

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za 2010 rok

I. Informacje ogólne.

Rada Nadzorcza wybrana została na 3 letnią kadencję w wyborach w 3 częściach Walnego Zgromadzenia, odbytych w dniach: 10, 15 i 17 czerwca 2010 roku.

21 czerwca 2010 roku Przewodniczący i sekretarze poszczególnych części stanowiący Kolegium odbyli posiedzenie, na którym zsumowano wyniki głosowania. Skład 9 osobowej Rady przedstawia się następująco: Bonifacy Wojciechowski, Andrzej Wawrylak, Dorota Mąka, Anna Zmarzlik, Jerzy Krauze, Andrzej Iskra, Maciej Sikora, Stefan Orłowski, Zdzisław Rożek. Ukonstytuowanie odbyło się 24 czerwca. W wyniku tajnego głosowania wybrano Prezydium w składzie: Andrzej Wawrylak - Przewodniczący, Dorota Mąka- Z-ca Przewodniczącego, Stefan Orłowski – Sekretarz i Zdzisław Rożek – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej. Wybrano też Komisje: Rewizyjną (Zdzisław Rożek – Przewodniczący, Dorota Mąka, Andrzej Iskra), ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (Sikora Maciej –Przewodniczący, Jerzy Krauze, Anna Zmarzlik) i Skarg i wniosków (Bonifacy Wojciechowski-Przewodniczący, Andrzej Wawrylak, Stefan Orłowski).

21 i 22 stycznia 2011 członkowie Rady zostali przeszkoleni z zakresu aktualizacji prawa spółdzielczego, praw i obowiązków wynikających ze Statutu i odpowiedzialności prawnej za bycie członkiem Rady. Szkolenie przeprowadzili członkowie Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej:

- zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni
- ustalenie opłat za mieszkania od osób nie będących członkami Spółdzielni
- przyjęcie planów remontów i ustalenie wysokości odpisów na fundusz remontowy
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego
- rozliczenie niebilansującej się wody
- ocena realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia członków
- monitorowanie windykacji zaległości czynszowych
- wykluczanie z członkostwa
- ocena bilansu rocznego
- rozpatrywanie podań dotyczących stolarki okiennej
- kontynuacja wydawania Kuriera Domowego
- uruchomienie strony internetowej
- informacja z działalności Komisji GZM

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 9 posiedzeń. Prezydium Rady Nadzorczej pełni dyżury w siedzibie Spółdzielni w każdy poniedziałek od godz. 12⁰⁰-16⁰⁰ (po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu przez Sekretariat Spółdzielni).

II. Część opisowa

Krytyczna ocena działalności Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni nasila się po otrzymaniu kolejnych decyzji czynszowych i kierowana jest w kontaktach bezpośrednich z nami, jako reprezentantami ich interesów. Na wspomnianych decyzjach widnieją adnotacje dotyczące wzrostu kosztów utrzymania Spółdzielni jako całości z powołaniem się na uchwały Rady Nadzorczej.

Adnotacja ta jest dla członków Spółdzielni niezrozumiała i wysoce denerwująca. Zanim taka uchwała zostaje podjęta, poprzedza ją szczegółowa analiza konieczności zmian w opłatach czynszowych. Nie jest to mechaniczna, formalna akceptacja propozycji Zarządu. Z zapisów statutowych wynika, że Rada działa w interesie zarówno Spółdzielni jako całości, jak i w interesie członków, którzy powierzyli nam mandat zaufania. Ostateczna decyzja wypracowana jest poprzez wymianę różnych poglądów na to samo zagadnienie, a więc rzeczową dyskusję. Nie jest to objawem konfliktów, ale współpracą. Działanie takie wynika z postanowień Statutu, iż członek Rady Nadzorczej ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniem Statutu Spółdzielni.

Każdy rozpoczynający się rok kalendarzowy zapowiada podwyżkę kosztów wszystkich elementów składowych, na które Spółdzielnia nie ma wpływu. Dotyczy to wzrostu cen wszystkich nośników energii, które wpływają na zwiększenie kosztów eksploatacji. Znaczna podwyżka dotyczy cen wody, ścieków, wywozu śmieci, podatku od nieruchomości i wszystkich innych składników, które powodują wzrost kosztów administrowania osiedli. Biorąc pod uwagę w/w czynniki Rada podejmuje uchwałę, akceptuje uzasadnione wzrosty kosztów. Pragniemy wyjaśnić, że Rada nie może występować jako bezwzględna opozycja wobec Spółdzielni i blokować poczynania Zarządu. Powtarzającą się kwestią jest niebilansowanie się wody dostarczanej do mieszkań. Jest to sprawa postępująca, co roku ujemny wynik zwiększa się, a różnica za rok 2010 wynosi od 15-30 %. Dostawca wody korzysta z obowiązujących państwowych przepisów, iż różnica z dostarczanej wody obciąża korzystających z jej dostawy. Żadne argumenty sprzeciwu ze strony odbiorców w budynkach wielorodzinnych nie mają zastosowania. Koszty tej wody wyszczególnione są w decyzji czynszowej, a obciążając znacząco budżet domowy pozwalają wątpić w sens istnienia zamontowanych wodomierzy

w mieszkaniach. Spółdzielnia przyjęła zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z 2006 roku rozliczenie w oparciu o kryterium ilości osób. Ponieważ obecnie nie ma obowiązku meldunkowego, na pewno występują przypadki zamieszkiwania większej ilości osób, niż deklarują właściciele mieszkań.

Ponadto istnieją sposoby kropelkowego pozyskiwania wody, czego licznik wody w mieszkaniu nie wskaże, ale gdy wiele osób w podobny sposób postępuje – licznik w budynku zarejestruje przepływ.

Na prośbę mieszkańców budynku Jana Pawła II 3 rozliczenie niebilansującej się wody dokonywane jest proporcjonalnie do m³ zużytej wody.

Znowu są kolosalne różnice - do 8,64 do 318,24 zł. Nie jest nam znana ocena sposobu rozliczania przez mieszkańców tego bloku.

Informacje powyższe kierujemy do osób, które uważają, że Rada Nadzorcza wykonuje polecenia Zarządu Spółdzielni.

Członek ma prawo żądać wyjaśnienia wątpliwości odnośnie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i budżetem.

Może to uczynić udając się do siedziby Spółdzielni albo na Walnym Zgromadzeniu, na którym frekwencja jest mała, nawet na zeszłorocznych wyborach do Rady Nadzorczej – a wielka szkoda.

*Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie*