

Szanowni Państwo,

W roku 2008 Rada Nadzorcza pracowała:

- w okresie od 01 stycznia 2008 r., do 30 września 2008 r. w składzie 21-osobowym, wybranym przez Zebranie Przedstawicieli Członków zgodnie z zapisami statutu Spółdzielni z 13.12.2003 r.
- w okresie od 01 października 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. w pełnym, 21-osobowym składzie, po wyborach na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni w dniach 22 – 30 września 2008 r.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 15 posiedzeń plenarnych.

Poza zebraniem plenarnym Rada Nadzorcza realizowała swoje prace w następującym podziale organizacyjnym i kompetencyjnym:

1. **Prezydium**, składające się z Przewodniczącego RN, dwóch Zastępców, Sekretarza i trzech Przewodniczących Komisji problemowych – organizowało prace Rady Nadzorczej oraz przygotowywało materiały na jej obrady. Prezydium odbyło 7 posiedzeń.
2. **Komisja Rewizyjna**, nadzorowała i badała podstawowe dla Spółdzielni dziedziny jej działalności – finanse i decyzje strategiczne, na 8 posiedzeniach w ciągu roku 2008.
3. **Komisja Eksploatacyjna** – weryfikowała działalność zarządcą Spółdzielni oraz nadzorowała realizację umów związanych z budową nowych obiektów Spółdzielni w ramach wspólnych przedsięwzięć, na 13 posiedzeniach w ciągu roku 2008.
4. **Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa** – prowadziła nadzór spraw członkowskich, windykacji należności czynszowych oraz działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej. Komisja odbyła 18 posiedzeń w r. 2008.

W niniejszym sprawozdaniu z działalności Rady Nadzorczej w roku 2008 przedstawiamy, w dalszej części sprawozdania, szczegółowe dane w zakresie:

- tematyki obrad plenum i prezydium Rady,
- sprawozdań z działania Komisji problemowych,
- frekwencji na zebraniach.

W związku z brakiem prawomocnych decyzji sądów w postępowaniach toczących się w wyniku podziału Spółdzielni dokonanego w latach 2005-2006, w roku 2008 sytuacja prawna Spółdzielni była stabilna, w odniesieniu realizacji bieżących obowiązków statutowych, jednakże w dalszym ciągu wymagała dodatkowych czynności prawnych związanych z zapisami uchwał podziałowych.

Realizując swoje statutowe obowiązki, Rada Nadzorcza w roku 2008 sprawowała nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni, poprzez:

- tworzenie prawnych podstaw działania Spółdzielni,
- ustalanie planów i bieżącą weryfikację działań finansowych Zarządu,
- nadzór procesów inwestycyjnych,
- bezpośrednią kontrolę decyzji podejmowanych przez Zarząd,
- reorganizację struktur Spółdzielni,
- rozpatrywanie spraw członkowskich w trybie odwoławczym bądź z mocy przysługujących Radzie, kompetencji,
- współpracę z Zarządem w sprawach dot. zaskarżeń uchwał podziałowych i innych postępowań sądowych.

Realizacja prac przez Radę Nadzorczą, przedstawiała się następująco:

Tworzenie prawnych podstaw działania Spółdzielni.

W związku z zarejestrowaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 kwietnia 2008 r. zmian zapisów statutu spółdzielni uchwalonych przez ZPC w dniu 30 listopada 2007 r., zaistniała konieczność wprowadzenia generalnych zmian w zapisach uregulowań wewnątrzspółdzielczych. Działania z tym związane wypełniały również zalecenia protokołu lustracji działalności Spółdzielni w latach 2005 – 2007.

Rada Nadzorcza uchwaliła regulaminy:

- 1) działania Rad Nieruchomości,
- 2) Zarządu,
- 3) parkowania i eksploatacji miejsc postojowych,
- 4) Komisji problemowych Rady Nadzorczej,

Dokonano kolejnych korekt zapisów w innych regulaminach określających zasady funkcjonowania Spółdzielni, takich jak:

- 1) zasady finansowania działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 2) regulamin przetargów,
- 3) upoważnienie Rad Nieruchomości do wyboru jednostek rozliczeniowych kosztów i wpływów.

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie uchylecia niezgodnych ze statutem uregulowań wewnętrznych Spółdzielni.

Kontynuując weryfikację podstaw prawnych działalności Spółdzielni, w roku 2008 Komisje Rady Nadzorczej pracują nad zapisami regulaminów porządkujących finansową stronę działań Spółdzielni.

W związku z zarejestrowaniem przez sąd zmian zapisów statutu Spółdzielni, w roku 2008 dwukrotnie zwoływano Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, najpierw celem uchwalenia regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a następnie Walne Zgromadzenie sprawozdawcze.

Realizując zapisy statutu Rada Nadzorcza dokonała podziału Walnego Zgromadzenia na siedem części, w sposób zapewniający zrównoważony wpływ na podejmowane decyzje.

Ustalanie planów i bieżąca weryfikacja działań finansowych Zarządu.

Rada Nadzorcza w obowiązującym terminie uchwaliła plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2008, a następnie jego korektę związaną ze zmianami organizacyjnymi Spółdzielni.

Realizacja przyjętego planu przez biuro Zarządu, Administrację Osiedli MEWA i WILGA-ISKRA, działalność społeczną i oświatowo-kulturalną – była kontrolowana czterokrotnie w ciągu roku, poprzez szczegółowe rozpatrywanie analiz działalności ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych kwartałach roku.

Po zamknięciu roku obrachunkowego, Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2008 oraz opinię audytora z badania bilansów Spółdzielni, sporządzonych na dzień 31 grudnia 2008 r.

Stałym obowiązkiem Rady Nadzorczej związanym ze zmianą kompetencji w nowych zapisach statutu Spółdzielni jest uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale. Temat ten był m.in. przedmiotem obrad plenarnych w 8 terminach.

Ponadto Rada Nadzorcza podejmowała uchwały określające zasady korzystania przez członków Spółdzielni z dodatkowych wpływów zarówno z nieruchomości, jak i z mienia wspólnego.

Znaczącą część obrad Rady Nadzorczej i jej Komisji zajmowały tematy związane z wdrażaniem, nakazanego przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczenia kosztów i wpływów w nieruchomościach.

Nadzór procesów inwestycyjnych.

W r. 2008 Spółdzielnia kontynuowała realizację inwestycji w ramach wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych na terenach:

- **Iskry I** – we współdziałaniu z ACCIONĄ Sp. z o.o.. Harmonogram prac budowlanych, wynikający z umowy o wspólnym przedsięwzięciu, realizowany był stosownie do zawartych umów. Terminy realizacji zawarte w umowie były dotrzymane, natomiast jakość prac budowlanych jest na tyle dobra, że Spółdzielnia nie ma większego problemu z usterkami. Na bieżąco są również realizowane zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni przez ACCIONĘ Sp. z o.o. Aktualnie realizowany jest etap III/II inwestycji. Budynki nr 2 i 3, od strony ulic: Fieldorfa i Kwiatkowskiego zostaną oddane do eksploatacji w pierwszej połowie roku 2009.
- **Jantara I bis** – we współdziałaniu z ED Invest, następcą prawnym EDBUD NIERUCHOMOŚCI. Realizacja obiektów przebiegła prawidłowo, w terminach krótszych o pół roku niż wyznaczone umownie. Aktualnie budynki A i B zostały przejęte do eksploatacji. Zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni zrealizowano w ustalonych terminach.
- **Goćław-Wilga VII i VII** – w roku 2008 inwestycja była realizowana we współdziałaniu z ED Invest, w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego. Zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni zostały zrealizowane w pełni.

Bezpośrednia kontrola decyzji podejmowanych przez Zarząd.

Decyzje Zarządu, mające konkretne przełożenie na kondycję finansową Spółdzielni, takie jak umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym, plany gospodarcze, dysponowanie funduszami – stanowiły główny cel kontroli Rady Nadzorczej.

Brak możliwości porozumienia się Komisji Rewizyjnej z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Finansowych odnośnie formy prezentacji informacji na tematy finansowo-księgowe, spowodował rezygnację Wiceprezesa Wojciecha Wysokiego z zajmowanego stanowiska.

W chwili obecnej formy sprawozdawcze Zarządu są zgodne z oczekiwaniami Rady Nadzorczej.

Niezależnie od powyższego, stwierdzić należy, że kierunki działań Rady Nadzorczej i Zarządu są zgodne.

Reorganizacja struktur Spółdzielni.

Zgodnie z nowymi zapisami statutu Spółdzielni, podstawowym organem samorządowym stały się Rady Nieruchomości. Rada Nadzorcza podjęła działania zmierzające do zwołania zebrań ogólnych mieszkańców celem wyboru Rad Nieruchomości. Z uwagi na dużą liczbę nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni, jest to proces trudny i długotrwały.

