezakłóconą pracę Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w okresie między Walnymi Zgromadzeniami podjęła 20 Uchwał normujących pracę Spółdzielni. Dotyczyły one między innymi:

- upoważnienia członków RN do wykonywania czynności prawnych między Spółdzielnią a członkami Zarządu, ustalenie warunków ich pracy oraz zakresów czynności,
- wprowadzenie zmian w Regulaminie udostępniania dokumentów dotyczących działalności Spółdzielni oraz tworzenia i wykorzystania funduszy własnych,
- wprowadzenia zmian w zasadach gospodarki finansowej Spółdzielni, zmian w Regulaminie Zarządu i Regulaminie porządku domowego,
- wprowadzenie zmian w zasadach rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi,
- określenie struktury organizacyjnej i wykazu stanowisk w Spółdzielni w 2016r.
- ustalenie zakresów czynności członków Zarządu,
- ustalenie planu pracy RN i Komisji Rewizyjnej na pierwsze półrocze 2016r

Zmiany w obowiązujących w Spółdzielni Regulaminach wynikały ze zmian zachodzących w przepisach, konieczności aktualizacji niektórych rozwiązań, uporządkowania dokumentów i zachowania ich wewnętrznej spójności. Regulaminy, których uchwalenie należy do kompetencji Zarządu, były przez Radę opiniowane.

Oceniając działania, o których mowa, Rada Nadzorcza stwierdza, że są one właściwie prowadzone przez Zarząd z należytą troską o Spółdzielnię i jej członków.

Problemem szczególnie istotnym dla wszystkich członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” jest sposób prowadzenia działalności gospodarczej i związana z tym ocena osiągniętych przez nią wyników finansowych. Działania Rady Nadzorczej zmierzające do oceny funkcjonowania Zarządu w tym zakresie zostały określone w punkcie drugim jako zadania kontrolne. Na ich podstawie stwierdzono, że Zarząd przykłada należytą wagę do właściwego nadzoru nad finansami Spółdzielni. Dwa razy w roku opracowane są dokumenty związane z wykonaniem planu finansowego, dokonywane są także porównania z rokiem poprzednim.

Zarząd, po wnikliwej analizie sprawozdań, przy udziale Głównej Księgowej przedstawia je Radzie Nadzorczej. Na podkreślenie zasługuje staranność, z jaką opracowane są te dokumenty, na co zwracali uwagę zarówno biegli rewidenci jak i Komisja Rewizyjna.

Posiedzenie Rady Nadzorczej poświęcone ocenie realizacji planu gospodarczego za rok 2015 odbyło się w lutym bieżącego roku i poprzedzało ustalenie planu na rok 2016. Z przedstawionych dokumentów wynika, że w roku 2015 Spółdzielnia osiągnęła lepsze wyniki gospodarcze niż w roku poprzednim. Było to możliwe, pomimo niewielkiego wzrostu ogólnych kosztów funkcjonowania Spółdzielni, dzięki znacznemu wzrostowi osiąganych przychodów. Biorąc pod uwagę dobrą sytuację Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznała za właściwe utrzymanie w roku 2016 opłaty eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie, to jest 1,80 za m<sup>2</sup> oraz zwrócenie się do Walnego Zgromadzenia o pokrycie z czystej nadwyżki niedoboru w wysokości 74 tysięcy złotych występującego w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Szanowni Państwo,

Rada Nadzorcza dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni podjęła uchwałę o zwróceniu się do Biura Badania Bilansów Sp. z o.o. w celu przeprowadzenia badania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” za rok 2015. Badania tego dokonali biegli rewidenci Państwo: Monika Gołębiowska i Stanisław Wojtkowski. Wyniki badania bilansu, które Prowadzący omówili na posiedzeniu Rady Nadzorczej w obecności Zarządu 22 marca bieżącego roku, są następujące:

1. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej nie wpłynęły ujemnie na wyniki osiągnięte przez Spółdzielnię.
2. Struktura aktywów i pasywów nie uległa większym zmianom w stosunku do 2014 roku.
3. Majątek trwały Spółdzielni zmniejszył się, co jest wynikiem naliczonych umorzeń i inwestycji długoterminowych.
4. Pozytywnym zjawiskiem jest zwiększenie w stosunku do porównywalnego 2014 roku środków pieniężnych umieszczonych na lokatach.
5. Odnotowano niewielki wzrost zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, co wynika z dostosowania rozliczania mediów do obowiązującego roku obrachunkowego.

