

Sprawozdanie  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Fampa”  
w Jeleniej Górze

Rada Nadzorcza w składzie :

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. Prze. Rady Nadzorczej SM „Fampa”      | - Pan Krzysztof Marcinkowski |
| 2. Z-ca Prze. Rady Nadzorczej SM "Fampa" | - Pan Wojciech Kutwin        |
| 3. Sekretarza Rady Nadzorczej SM "Fampa" | - Pan Mirosław Falkiewicz    |
| 4. Członek Rady Nadzorczej SM „Fampa”    | - Pan Wojciech Janik         |
| 5. Członek Rady Nadzorczej SM „Fampa”    | - Pan Andrzej Szramik        |
| 6. Prze. Komisji Rewizyjnej SM "Fampa"   | - Pani Mirosława Gerlach     |
| 7. Członek Komisji Rewizyjnej SM "Fampa" | - Pan Bogdan Heli            |

funkcjonuje w Spółdzielni Mieszkaniowej „Fampa” od lipca 2014 r.

Rada Nadzorcza pracuje w oparciu o List Polustracyjny z 12 czerwca 2014 r i Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Fampa”.

Rada nadzorcza ukonstytuowała się 11.07.2014r wybierając Prezydium oraz Komisję Rewizyjną. Od chwili rozpoczęcia pracy na rzecz spółdzielców jednocześnie Spółdzielni Mieszkaniowej „Fampa” Rada Nadzorcza spotkała się 14 –stokrotnie. W tym czasie podjęła 52 Uchwały. W listopadzie 2014 r do rąk Rady Nadzorczej trafił list polustracyjny, który do Spółdzielni Mieszkaniowej przyszedł 18.06.2014 r. ale był nie upubliczniany, po zapoznaniu się z jego treścią obrady Rady Nadzorczej skupiły się głównie na wykonywaniu zaleceń zamieszczonych w liście polustracyjnym przez lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. List Polustracyjny mimo, że do Spółdzielni Mieszkaniowej przyszedł przed WZCz w 2014 r z nie znanych powodów nie został odczytany podczas obrad członkowie SM. Lustrator zalecił w nim aby organy samorządowe Spółdzielni czyli Zarząd SM „Fampa” w osobach Pan Czesław Wychowanek Prezes Zarządu, Pani Irena Nowa, Pan Witold Urbanowicz wraz z Radą nadzorczą SM „Fampa” przeanalizowały :

- obowiązujące w SM „Fampa” regulaminy i dostosowały je do aktualnego stanu prawnego,
- sytuację finansową w gospodarce nieruchomościami SM pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w kierunku likwidacji niedoboru finansowego w tej gospodarce,
- zintensyfikowania przewidzianych prawem działań w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali,
- podjęcie działań w celu zapewnienia kompletności posiadanej przez SM dokumentacji technicznej.

Działania te miały poprawić po pierwsze status finansowy jej mieszkańców jak również SM. Intensywne działania Rady Nadzorczej doprowadziły do ukazaniu światłu dziennemu prawdziwej sytuacji nie tylko finansowej SM. Aby poprawić sytuację w gospodarce nieruchomościami SM pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości oraz likwidacji niedoboru finansowego w tej gospodarce Rada Nadzorcza podjęła ukierunkowane działania. Dzięki staraniom RN, niestety dopiero w grudniu 2014 r, a nie we wrześniu tegoż roku jak powinno to zaistnieć Zarząd SM „Fampa” wystąpił z wnioskiem o zmianę stawek czynszowych dla 34 budynków na których spoczywał największy dług czynszowy. Rada Nadzorcza usankcjonowała uchwałą wniosek Zarządu. Ustawa o ochronie praw lokatorskich (Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733) wymaga aby zawiadomienia zmieniające stawkę tzw. czynszu winny trafić do zainteresowanych na trzy miesiące przed obowiązywaniem zmian. Niestety zawiadomienia trafiły do spółdzielców z pięciodniowym opóźnieniem co skutkowało tym, że Spółdzielnia poniosła stratę w wysokości około 2.0 tys. zł.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „FAMPA”

Wpłynęło ..... 0-2-CZE-2015.....

L.dz. ....

Skierowano ..... 1407/2015.....

W związku z tak jawnym nie dopełnieniem obowiązków Rada Nadzorcza w oparciu o Statut SM nie przyznała premii za miesiąc styczeń 2015 r, **zaznaczamy premii uznaniowej** Panu Czesławowi Wychowanekowi i Pani Irenie Nowak.

Od dnia 29 stycznia 2015 r. do dnia dzisiejszego Pan Czesław Wychowanek Prezes Zarządu SM przebywa na L4. Skutkiem czego, Rada Nadzorcza odwołała z dniem 15 maja 2015 r Pana Wychowanaka z funkcji Prezesa. Pani Irena Nowak i Pan Witold Urbanowicz 31 marca 2015 r wypowiedzieli umowy o pracę, jednocześnie zrezygnowali z zajmowanych funkcji. W tym momencie Spółdzielnia Mieszkaniowa została bez Zarządu. Mimo piętrzących się przeszkód Rada Nadzorcza wypełniała z pełnym oddaniem sprawie swoje obowiązki. Znowelizowaliśmy kilka regulaminów w tym Regulamin wynagradzania pracowników SM „Fampa”, Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargów na prace remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”, Regulamin najmu i sprzedaży lokali mieszkalnych i najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze.

Ustanowiliśmy sposób naliczania tzw. funduszu awaryjnego, który niestety dotychczas był poza wszelką kontrolą. Za pieniądze spółdzielców były wykonywane różne REMONTY budynków, które na funduszu remontowym nie miały zgromadzonych funduszy lub już miały długi.

Mimo bardzo dużego zaangażowania wciąż natrafialiśmy na bezwzględny brak chęci współpracy za strony zarządu. Aby poprawić sytuację odnośnie zarządzania oddelegowaliśmy dwóch członków Rady Nadzorczej Pana Wojciecha Janika i Pana Andrzeja Szramika jako pełnomocników do Zarządu. Jednocześnie został ogłoszony konkurs na Zastępców Prezesa SM „Fampa”. W wyniku konkursu został wyłoniony kandydat, który mamy nadzieję spełni oczekiwania. Staramy się aby dotychczas nie uregulowane sprawy zostały usankcjonowane i załatwione w miarę możliwości zgodnie z oczekiwaniami spółdzielców jak również poprawiały sytuację finansową spółdzielni.

Rada Nadzorcza wraz z w / w pełnomocnikami zarządu, czyni starania aby wobec wieloletnich naleciałości dotyczących nie profesjonalnego jednocześnie absurdalnego sposobu rozliczania zużycia energii cieplnej wypracować jak najbardziej optymalne rozwiązanie w tej kwestii.

Rada Nadzorcza weszła w posiadanie uchwały z WZCz nr X z 2012 r bez oryginalnego załącznika, w którym wskazano lokale mieszkalne do wynajęcia i sprzedaży. Oryginalnego załącznika mimo wielokrotnego upominania się o niego, od Zarządu nie otrzymaliśmy, gdyż prawdopodobnie oryginał nie istnieje. Brak nie parafowanego załącznika do uchwały nr X z 2012 r. wskazuje na niczym nie podyktowaną niegospodarność ówczesnego Zarządu. Działanie takie spowodowało wymierne finansowe straty Spółdzielni Mieszkaniowej, gdyż za sprzedaży lokali SM osiągnęła by wymierne korzyści finansowe, które zostały by spożytkowane np. na wymianę okienek piwnicznych, przełączenie zasilania energii elektrycznej Wojewódzka 5, odkupienie od miasta gruntów Wojewódzka 5, wykonanie drenażu Barlickiego, remonty chodników do wszystkich budynków, wykonanie izolacji termicznej i wiele **wiele** innych remontów.

Pełnomocnicy Zarządu wraz z Radą Nadzorczą podejmą wszelkie starania aby zrealizować wniosek zainteresowanych kupnem mieszkań, jak również zbyć 20 lokali, które na obecny czas są w wynajmie.

Na wniosek Rady Nadzorczej i pełnomocników zatrudniony został konserwator na etat Pan Tomasz Simlat, dzięki temu spółdzielcy będą szybciej i fachowo obsłużeni. Jednocześnie jest to kolejny przejaw dbania Rady Nadzorczej o finanse spółdzielców, gdyż różnego rodzaju awarie nie będą wykonywane przez drogie firmy zewnętrzne.

Po wielokrotnych dyskusjach Pełnomocnicy Zarządu wraz z Radą Nadzorczą postanowili powołać Biuro Rachunkowe do przeprowadzenia szczegółowego badania sprawozdań finansowych za lata 2012 – 2014, które było wykonywane ostatnio ponad 10 lat temu. Badanie takie jest nieodzowne do tego aby poznać stan faktyczny finansów Spółdzielni Mieszkaniowej „Fampa” jak również poprawić i usprawnić gospodarkę finansami spółdzielców.

Rada Nadzorcza stara się ze wszech miar w jak najlepszy sposób i ku zadowoleniu spółdzielców wypełniać statutowe obowiązki.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”  
*Marcinkowski*  
Krzysztof Marcinkowski

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”  
*Miroslaw Falkiewicz*