

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ SBM „ATEŃSKA”
za okres od czerwca 2010 r. do czerwca 2011r.

Zgodnie z obowiązującym od marca 2008 roku znowelizowanym Statutem SBM „Ateńska” (na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianach wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007r, Dz.U. Nr 125 poz. 873) Rada Nadzorcza (wybrana przez Walne Zgromadzenie SBM „Ateńska” w dniu 18 października 2008r.) działała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady: Robert Niwiński
Z-ca Przewodniczącego: Ewa Cydorowicz
Sekretarz : Halina Fotyma-Kossowska

Komisja Rewizyjna:

1. Jarosław Gołębiowski - Przewodniczący
Grupa nieruchomości III
2. Ewa Cydorowicz
Grupa nieruchomości II
3. Elżbieta Pisarek
Grupa nieruchomości III

Komisja Członkowsko-Organizacyjna:

1. Dorota Lewandowska - Przewodnicząca
Grupa nieruchomości V
2. Halina Fotyma-Kossowska
Grupa nieruchomości I
3. Tadeusz Trela
Grupa nieruchomości IV

Komisja Techniczno-Ekonomiczna:

1. Włodzimierz Witakowski - Przewodniczący
Grupa nieruchomości I
2. Robert Niwiński
Grupa nieruchomości III
3. Tomasz Jabłoński (*w związku ze sprzedażą mieszkania dn. 26.01 2011 roku, przestał być członkiem Spółdzielni i tym samym zrezygnował z członkostwa w Radzie*)
Grupa nieruchomości I
4. Eugeniusz Imiołek
Grupa nieruchomości II
5. Hanna Kasperek
Grupa nieruchomości II

Niniejsze sprawozdanie Rady Nadzorczej jest komplementarne ze sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni. Nie powtarzamy w nim danych tabelarycznych czy wynikających ze sprawozdania finansowego.

I. Informacje o działalności Rady Nadzorczej w okresie czerwiec 2010 - czerwiec 2011

Do najważniejszych działań Rady Nadzorczej nadzorujących i kontrolujących pracę Spółdzielni należy zaliczyć:

- oszczędne i racjonalne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi;
- termomodernizację budynków;
- utrzymywanie stabilnych opłat za użytkowanie lokali;
- zwiększenie ilości wykonywanych remontów;
- sprawniejsze i wydajniejsze świadczenie usług na rzecz mieszkańców;
- działania zmierzające do unormowania stanu własności nieruchomości;
- rozwój działalności kulturalno – oświatowej;
- zwiększenie bezpieczeństwa na osiedlu.

Rada Nadzorcza przedstawia Państwu najważniejsze grupy tematów, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień najbardziej interesujących członków Spółdzielni.

Tematyka posiedzeń zarówno Rady Nadzorczej jak i poszczególnych Komisji była zatwierdzana w półrocznych planach pracy. Rada dokonywała szeregu analiz dotyczących najbardziej istotnych spraw z bieżącej działalności Spółdzielni. Wyniki tych analiz oraz systematyczna realizacja planów pracy zawarta jest w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej dostępnych dla wszystkich członków Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń plenarnych.

Poszczególne tematy, kończące się konkretnymi wnioskami, były przygotowywane przez właściwe Komisje Rady lub przez jej Prezydium i systematycznie rozpatrywane podczas obrad plenarnych Rady, przybierając formę odpowiednich uchwał lub ustaleń. Podjęto 15 uchwał.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury w każdy czwartek tygodnia. Sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni były w miarę możliwości wyjaśniane na bieżąco, a pozostałe kierowane do rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni albo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

1. Plan gospodarczy:

Wykonanie planu za 2010 rok

Przed organami Spółdzielni z uwagi na rosnące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (głównie mediów, w tym wszystkich nośników energii) postawiono szczególnie trudne zadania zbilansowania przychodów i kosztów w roku 2010.

