

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SM „Budowlani”
z działalności własnej
za okres od dnia 11.06.2011r. do dnia 01.06.2012r.**

W dniu 11.06.2011r. Walne Zgromadzenie Członków SM „Budowlani” wybrało Radę Nadzorczą (RN) w składzie 7 osobowym. Na pierwszym posiedzeniu RN w dniu 21.06.2011r. uchwałą Nr 1 zostało powołane Prezydium RN w składzie:

- Przewodniczący - Mirosław Czerwiński,
- Z-ca przewodniczącego - Tadeusz Danecki,
- Sekretarz - Anna Biniek.

Rada przez cały okres sprawozdawczy działała w niezmiennym składzie.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej tj.:

- w dniu 21.06.2011r.,
- w dniu 05.09.2011r.,
- w dniu 24.10.2011r.,
- w dniu 12.12.2011r.,
- w dniu 13.02.2012r.,
- w dniu 26.03.2012r.
- w dniu 24.04.2012r.
- w dniu 14.05.2012r.

W trakcie posiedzeń RN podjęła 26¹ uchwał . Szczegółowy wykaz uchwał stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

¹ W numeracji uchwał (patrz Rejestr uchwał) zostały omyłkowo pominięte numery 8,9 i 10 – Rada Nadzorcza w dniu 24.10.2011r. nie uchwalila żadnej uchwały (patrz protokół z posiedzenia w dn. 24.10.2011r.).

Główne cele, jakie postawiła przed sobą obecna Rada, oprócz realizacji bieżących zadań statutowych, to sprawowanie szczególnej kontroli nad realizacją zadań o strategicznym znaczeniu dla istnienia naszej Spółdzielni i dla jej członków. Nasze działania ukierunkowane były na umożliwienie dalszej stabilizacji sytuacji w Spółdzielni i stymulowanie zmian i poprawy organizacji pracy w ramach jej struktur.

Rada Nadzorcza w trakcie okresu sprawozdawczego każdorazowo na posiedzeniach w ramach swoich kompetencji dokonywała stałej oceny pracy Zarządu w szczególności w zakresie:

- 1).zaawansowania prac dotyczących przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności na poszczególnych nieruchomościach należących do naszej Spółdzielni, (w efekcie na dzień obrad WZC do przekształcenia pozostaje 1 nieruchomość, pozostałe 20 już są na etapie podpisywania aktów notarialnych. To, że ten problem został tak skutecznie załatwiony jest niewątpliwą zasługą obecnego Zarządu oraz Rad Nadzorczych poprzedniej i obecnej kadencji. Szczególnie należą się podziękowania Wice-Prezesowi Zarządu Panu Wiesławowi Guzewiczowi za wkład pracy i zaangażowanie w procedowanie tych niełatwych spraw i bieżącą współpracę w tym zakresie z Radą, za niezwłoczne reagowanie na uwagi i wnioski Rady kierowane do Zarządu w zakresie realizacji przekształceń własnościowych),
- 2).bieżącej działalności Spółdzielni w szczególności:
 - w zakresie realizacji „Planu remontów, przeglądów i pomiarów”,
 - przestrzegania obowiązku ewidencjonowania na poszczególnych nieruchomościach stanów funduszu remontowego,
 - stanu zobowiązań i należności,
 - skuteczności windykacji należności,
- 3).porządkowania spraw własnościowych w zakresie urządzeń energetycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych i telekomunikacyjnych zlokalizowanych na terenie naszych nieruchomości,
- 4).realizacji spraw wynikających z pism kierowanych do Zarządu i do wiadomości Rady, od członków Spółdzielni, w szczególności dbałości o formę i treść merytoryczną odpowiedzi kierowanych do członków,
- 5).sposobu realizacji uchwał, wniosków i zaleceń Rady,
- 6).przestrzegania przez Zarząd Statutu Spółdzielni,