6. Wzrosły nakłady z funduszu remontowego, szczególnie w osiedlu Raławicka, które wybudowano wcześniej niż osiedle Bohdanowicza przez co wymaga ono zwiększonych prac remontowych.

7. Należy zwrócić uwagę na konieczność przejrzystego rozliczania nakładów na remonty, niezbędne jest sprawdzanie i parafowanie kosztorysów i faktur przez inspektorów nadzoru.

8. Na podkreślenie zasługuje znaczne zwiększenie zysków z działalności gospodarczej widoczne w rozliczeniach przychodów i ponoszonych kosztów, a także zmniejszenie przewagi kosztów nad przychodami w GZM.

Podsumowując wyniki badania sprawozdania finansowego za 2015 rok, Prowadzący stwierdzili dobrą, stabilną sytuację Spółdzielni, która wynika z przemyślanej działalności Zarządu i jego troski o sprawność organizacyjną i finansową Spółdzielni. Państwo Rewidenci pogratulowali Zarządowi, stwierdzili jednocześnie, że w czasie prowadzonych przez nich kontroli i badania sprawozdań finansowych rzadko stykają się z tak pozytywnymi wynikami jak te, które osiąga Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświata – Ochota”.

Szanowni Państwo,

kolejnym problemem, którym zajmowała się Rada Nadzorcza, a ściślej Komisja Rewizyjna, były remonty prowadzone w naszych osiedlach. W planie kontroli Komisja Rewizyjna postanowiła dokonać szczegółowej oceny kosztów, organizacji i wykonania 4 największych remontów prowadzonych przez Spółdzielnię w roku 2015. Są to:

1. Remont ściany północnej budynku Raławicka 146,
2. Remont galerii pieszej przy wejściach do budynku Raławicka 146 wraz z naprawą ścian zewnętrznych, ścian w garażu oraz schodów,
3. Rozbudowa śmietnika w osiedlu Bohdanowicza,
4. Remont i malowanie pomieszczeń biura Spółdzielni.

Komisja przeanalizowała dokumentację poszczególnych zadań na każdym etapie prowadzenia prac. Szczególnie zwracano uwagę na:

- ustalenie dokładnego zakresu prac poszczególnych remontów,
- sposobu przeprowadzenia wyboru wykonawców robót,
- umów zawieranych z wykonawcami i ich zgodności z przepisami,
- prowadzenia nadzoru nad wykonywanymi remontami,

- sposobu dokumentowania częściowego odbioru prac oraz ich fakturowania,
- sporządzania protokołów konieczności wykonania robót dodatkowych,
- końcowych komisyjnych odbiorów zakończonych prac i ich rozliczeń.

Członkowie Komisji Rewizyjnej wnikliwie badali dokumentację, dokonywali lustracji na poszczególnych budowach, oceniali postęp prac i jakość ich wykonania. Podejmowane działania upoważniły Komisję do przedstawienia Radzie Nadzorczej następujących wniosków:

1. Po przeprowadzonej kontroli 4 wybranych remontów stwierdzano, że przy ich zleceniu i wyborze wykonawców przestrzegane były ustalenia Uchwały RN nr 8/VII.
2. Komisja Rewizyjna widzi konieczność zachowania należytej dbałości zarówno merytorycznej jak i formalnej przy sporządzaniu wszelkich dokumentów na wszystkich etapach realizacji procesu remontowego.
3. Komisja Rewizyjna proponuje, aby przy remontach, których wartość mieści się w przedziale 20.000 – 100.000 wprowadzony został obowiązek uzyskania co najmniej 3 ofert na wykonanie prac, a przy remontach lub pracach powyżej 100.000 co najmniej 4 ofert.