Rada analizowała wykonanie planu gospodarczego za 2010 rok. Nie stwierdzono większych przekroczeń kosztów w stosunku do przyjętego planu. Wynik działalności Spółdzielni pomimo niesprzyjających obiektywnych okoliczności (podatek dochodowy, wzrost cen mediów) jest zdaniem Rady bardzo dobry. Nadwyżka przychodów nad kosztami zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni wyniosła 4.227.591,66 zł. Jednocześnie należy zaznaczyć, że tak wysoki wynik finansowy uzyskano dzięki wpływom z realizacji inwestycji Saska 16.

Rada Nadzorcza zwracała szczególną uwagę na koszty zależne od Spółdzielni, a ponoszone przez mieszkańców. Niestety, nie uniknęliśmy podwyżek niezależnych od Spółdzielni, to jest kosztów dostawy wody, energii elektrycznej, gazu, wywozu nieczystości oraz energii cieplnej, które zmusiły SBM „Ateńska” do zmiany opłat od maja 2011.

Ogólny stan finansowy Spółdzielni można ocenić jako dobry. Brak jest zagrożeń dla kontynuowania działalności w najbliższej perspektywie. Spółdzielnia jest w pełni wypłacalna bez względu na terminy płatności.

Jednakże z uwagi na konieczność dokończenia termomodernizacji budynków osiedla, pilną wymianę instalacji gazowych oraz sukcesywne wykonywanie innych prac wynikających z obecnie obowiązujących przepisów – niezbędne staje się zwiększenie funduszu remontowego.

Plan na rok 2011

Rada Nadzorcza w dniu 25.01.2011r. zatwierdziła Plan gospodarczy SBM „Ateńska” na rok 2011, z którym zainteresowani członkowie mogą zapoznać się w Biurze Spółdzielni.

Ogółem przychody Spółdzielni w 2011 roku planowane są w wysokości 25.311.745 zł i są mniejsze o 11,4% w odniesieniu do wykonania planu za 2010 rok. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaplanowane zostały w wysokości 25.308.141 zł co stanowi wzrost o 3,17% w odniesieniu do wykonania planu za 2010 rok. Spółdzielnia będzie prowadziła oszczędną gospodarkę finansami, mając na uwadze dobro wszystkich członków Spółdzielni. Należy zaznaczyć, że Spółdzielnia

bez dodatkowych wpływów na fundusz remontowy nie będzie mogła realizować zadań na rzecz mieszkańców na dotychczasowym poziomie.

Aby chronić naszych mieszkańców przed negatywnymi skutkami kryzysu gospodarczego Rada przyjęła „Program oszczędności” na 2011 r. z uwzględnieniem zadań wynikających ze „Strategii SBM Ateńska”, którego realizacja pozwoli pozyskać dodatkowe przychody i oszczędności w łącznej wysokości około 1.250.000,00 zł.

Realizacji tych zamierzeń służy precyzyjna legislacja oraz skuteczna kontrola dyscypliny finansowej. W tym celu Rada Nadzorcza przeprowadza kwartalne oceny wydatków w stosunku do przyjętego planu gospodarczego. Zmiany w Biurze Spółdzielni, wewnętrzne reorganizacje, zwiększenie zakresu wykonywanych remontów i modernizacji są akceptowane tylko w ramach zaplanowanych środków finansowych, ujętych w planie gospodarczym i bez zwiększania zatrudnienia.

2. Remonty i konserwacja.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu w zakresie eksploatacji i modernizacji posiadanych zasobów, w tym realizację planu remontów i konserwacji w 2010 roku, który został wykonany na zakładanym poziomie rzeczowym i finansowym, wykorzystując wszystkie wolne środki finansowe w przedstawianych okresowo korektach planu remontów.