7).realizacji prac związanych z rozliczeniem i wyjaśnieniem spraw związanych z działalnością poprzednich Zarządów i Rad Nadzorczych. W tym w szczególności wykazanych w protokole polustracyjnym z dn. 17.03.2010r., a dotyczących finansów i rachunkowości. W przypadku uzasadnionego podejrzenia popełnienia przestępstwa polegającego na działaniu na szkodę Spółdzielni, Rada zobowiązywała Zarząd do kierowania w tej sprawie, zgodnie z prawem zawiadomień do organów ścigania. I tak w 2011r. skierowano do prokuratury zawiadomienie o podejrzeniu przestępstwa przez członka byłego Zarządu w zakresie gospodarki finansowej w Spółdzielni. Obecnie Rada rozważa zasadność skierowania do organów ścigania zawiadomień dot. członków byłych rad nadzorczych, którzy naszym zdaniem w sposób nienależyty sprawowały nadzór nad działalnością ówczesnego Zarządu, przez co działali na szkodę Spółdzielni.

Ponadto członkowie Rady wykonywali również swoje obowiązki poprzez:

- 1.sprawowanie dyżurów w pierwszy poniedziałek miesiąca, w trakcie których przyjmowane były wnioski i skargi członków Spółdzielni. Przyjęta ilość dyżurów wynikała z doświadczeń prac Rad Nadzorczej z poprzedniego okresu, kiedy nie rejestrowano praktycznie żadnego zainteresowania członków Spółdzielni tymi dyżurami. W ostatnim jednak czasie zarejestrowano zwiększona aktywność, jednak ograniczoną do tej samej grupy osób z jednej nieruchomości - Zaporoska-Skwierzyńska-Szczęśliwa.
- 2.uczestniczenie jako obserwatorzy i głos doradczy w przetargach organizowanych przez Zarząd, których przedmiotem był wybór wykonawców prac i usług zleczanych przez Spółdzielnię, koniecznych do wykonania na poszczególnych nieruchomościach,
- 3.udział w okresowych zebraniach członków/mieszkańców poszczególnych nieruchomości, organizowanych np. w temacie przekształceń, remontów, dociepleń czy spotkaniach organizowanych na wniosek członków, a dotyczących jednostkowych, bieżących problemów np. nieruchomości Zaporoska-Skwierzyńska-Szczęśliwa.

W ocenie RN cele założone do realizacji w okresie sprawozdawczym zostały w pełni osiągnięte, między innymi:

1. Finalizowany jest proces uwłaszczeń.
2. Wprowadzono do programu obrad RN, regularne pozycje o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni w postaci informacji dot. sytuacji finansowej spółdzielni, analizy zobowiązań i należności, kształtowania się kosztów bieżącej działalności Spółdzielni. Pozwoliło to kontrolować aktualną sytuację i stymulować odpowiednie działania w celu poprawy stanu finansów Spółdzielni. W wyniku podjętych działań odzyskano prawie 300 tys. zł.
3. Przepływ wzajemny informacji i stale polepszająca się współpraca między RN i Zarządem pozwoliła na szybkie podejmowanie działań i skuteczniejsze rozwiązywanie bieżących i najważniejszych spraw, w tym również tych zaległych i pomijanych przez poprzednie Rady i Zarządy.
4. RN stwierdza zbyt małą aktywność większości członków Spółdzielni. Zdaniem członków Rady nie służy to dobrze dalszej stabilizacji i skuteczności działań podejmowanych przez Zarząd jak i samych mieszkańców. Niezależnie od powyższego uważamy, że naszym obowiązkiem i prawem jest zwrócenie uwagi ogółowi Członków na wzrost w ostatnim okresie przed Walnym Zgromadzeniem aktywności i agresji skierowanej pod adresem Rady i jej poszczególnych członków oraz Zarządu Spółdzielni, ze strony pojedynczych osób, które posługując się anonimowymi ulotkami i notatkami na założonym w tym celu blogu usiłują manipulować opinią pozostałych członków Spółdzielni. Większości członków naszej Spółdzielni pozostawiamy ocenę prawdziwości stawianych obecnej Radzie i Zarządowi zarzutów. Obecnie, mając na względzie, że działania te w sposób ewidentny naruszają prawo, po ustaleniu personaliów i autorów wszystkich dotychczasowych materiałów pojawiających się na ścianach naszych nieruchomości, w skrynkach pocztowych oraz w Internecie, szkalujących organy Spółdzielni i poszczególnych ich członków – podjęte będą w stosunku do tych osób kroki prawne. Stając wobec takiego poziomu i ilości zarzutów ze strony konkretnych osób, Zarząd i Rada postanowiły wyjaśnić motywy i podstawy takiego działania i z ubolewaniem stwierdzono, że większość z tych osób, to dłużnicy zalegający ze zobowiązaniami wobec Spółdzielni po kilkanaście tysięcy zł., permanentnie nie wywiązujący się ze zobowiązań

