

## Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za okres kadencji 2010- 2013 rok

Rada Nadzorcza w obecnym 9 osobowym składzie została wybrana na 3 letnią kadencję w czerwcu 2010 roku.

Przewodniczącym Rady jest Pan Andrzej Wawrylak, Zastępcą Przewodniczącego Pani Dorota Mąka, a Sekretarzem Pan Stefan Orłowski. Pomocniczymi organami Rady są Prezydium i trzy komisje problemowe, tj. Rewizyjna (z Przewodniczącym Zdzisławem Rożkiem), Skarg i Wniosków (z Przewodniczącym Bonifacym Wojciechowskim) i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (z Przewodniczącym Maciejem Sikorą).

Na początku kadencji obecnej Rady (styczeń 2011) jej członkowie zostali przeszkoleni w zakresie swych kompetencji, a więc obowiązków wobec członków Spółdzielni. Osiągnąć te cele można poprzez ścisłą współpracę z Zarządem Spółdzielni w zakresie swoich kompetencji.. Istnieją bowiem działania, które podejmuje Zarząd Spółdzielni bez konsultacji z Radą Nadzorczą, za które jest odpowiedzialny wobec prawa. Rada nie zastępuje Zarządu, nie krępuje jego działalności. Dlatego nie wszystkie uwagi członków mogą być rozpatrzone zgodnie z sugestią, nie mieszczą się w zakresie kompetencji Rady, w obowiązującym prawodawstwie. Obowiązują nas przepisy prawa spółdzielczego i statutu. Rolą naszą jest właśnie stawać w obronie, gdyby przepisy były łamane przez administrację Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wypełniając funkcje nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni dokonywała okresowych analiz realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem kosztów eksploatacyjnych i wydatków remontowych. Analiza dokonywana była pod kątem zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych ( co nie jest łatwe, bowiem w przeważającej części są niezależne od Spółdzielni), a zwiększenia zakresu remontów. Działania te wynikają ze statutowych zapisów, iż Rada działa w interesie zarówno Spółdzielni jako całości, jak również członków, których jesteśmy reprezentantami.

Dlatego wiele decyzji trudnych podejmowanych jest po wnikliwym rozpatrzeniu w drodze wymiany różnych poglądów na to samo zagadnienie. Nie jest to jednak objawem konfliktów, ale rzeczową dyskusją.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 31 spotkań i podjęła 64 uchwały, w tym między innymi w sprawach:

- wykluczeń członków
- przyjęcia protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2007-2009 i 2010-2012
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej na poszczególne lata
- zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- zmian w opłatach za mieszkania
- przyjęcia planu remontów i ustalenia odpisu na fundusz remontowy

- ustalenia opłat za mieszkania zajmowane przez właścicieli nie będących członkami
- przyjęcia bilansu Spółdzielni za każdy rok
- przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na poszczególne lata
- upoważnienia Zarządu do wszczęcia egzekucji z nieruchomości mieszkaniowej celem pokrycia zaległych opłat czynszowych
- sposobu rozliczenia niebilansującej się wody

W społeczności takiej, jaką jest blok mieszkalny dochodzi często do nieporozumienia o sprawy pozornie błahe, ale nie rozwiązane urastają do rangi problemu. Rada Nadzorcza na prośbę zważnionych stron przedstawiających nieporozumienia z osobistego punktu widzenia dokonywała konfrontacji, wyjaśnienia, była mediatorem w sporze.

Takie konflikty zostały rozwiązane ku zadowoleniu obydwu stron. Informację o sposobie załatwienia konfliktów Prezydium Rady przedstawiało do wiadomości i akceptacji całej Rady na comiesięcznym posiedzeniu. Szanując ustawę o ochronie danych osobowych nie podajemy, których osób dotyczyły, zwłaszcza, że często są to sytuacje bardzo osobiste.

Członkowie Prezydium, najczęściej przewodniczący i sekretarz spotykali się z członkami Spółdzielni w sprawach osobistych. Nie było to rozpatrywanie skarg, lecz wyjaśniania wątpliwości, zapytań, jak rozwiązać istniejący problem. Jest to pozytywny objaw współpracy między Spółdzielnią a jej członkami. Świadczy to o zaufaniu do Rady jako reprezentantów członków. Nie było przypadku, aby Prezydium czy Rada odmówiła spotkania.

Były spotkania z inicjatywy członków Spółdzielni dotyczące ich osobistego punktu widzenia na niedogodności poruszania się po osiedlu oraz estetyki otoczenia. Niektóre z tych spostrzeżeń zostały zrealizowane, inne mieszczą się w corocznych planach administracji. Rada Nadzorcza uważa to za pozytywny objaw troski mieszkańców o przyjazne środowisko, w którym żyjemy, dobre samopoczucie, zwłaszcza ludzi starszych, którym zawęża się obszar wędrówek poza osiedle.

Spostrzeżenia i sugestie członków wynikają często z troski o wspólne dobro, jakim jest majątek Spółdzielni. Rozpatrując je uwzględniamy słuszne intencje, zwłaszcza, gdy pochodzą od osób profesjonalnych, doświadczonych w swym zawodzie. W stosunku do pomówień, wręcz plotek oddaliśmy je po rozmowie z nadawcą, który przekonany odstępował od dalszych poczynań nie wnoszących nic konstruktywnego w danej kwestii.

Napisano też zażalenie do Krajowej Rady Spółdzielczej. Organ ten nie potwierdził nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni ani Rady Nadzorczej. Na tym zakończono korespondencję na ten temat.

Zapraszanie dłużników na posiedzenia Rady Nadzorczej, wymiana spostrzeżeń co do sytuacji członka zalegającego z opłatami wobec Spółdzielni i ZEC-u pozwala wypracować optymalne rozwiązanie zaistniałej sytuacji. Nie zawsze jednak na takie spotkania przychodzą członkowie zastępując je pisemnymi deklaracjami, często trudnymi do zrealizowania.

Decyzje o wykluczenia z członkostwa Spółdzielni poprzedzone były wnikliwymi badaniami przyczyn powstałych zaległości. W wielu przypadkach niezapłacenie terminowe spowodowane było sytuacjami losowymi, głównie z powodu utraty pracy i pogorszeniem w związku z tym sytuacji materialnej rodzin. Niekiedy natomiast możliwość utraty członkostwa była czynnikiem mobilizującym do uregulowania zaległości.

Spisywane były zobowiązania do uregulowania zaległości w ratach, ale w określonym czasie. Radziliśmy, jak skorzystać z dopłaty do czynszu z pomocy społecznej, gdy sytuacja finansowa rodziny kwalifikuje się, a zainteresowani nie byli zorientowani, że taka możliwość istnieje.

Pomimo zabiegów jak: wymiana wodomierzy, sprawdzanie funkcjonowania wodomierzy na dojeściach do budynków, radiowego odczytu stanów wodomierzy mieszkaniowych pozostaje nierozwiązana sprawa niebilansującej się wody.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z roku 2006 różnice niebilansującej się wody są rozliczane na osoby zamieszkałe w danym budynku.

Obowiązujące przepisy prawne umożliwiają Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej obciążenie tą różnicą zarządców nieruchomości (Spółdzielnię).

Z tego powodu jesteśmy na pozycji przegranej. Musimy ponosić koszty tej różnicy.

Wiele zamieszania było wokół nieruchomości na Osiedlu „Północ”. Idąc naprzeciw inicjatywie mieszkańców po spotkaniu ich większość zdecydowała o dodatkowym obciążeniu funduszu remontowego, aby wykonać prace ich zdaniem konieczne. Zarząd sporządził kosztorys, udzielił wyjaśnień i wydawało się, że problem został rozwiązany. Tymczasem mieszkańcy nieruchomości zebrali podpisy, aby wrócić do poprzedniej wysokości opłaty. Zwyciężyła wola większości.