Do najważniejszych działań w tym zakresie należy zaliczyć:

- przyjęcie w listopadzie 2010 prowizorium planu remontów na 2011 rok.
- ocieplenie w 2010 roku 3 dużych budynków mieszkalnych: Afrykańskiej 8, Saskiej 2, Al.Stanów Zjednoczonych 16 oraz pawilonu z lokalami użytkowymi przy ul. Ateńska 4 (przychodnia lekarska), zgodnie z uchwałą Walnego zgromadzenia z 26.06.2010 r. (§ 3. O kolejności budynków do dociepleń decydują wskaźniki energochłonności wykonane dla całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni uszeregowane od najwyższego do najniższego, równocześnie spełniające warunki audytu energetycznego oraz czasu zwrotu poniesionych nakładów finansowych).
- zaplanowanie na rok 2011 termomodernizacje kolejnych budynków: Afrykańska 10, Nubijska 8, Afrykańska 14F. Po przyjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie zostanie ocieplonych 5 pozostałych

budynków: Arabska 4, Afrykańska 12C;14B; 14C;16A oraz pawilon z lokalami użytkowymi przy Al. Stanów Zjednoczonych 26A

- wymianę instalacji gazowej w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 26 oraz w roku 2011 wymianę instalacji gazowej w budynkach przy ul. Afrykańskiej 7 i 14, Saskiej 8 i Egipskiej 6 (zakończono w I kwartale 2011 roku).
- wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody w budynku przy ul. Ateńska 2 oraz poziomów zimnej i ciepłej wody w budynku przy ul. Lizbońskiej 2
- obniżenie od maja zapotrzebowania na ciepło (zmniejszenie mocy zamówionej) celem obniżenia opłat wnoszonych za ciepło do SPEC;

W zakresie działań długofalowych, należy pozytywnie ocenić opracowywany:

- 3-letni plan remontów na lata 2012 – 2014. Trzyletni plan jest planem „kroczącym” i podlega corocznej aktualizacji. Potrzeby jakie wynikają z tego planu wykraczają poza dzisiejsze możliwości finansowe Spółdzielni. Potrzebne są dodatkowe środki finansowe, które można uzyskać poprzez podniesienie stawki na fundusz remontowy - co Rada Nadzorcza zaaprobowałaby tylko przy braku innych rozwiązań. Jedynym realnym wyjściem jest wejście w nową inwestycję i szukanie na tej drodze dodatkowych środków finansowych.

Rada Nadzorcza kontroluje prowadzenie i uaktualnianie zestawienia kosztów poniesionych na remonty w stosunku do naliczonego funduszu remontowego na poszczególne budynki mieszkalne Spółdzielni, tak aby w sposób przejrzysty, każdy członek mógł się zapoznać z poniesionymi nakładami i kosztami remontowymi dotyczącymi jego budynku mieszkalnego, co wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza szczegółowej analizie poddała przedstawione przez Zarząd oceny:

- corocznych przeglądów wentylacyjnych i instalacji gazowych. Przeglądy wentylacyjne udało się przeprowadzić w 3733 mieszkaniach, 315 mieszkań nie udało się skontrolować (lokal nie zamieszkały lub nie umożliwiono wejścia do lokalu). Mieszkańcy, u których stwierdzono nieprawidłowości zostali zobowiązani do ich usunięcia. Instalacje gazową sprawdzono w 3711 mieszkaniach, 4 lokalach użytkowych oraz kotłowni przy ul. Marokańskiej 18. Do 228 mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie było dostępu. Wszystkie stwierdzone usterki zostały usunięte.

Szczególną uwagę zwracała Rada i Zarząd na rozwiązanie problemu tych lokali mieszkalnych, których użytkownicy nie udostępniili do przeglądów. Wobec tych mieszkańców, którzy notorycznie nie udostępniają lokali do kontroli zostaną zastosowane wszystkie środki zgodne z prawem i Regulaminem Gospodarki Zasobami SBM „Ateńska”.

Rada Nadzorcza okresowo analizowała stan i konserwację zieleni. Należy stwierdzić, że wybrana w przetargu firma „REMONDIS”, z którą została zawarta umowa na okres 3-ich lat (w kwietniu 2010 r.) realizuje prace pielęgnacyjne w szerokim zakresie i ogólnie na dobrym poziomie. Na podstawie dotychczasowej obserwacji należy stwierdzić, że jakość wykonywanych przez firmę prac jest dobra lecz wymaga stałego nadzoru. Prace konserwacyjne są wykonywane przy zastosowaniu nowoczesnego sprzętu i odpowiedniej kadry pracowniczej.

W sierpniu 2010 roku w wyniku silnej wichury, która przeszła nad Warszawą, wykrotom uległo około 40 drzew. Drzewa w trybie pilnym usunięto oraz odcięto nadłamane konary drzew zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Wykonano kilkadziesiąt odciągnięć drzew i krzewów. Koszt powyższych prac wyniósł ponad 35.000 zł.

Na uwagę zasługuje fakt dobrego utrzymania placów zabaw na naszym terenie (mimo kilku przypadków dewastacji wyposażenia), a w szczególności wydzielonych terenów przy ulicach: Afrykańskiej, Lizbońskiej, Arabskiej i Egipskiej. W/w tereny są ogrodzone i ciągle doposażane w sprzęt do rekreacji i zabawy. W 2010 roku na naprawę i wymianę uszkodzonego sprzętu wydano ok. 7.000 zł. Place zabaw cieszą się dużym zainteresowaniem dzieci i rodziców z naszego osiedla.

Rada Nadzorcza bezwzględnie przestrzegała zlecenia robót i usług na rzecz Spółdzielni w trybie przetargów, co szczegółowo reguluje opracowany przez Radę Nadzorczą „Regulamin przeprowadzania przetargów o udzielanie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi na rzecz SBM „Ateńska”.

Rada utrzymała przyjętą zasadę, aby we wszystkich przetargach organizowanych przez Zarząd brali udział, jako obserwatorzy, przedstawiciele Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, na wnioski Zarządu, po zaistnieniu rezerw finansowych przy wykonaniu poszczególnych punktów planu remontów, podejmowała szereg uchwał w sprawie niezbędnych korekt w planie tak, aby w ramach tych samych środków, zwiększyć zakres wykonania rzeczowego.

3. Działania na rzecz unormowania naliczania opłat za pobór wody.

Rada Nadzorcza okresowo dokonuje analizy zużycia wody w rozliczeniu na wszystkie budynki. Z satysfakcją stwierdza, że w zasobach Spółdzielni wszystkie lokale mieszkalne i lokale użytkowe wyposażone są w liczniki.

Zarząd konsekwentnie realizuje działania w zakresie unormowania naliczania opłat za pobór wody, zgodnie z przyjętymi założeniami, a w szczególności :

- zobowiązano gospodarzy do dokładnego (jedno miejsce po przecinku) spisywania wodomierzy w lokalach mieszkalnych,
- dokonuje się miesięcznych odczytów wodomierzy głównych i pozostałych wodomierzy w budynkach (dopusty CO, pralnie, itp.) prowadząc odpowiednie zeszyty kontrolne,
- w stosunku do lokali, gdzie nie udostępniono liczników zastosowano bardzo restrykcyjny system naliczenia opłat za wodę , zgodnie z przyjętym w Spółdzielni regulaminem RGZ SBM „Ateńska”.

Analizując zużycie wody w 2010 roku, stwierdzono, że średni wskaźnik niedoboru kształtował się na poziomie 4,04%. Rada z satysfakcją oceniła tak niski wskaźnik i jednocześnie zobowiązała Zarząd do dalszego monitorowania budynków, gdzie wskaźnik niedoboru odbiega od średniego wskaźnika.

4. Nieruchomość Saska 16 - rozliczenie i zamknięcie inwestycji.

Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała realizację tej inwestycji. Z satysfakcją należy stwierdzić, że inwestycję zrealizowano sprawnie i terminowo. Szczególne podziękowania należą się Zarządowi za bezpośredni nadzór nad całością inwestycji.

W 2010 roku Spółdzielnia dokonała całkowitego rozliczenia inwestycji.

Na początku roku Zarząd rozpoczął podpisywanie umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w formie aktów notarialnych. Ostatni lokal użytkowy został sprzedany w czerwcu a ostatni akt podpisany w październiku 2010 roku. Od 1 kwietnia 2010 roku budynek Saska 16 stanowi odrębną jednostkę organizacyjną w postaci Wspólnoty Mieszkaniowej a zarządcą nieruchomości wspólnej jest Zarząd SBM „Ateńska”.

Ostateczny wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni związany z inwestycją Saska 16 wynosi:

Zysk netto 3.262.577,00 zł

Stosowna uchwała w sprawie zysku zostanie przedłożona do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

5. Realizacja programu dofinansowania do wymiany okien.

Kontynuując podjęte działania w zakresie oszczędności energii cieplnej, Rada Nadzorcza przywiązuje dużą wagę do działań związanych z wymianą stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

W 2010 roku zrealizowano 144 wniosków członków Spółdzielni na łączną kwotę 208.262,00 zł. z czego:

na wymiany bieżące - 87 wniosków na sumę 151.352 zł

na wymiany wcześniejsze - 57 wniosków na sumę 56.910 zł

Duże zainteresowanie spółdzielców częściowym zwrotem kosztów, zobowiązuje Zarząd i Radę Nadzorczą do kontynuowania tych działań w kolejnych latach.

Realizując przyjęty przez Walne Zebranie SBM „Ateńska” w dniu 20.06.2009r. wniosek nr 8 dotyczący współfinansowania kosztów wymiany okien poniesionych w okresie od 23.08.1999r. do 20.12.2005 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 11/09, która określa warunki na jakich mogą być rozpatrywane składane wnioski o refundację kosztów. Nie wszystkie wnioski spełniają wymogi w/w Uchwały. Niestety nie na wszystkie wpływające do Zarządu wnioski spełniające wymogi formalne starczyło w tym roku środków finansowych. Możliwości Spółdzielni w 2010 roku wyniosły 50.000 zł a potrzeby są kilkakrotnie wyższe dlatego też refundacja będzie wypłacana w miarę możliwości finansowych Spółdzielni przez kolejne lata.

6. Organizacja służb Spółdzielni .

Rada Nadzorcza okresowo analizuje i ocenia organizację oraz jakość pracy poszczególnych komórek Spółdzielni. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia zmiany w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, która została dostosowana do bieżących zadań. W wyniku powyższych zmian stan zatrudnienia zmniejszył się o 1,83 etatu. Wprowadzenie z dniem 01.04.2010 r. zarejestrowanych zmian do „Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy”, pozwoli na racjonalne kształtowanie polityki kadrowej.

Rada Nadzorcza przestrzega też zasady, aby wewnętrzne zmiany i reorganizacje nie wpływały na wzrost kosztów ponoszonych przez mieszkańców Spółdzielni, a zmiany finansowe w tym zakresie były wygospodarowywane w ramach działań „Programu oszczędności Spółdzielni”.

Rada Nadzorcza corocznie dokonuje oceny planów szkoleń pracowników biura Spółdzielni.

Ocena pracy administratorów i gospodarzy domów, ocena efektywności pracy czy przegląd stanowisk pracy, ocena stanu BHP i ppoż. oraz zabezpieczenia pomieszczeń Spółdzielni, to niektóre z wybranych, ciągłych działań w tym zakresie.

Ważnym dokumentem, okresowo analizowanym przez Radę Nadzorczą są opracowane przez Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej „Zasady normowania czasu pracy własnych służb konserwacyjnych i remontowych”. Pozwala to obiektywnie ocenić wydajność i efektywność pracy konserwatorów Spółdzielni.

7. Działania w zakresie podziału nieruchomości oraz ustanowienia odrębnej własności lokali.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu w zakresie uporządkowania stanu prawnego nieruchomości.

W 2010 roku wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność były realizowane na bieżąco. Przewłaszczone 141 spółdzielczych praw do lokali.

Na dzień dzisiejszy 99,7 % gruntów posiada uregulowany stan prawny. Tylko dwie nieruchomości: Marokańska 18 (budynek mieszkalny) i Al. St. Zjednoczonych 20A (pawilon handlowy) nie posiadają uregulowanego stanu prawnego.

8. Sprawy członkowsko – organizacyjne

Rada Nadzorcza przeprowadzała rozmowy dyscyplinujące z dłużnikami zalegającymi z opłatami czynszowymi. W okresie sprawozdawczym przeanalizowano zadłużenia 124 mieszkańców naszej Spółdzielni. Z większością przeprowadzono rozmowy, które spowodowały odzyskanie części należności. Przyjęto pisemne zobowiązania określające ostateczny termin uregulowania zadłużenia. Rada Nadzorcza okresowo analizowała działania Zarządu w zakresie monitorowania tych zobowiązań i stanu zadłużeń w Spółdzielni.

W tych działaniach kierowano się przede wszystkim koniecznością zdyscyplinowania dłużników, tak aby minimalizować obciążenia osób regularnie opłacających należności za lokale mieszkalne.

Rada analizowała okresowo zadłużenia w opłatach i czynszach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Chociaż liczone w procentach zadłużenie w SBM „Ateńska” nie odbiega od średniej zadłużeń w Warszawie, stwierdzono, że:

- zadłużenie lokali mieszkalnych na koniec roku 2010 wynosiło 1.415.788 zł, z czego kwota 418.745,60 zł stanowi zadłużenie z tytułu zasądzonych już wyroków o zapłatę podlegających egzekucji komorniczej. Wskaźnik zadłużenia wynosi 7,27%,
- zadłużenia lokali użytkowych na koniec roku 2010 w stosunku do roku 2009 zmalało o 0,93%. Wskaźnik zadłużenia wynosi 6,58%.

Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie sposoby działań windykacyjnych prowadzonych przez Zarząd i zaleca dalszą pracę nad minimalizacją zadłużenia.

Na wniosek Rady Nadzorczej utrzymano środki finansowe na pomoc socjalną w wysokości 4.000,00 zł., które zostały w całości wykorzystane.

Rada Nadzorcza w ramach swoich uprawnień, kontrolowała terminowość udzielanych odpowiedzi członkom naszej Spółdzielni i pozytywnie ocenia ten zakres działań Biura Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia obecną obsługę członków Spółdzielni przez pracowników SBM „ATEŃSKA” i w pełni akceptuje podjęte przez Zarząd działania dyscyplinujące i kontrolne.

9. Polityka informacyjna.

Rada Nadzorcza dobrze ocenia działania Zarządu w zakresie przyjętego programu polityki informacyjnej, mającego na celu jak najszersze i pełne informowanie członków i mieszkańców naszej Spółdzielni o pracy Biura Zarządu i Rady Nadzorczej, o podejmowanych decyzjach organów statutowych i innych wydarzeniach z życia naszej Spółdzielni .

Szereg informacji przekazywanych jest mieszkańcom za pośrednictwem biuletynu „Ateńska Informacje”, ogłoszeń w gablotach ogólnodostępnych i na tablicach ogłoszeniowych w poszczególnych budynkach, a także na stronie internetowej (www.sbm-atenska.pl). Dobrze realizowana jest procedura ogłoszeń o przetargach, wolnych lokalach użytkowych, czy wolnych lokalach mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż.

Wydano kolejne numery biuletynu „Ateńska Informacje”, który w ocenie mieszkańców stał się ciekawą formą informacji o funkcjonowaniu naszej Spółdzielni. Biuletyn zawiera również wiele wskazań praktycznych, z którymi dotarcie do wszystkich lokatorów byłoby niemożliwe.