i obowiązków ciążących na każdym członku Spółdzielni. Po odmowie umorzenia długu tym osobom Rada stała się celem nieuzasadnionego zmasowanego ataku, zmierzającego do podważenia i zniszczenia naszego dobrego imienia. Jednym z atakujących organy Spółdzielni jest byłym członkiem Rady, odwołanym z funkcji członka Rady przez swoich wyborców z uwagi na podejrzenie popełnienia przestępstwa (protokół z Nadzwyczajnego Zebrania II Grupy Członkowskiej SM „Budowlani” z dn. 22.05.2006r. Niezależnie od powyższego niektórzy członkowie Rady zdecydowali, że w sprawie pomówień i insynuacji w stosunku do ich autorów skierowane zostaną do sądu pozwy cywilne.

5. Rada Nadzorcza, mając na względzie wagę sprawy i poziom zainteresowania ogółu członków decyzją o podwyższeniu stawki opłat mieszkaniowych pragnie poinformować w tej formie, że poproszono Zarząd o złożenie na tym zebraniu dodatkowych wyjaśnień w tej sprawie. Pozytywne przyjęcie przez Radę wniosku Zarządu w sprawie podwyższenia stawek uzasadnione było poziomem oraz wzrostem rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Ta trudna decyzja wynika z przekonania, że zabezpieczenie płynności finansowej naszej Spółdzielni przy jednoczesnym statutowym zabezpieczeniu ewentualnych nadpłat jest najlepszym rozwiązaniem zgłaszanego przez Zarząd problemu. Sprawa ta nie była podejmowana i rozwiązywana przez poprzednie Rady wyłącznie z przyczyn koniunkturalnych.
6. RN ponadto stwierdza z stwierdza fakt, że:

- w pismach do organów Spółdzielni powszechnym zjawiskiem był brak zrozumienia dla nowych realiów działania Spółdzielni,
- nadal wielu członków naszej Spółdzielni reprezentuje wyłącznie roszczeniowy i przedmiotowy stosunek do niej, co niestety często wyrażają brakiem dyscypliny w opłacaniu czynszów. Jest to jeden z podstawowych czynników ograniczających bieżącą działalność Spółdzielni i jej rozwój, gdyż uzyskanych środków Spółdzielnia musi utrzymać osoby niepłacące czynsz. Zaległości czynszowe są stałym zagrożeniem stabilności finansowej Spółdzielni. Tylko zdecydowanym i konsekwentnym działaniom Zarządu oraz temu, że Rada nadała tym zagadnieniom szczególny priorytet i objęła te problemy bieżącym nadzorem zawdzięczamy to, że w minionym okresie Spółdzielnia funkcjonowała w dobrej kondycji finansowej. Rada w ramach windykacji zaległości czynszowych permanentnie i stale wzywała dłużników

na rozmowy. Cześć osób zobowiązało się spłacić zadłużenie w całości. Z innymi dłużnikami zawarto ugody co do spłaty zaległych kwot w ratach, natomiast w przypadku członków odmawiających spłaty zaległych czynszów podejmowano uchwały o skreśleniu ich z listy członków. Ponadto w stosunku do tych osób wszczynano postępowania sądowe i komornicze.

Rada Nadzorcza dziękuje wszystkim członkom Spółdzielni, w tym również swoim wyborcom za dokonany rok temu wybór. Oświadczamy jednocześnie, że jeśli będzie taka wola Członków zebranych na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu to Rada gotowa jest do kontynuowania w obecnym składzie działalności w sposób równie skuteczny i efektywny jak to miało miejsce w okresie sprawozdawczym, którego niniejsze sprawozdanie dotyczy.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „BUDOWLANI”
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SM „BUDOWLANI”
Miroslaw Czerwiński

Miroslaw Czerwiński

Załącznik nr do Sprawozdania Rady – Wykaz uchwał – VI.2011/V.2012.