Stałym elementem prac Rady Nadzorczej jest dążenie do wypracowania struktur organizacyjnych zapewniających optymalne zarządzanie zasobami Spółdzielni przy oszczędzaniu kosztów jej funkcjonowania. W tym celu podjęto szereg działań restrukturyzacyjnych w jednostkach Spółdzielni.

Wobec zmniejszenia liczby zasobów Spółdzielni po jej podziale, z ekonomicznego punktu widzenia, zasadnym wydawało się ograniczenie liczby jednostek Spółdzielni i skupienie całego zarządu zasobami w jednym miejscu. Taką decyzję Rada Nadzorcza podjęła i zamierzała ją realizować. Koncepcja ta nie znalazła uznania wśród spółdzielców, dla których ważniejszy jest łatwy dostęp do informacji i obsługi zarządcy, jakim jest administracja osiedla, niż rachunek ekonomiczny. Uznając te argumenty za zasadne, szczególnie dla starszych mieszkańców Spółdzielni, Rada Nadzorcza odstąpiła od koncepcji łączenia jednostek i utrzymała zarząd zasobami za pomocą Administracji Osiedli MEWA i WILGA-ISKRA.

Rozpatrywanie spraw członkowskich w trybie odwoławczym bądź na mocy przysługujących Radzie, kompetencji.

Ten zakres kompetencji Rady Nadzorczej stanowi znaczną pozycję w jej pracach. Rada Nadzorcza na bieżąco podejmuje rozstrzygnięcia w sprawach kierowanych przez członków Spółdzielni do Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym. W wielu przypadkach wiąże się to z uchylaniem decyzji i uchwał organów Spółdzielni niższego stopnia, podjętych z naruszeniem prawa bądź interesu członków Spółdzielni.

Ponadto Rada Nadzorcza w roku 2008 rozpatrzyła 50 wniosków Zarządu Spółdzielni w sprawie wykluczenia z listy członków Spółdzielni, osób zalegających z opłatami czynszowymi. Z listy członków wykluczono 35 osób.

Wobec narastającego problemu zaległości czynszowych, wszystkie posiedzenia Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej, po części były poświęcone temu problemowi. Zaproszono 150 Spółdzielców zalegających z opłatami za lokale i przeprowadzono z nimi rozmowy, w wyniku których bądź nastąpiły wpłaty zaległych kwot, bądź podpisano ugody dotyczące ratalnej spłaty długu. Osoby zadłużone, które nie wykazały żadnego zaangażowania w rozwiązanie problemu zostały skierowane do wykluczenia z listy członków przez Radę Nadzorczą.

Ważnym efektem pracy zarówno Rady Nadzorczej, jak i Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej są przypadki całkowitych spłat zaległości czynszowych, po których Rada Nadzorcza podejmuje uchwały o uchyleniu uchwał wykluczających osoby, które spłaciły zadłużenie, z listy członków Spółdzielni.

Współpraca z Zarządem w sprawach dot. zaskarżeń uchwał podziałowych.

W roku 2008 kontynuowane były procesy sądowe związane z podziałem Spółdzielni. Trwało postępowanie sądowe w sprawie wszystkich uchwał podziałowych, które zostały zaskarżone przez członków Spółdzielni do sądu cywilnego. Zaskarżone również zostały wpisy nowych Spółdzielni w sądzie gospodarczym. Żaden z procesów nie zakończył się prawomocnym orzeczeniem i postępowania sądowe trwają nadal.

Reasumując, stwierdzić należy, że praca Rady Nadzorczej w roku 2008 przyniosła wymierne korzyści w postaci realizacji wielu działań związanych z dążeniem do ustalenia solidnych zasad funkcjonowania Spółdzielni, zapewniających jej bezpieczne i korzystne ekonomicznie działanie, w okresie stałego i gwałtownego wzrostu kosztów eksploatacji zasobów.

Podjęmowanie słusznych decyzji możliwe było przy współpracy Spółdzielców zaangażowanych w życie Spółdzielni – za co składamy serdeczne podziękowania. Za zaangażowanie i efektywną pracę składamy również podziękowania członkom Zarządu i pracownikom biura Zarządu oraz Kierownikom i pracownikom Administracji Osiedli.

Z poważaniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Leszek Ciecholewski

Warszawa, kwiecień 2009 r.