Wnioski te Rada Nadzorcza przyjęła i skierowała do Zarządu w celu ich realizacji. Zarówno Komisja Rewizyjna jak i biegli rewidenci zwrócili uwagę na konieczność uszczegółowienia i zmiany niektórych zapisów Uchwały RN nr 8/VII normującej dotychczas sprawy związane z prowadzeniem remontów. W tej sytuacji Zarząd opracował nowy „Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota”. Dokument ten uzyskał pozytywną opinię Rady Nadzorczej, co oznacza, że remonty w 2016 roku zlecane i prowadzone będą według nowych zasad, co z pewnością ułatwi prace i pozwoli wyeliminować usterki formalne.

W okresie między Walnymi Zebraniem wpłynęło do Spółdzielni 5 skarg lub wniosków. Kierowane były do Rady Nadzorczej, Zarządu lub obu tych organów łącznie. Dotyczyły spraw lokatorskich. Zarząd podejmował natychmiastowe działania, aby unormować zgłaszane sytuacje. Wszystkie problemy zostały rozwiązane, odpowiedzi udzielono terminowo, w przypadku stwierdzenia uchybień ze strony pracowników Spółdzielni zostały podjęte odpowiednie działania zapobiegające powtórzeniu się podobnych zdarzeń. Podkreślić należy, że podjęte przez Zarząd mediacje między niezadowolonymi stronami, doprowadziły do unormowania sprawy.

Szanowni Państwo,

oceniając pracę Zarządu w minionym okresie, proszę o wzięcie pod rozwagę następujących uwarunkowań:

- Zarząd podejmuje działania zabezpieczające interesy Spółdzielni i jej członków m.in. w sporze z miastem o wysokość opłat za użytkowanie wieczyste terenu,
- podejmuje skuteczne mediacje w celu rozwiązania sporów lokatorskich,
- umożliwia członkom Spółdzielni wnoszenie uwag i wniosków do opracowanych dokumentów dotyczących np. planu remontów,
- wyniki finansowe Spółdzielni są lepsze niż w 2014 roku: uzyskano wyższe przychody z najmu, prowadzone są skuteczne negocjacje z bankami o wyższe oprocentowanie lokat, skuteczniej także negocjowane są koszty remontów i niezbędnych do ich przeprowadzenia materiałów,
- nastąpiły korzystne zmiany w zatrudnieniu konserwatorów urządzeń hydraulicznych, dźwigów i tablic ppoż w garażach,
- dokumenty przygotowane przez Zarząd są wiarygodne i profesjonalne,
- Zarząd troszczy się o pracowników: zaadaptowane zostało na ich potrzeby pomieszczenie przy ulicy Korotyńskiego, w którym mogą przechowywać odzież i spędzić przerwę w pracy. Dzięki tym pracom uzyskano także dodatkową powierzchnię, która wynajęta przynosi zyski Spółdzielni,
- Zarząd organizuje spotkania mieszkańców, świąteczne i okazjonalne, zorganizował także akcję honorowego oddawania krwi,
- biegli rewidenci wysoko ocenili wyniki finansowe Spółdzielni,
- Komisja Rewizyjna pozytywnie skwitowała prowadzone w Spółdzielni remonty. W przypadku stwierdzonych uchybień Zarząd podjął działania w celu ich eliminacji uściślając i korygując Regulamin.

Szanowni Państwo,

w imieniu Rady Nadzorczej zwracam się z wnioskiem do członków Spółdzielni uczestniczących w zwołanym zgodnie z przepisami Walnym Zgromadzeniu o udzielenie absolutorium członkom obu Zarządów sprawującym swoje funkcje w 2015 roku. Wyrażam podziękowanie za solidną pracę i gratuluję osiągniętych wyników. Proszę o podjęcie Uchwał ujętych w porządku obrad.

W tym miejscu, chciałabym serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej za współpracę i profesjonalizm w działaniach. Dzięki Państwa umiejętnościom, doświadczeniu zawodowemu i wiedzy mogliśmy skutecznie realizować powierzone nam zadania.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej:

(-) Danuta Marianna Siwowska

Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji  
Rewizyjnej:

(-) Ireneusz Szalkowski

Sekretarz Rady Nadzorczej:

(-) Anna Zawisza

Członkowie Rady Nadzorczej:

(-) Katarzyna Gręba

(-) Józef Idzikowski