Nr uchwały	Tytuł uchwały	Miejsce źródłowe
1/2011 z dn. 21.06.2011r.	w sprawie wyboru Prezydium Rady Nadzorczej SM „Budowlani”.	Protokół nr 1/2011
2/2011 z dn. 5.09.2011r.	w sprawie zmiany stawki opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości przy ul. Zaporoskiej 35-39F, Skwierzyńskiej 26-28B we Wrocławiu.	Protokół nr 2/2011
3/2011 z dn. 5.09.2011r.	w sprawie przyznania członkom Zarządu premii uznaniowej.	Protokół nr 2/2011
4/2011 z dn. 5.09.2011r.	w sprawie ustalenia harmonogramu dyżurów członków Rady Nadzorczej.	Protokół nr 2/2011
5/2011 z dn. 5.09.2011r.	w sprawie udzielenia członkom Prezydium RN pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Członkami Zarządu.	Protokół nr 2/2011
6/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie uchylecia wykluczenia ze Spółdzielni.	Protokół nr 2/2011
*7/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie obniżenia wyceny lokalu mieszkalnego przy ul. Kraszewskiego 17/8 we Wrocławiu.	Protokół nr 2/2011
*11/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni	Protokół nr 4/2011
12/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni	Protokół nr 4/2011
13/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni.	Protokół nr 4/2011
14/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni.	Protokół nr 4/2011
15/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni.	Protokół nr 4/2011
16/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie zatwierdzenia planu finansowego SM „Budowlani” pod nazwą „Planowanie koszty stawki eksploatacyjnej” rok 2012	Protokół nr 4/2011
17/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie zatwierdzenia wysokości stawki eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na rok 2012.	Protokół nr 4/2011
18/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie zatwierdzenia „Struktury organizacyjnej” dla SM „Budowlani”	Protokół nr 4/2011

19/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie wprowadzenia uzupełnienia do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i wody w budynkach SM „Budowlani”	Protokół nr 4/2011
20/2011 z dn. 12.12.2011r.	w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych i użytkowych nieruchomości położonej przy ul. Zaporoskiej 35-39F, Szczęśliwej 38-42A, Skwierzyńskiej 26-28B	Protokół nr 4/2011
21/2012 z dn. 13.02.2012r.	w sprawie powołania Komisji Czasowej	Protokół nr 5/2011/2012
22/2012 z dn. 26.03.2012r.	w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów, przeglądów i pomiarów na rok 2012.	Protokół nr 6/2011/2012
23/2012 z dn. 26.03.2012r.	w sprawie przyznania członkom Zarządu Spółdzielni premii uznaniowej	Protokół nr 6/2011/2012
24/2012 z dn. 24.04.2012r	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni	Protokół nr 7/2011/2012
25/2012 z dn. 24.04.2012r.	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej	Protokół nr 7/2011/2012
26/2012 z dn. 24.04.2012r	w sprawie obniżenia wysokości stawki funduszu remontów i pomiarów dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych dla wszystkich zasobów Spółdzielni.	Protokół nr 7/2011/2012
27/2012 z dn. 14.05.2012r	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady z działalności własnej za okres od dnia 11.06.2011r. do dnia 01.06.2012r.	Protokół nr 8/2011/2012
28/2012 z dn. 14.05.2012r	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Czasowej i rozwiązania i zakończenia prac Komisji Czasowej	Protokół nr 8/2011/2012
29/2012 z dn. 14.05.2012r	w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Ochrony Danych Osobowych	Protokół nr 8/2011/2012

*W numeracji uchwał zostały omyłkowo pominięte numery 8,9 i 10 (Rada Nadzorcza w dniu 24.10.2011r. nie uchwaliła żadnej uchwały - patrz protokół nr 3/2011 z posiedzenia w dn. 24.10.2011r.).