Sugerujemy, aby mieszkańcy nieruchomości, czy pojedynczych budynków przed podjęciem decyzji związanych z podwyżką opłat na pokrycie kosztów związanych z modernizacją przekraczających przewidziane w budżecie na remonty dokonywali wnikliwych argumentacji i rozważań.

Uchylenie podjętej decyzji poprzez zbieranie podpisów od wszystkich mieszkańców posesji nie jest rozwiązaniem godnym naśladowania. Zdaniem Rady Nadzorczej inicjatywa zwiększenia obciążenia była zasadna.

W niedalekiej przyszłości zajdzie potrzeba podjęcia zwiększonego obciążenia, a z uwagi na wzrost kosztów materiałów i robocizny lokatorzy odczują to bardziej dotkliwie. Ponadto zabezpieczenie uszkodzeń w fazie początkowej jest mniej kosztowne, a zatem korzystniejsze z ekonomicznego punktu widzenia.

Nadal tematem, któremu Rada poświęca dużo uwagi ze względu na ilość podań pisanych przez mieszkańców jest wymiana stolarki okiennej i zwroty za stolarkę wymienioną we własnym zakresie. Ze względu na czasowe przesunięcia środków z funduszu rezerwowego na ważne remonty pozostałe na tym funduszu środki nie pozwalają w dużej mierze na wymianę stolarki i zwroty za stolarkę wymienioną przez mieszkańców.

Wiele uwagi poświęcono windykacji należności z tytułu czynszów i kredytów mieszkaniowych. Postępowanie windykacyjne prowadzone jest w Spółdzielni prawidłowo i konsekwentnie, dzięki czemu zadłużenie utrzymuje się na podobnym poziomie. Także dzięki działaniu Rady, polegającym na prowadzeniu rozmów z dłużnikami przed wykluczeniem z członkostwa i doprowadzaniem do podpisania ugody co do spłaty długu udało się odzyskać zaległe kwoty i uchronić członków zalegających z opłatami przed utratą mieszkania.

Walne Zgromadzenie Członków jest właściwym i jedynym organem mającym decydujący głos odnośnie podejmowania ważnych uchwał. Obecni na zebraniu członkowie powinni zgłaszać uwagi krytyczne jeżeli widzą nieprawidłowości w pracy Spółdzielni i sugerować sposób na ich rozwiązanie. Każdy głos jest rozważany i brany pod uwagę. Należy nadmienić, iż frekwencja na Walnych Zgromadzeniach jest bardzo mała i dlatego znajomość aktualnych problemów jest minimalna. Dużo informacji o pracy Spółdzielni publikowanych jest w Kurierze Domowym.

Ponadto przed zebraniem mieszkańców wykładane są do wglądu mieszkańców materiały przygotowane przez Zarząd Spółdzielni i administrację dotyczące gospodarki finansowej, zarządzania i planów na przyszłość. Przestudiowanie tych opracowań pozwala na zdobycie pełnej informacji. Jednak ta forma nie cieszy się popularnością. Poza tym w/w materiały publikowane są na stronie internetowej Spółdzielni. Oprócz tego na stronie internetowej umieszczone są regulaminy, sprawozdania z rocznej działalności Zarządu i Rady Nadzorczej, protokoły z obrad organów samorządowych oraz podejmowane przez nie uchwały, a także wszelkie aktualności dotyczące funkcjonowania Spółdzielni, w tym m.in. ogłoszenia o przetargach.

Kończąc kadencję pragniemy poinformować, że sytuacja gospodarczo-finansowa Spółdzielni jest dobra. Zarządzanie Spółdzielnią jest sprawne, a prowadzone kontrole zewnętrzne, lustracja pełna Spółdzielni wraz z rozszerzoną częścią finansową przeprowadzona w bieżącym roku przez

Małopolski Związek Rewizyjny oraz badanie sprawozdania finansowego przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej niezmiennie dowodzą, że zarządzanie i gospodarowanie funduszami Spółdzielni jest prawidłowe i nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza doceniając dobrą pracę Zarządu wnioskuję o udzielenie absolutorium za 2012 rok członkom obecnego Zarządu Spółdzielni.