Rada pragnie przypomnieć mieszkańcom o istniejących w Biurze Zarządu dwóch oddzielnych skrzynekach do kontaktu z mieszkańcami w sprawach dotyczących ew. nowelizacji Statutu i zgłaszania anonimowo uwag dotyczących obsługi mieszkańców przez pracowników Spółdzielni. Szkoda, że ta inicjatywa, na przestrzeni prawie sześciu lat funkcjonowania wzbudza tak małe zainteresowanie.

Jawność uchwał i ustaleń, a także protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej, to nadal główny filar polityki informacyjnej Rady Nadzorczej. Zasada ta umożliwia szeroką kontrolę społeczną działań Spółdzielni przez wszystkich jej Członków.

10. Działalność społeczno - kulturalna.

Działalność Domu Kultury „Orion” w 2010 rok realizowana była zgodnie z zatwierdzonym programem przez Radę Nadzorczą (Uchwała nr 1/2010), który w związku z przypadającym Rokiem Fryderyka Chopina w dużej części był poświęcony temu wybitnemu Polakowi.

Priorytetowym działaniem Domu Kultury „Orion” (przy współpracy z Urzędem Dzielnicy Praga Południe) są corocznie prowadzone akcje „Lato w mieście” (trwało od 28.06 do 31.07.2010r) - uczestniczyło w nim 45 dzieci oraz „Zima w mieście” (14.02. do 27.02.2010r) – uczestniczyło 52 dzieci.

Akcje te są szczególnie ważne dla dzieci i młodzieży, które w tych okresach nigdzie nie wyjeżdżają. Na uwagę zasługuje dobra współpraca z Wydziałem Kultury Urzędu Dzielnicy Praga Południe, który współfinansuje wiele działań D.K. „Orion”.

Na szczególną uwagę zasługuje wprowadzenie zajęć edukacyjnych, przygotowujących dzieci i młodzież do egzaminów po ukończeniu szkoły podstawowej i gimnazjum.

W D.K. „Orion” aktywnie funkcjonuje Osiedlowy Klub Seniora. Imprezy towarzyskie i kulturalne (turnieje brydżowe, wieczorki taneczne, spotkania okazjonalne) oraz dobrze działająca sekcja zajęć ruchowych świadczy, że klub posiada ciekawą ofertę i jest otwarty na każdą inicjatywę.

Organizowane są również imprezy o charakterze ogólnospółdzielczym (np. Dzień Kobiet, Dzień Seniora, spotkanie ze Św. Mikołajem,

spotkanie opłatkowe), a duża frekwencja mieszkańców osiedla na spotkaniach świadczy o pozytywnym odbiorze działalności klubu na terenie naszej Spółdzielni.

Na wszystkich spotkaniach okolicznościowych w ciągu roku bierze udział około 1.700 mieszkańców.

Rada Nadzorcza z satysfakcją stwierdza, że Dom Kultury „ORION” stał się środowiskowym ośrodkiem kulturalnym i towarzyskim w naszej Spółdzielni dla wszystkich grup wiekowych,

11. Bezpieczeństwo.

Sprawa bezpieczeństwa na terenie naszego osiedla zajmuje priorytetowe miejsce wśród zadań nadzorowanych przez Radę Nadzorczą. Rada okresowo analizuje stan bezpieczeństwa na naszym osiedlu. Od 2009 roku Zarząd organizuje na terenie Spółdzielni co 2 miesiące robocze posiedzenia z przedstawicielami władz samorządowych i organów odpowiedzialnych za stan bezpieczeństwa na terenie Spółdzielni. Na tych spotkaniach omawia się na bieżąco miejsca zagrożeń i przekazuje informacje o kradzieżach, pijaństwie, narkomanii, dewastacjach i zakłócaniu ciszy nocnej. O wynikach interwencji i podjętych działaniach otrzymujemy informację na bieżąco lub na następnym spotkaniu. W spotkaniach brali udział przedstawiciele Rady.

Współpracę Zarządu z Urzędem Dzielnicy Praga Południe w tym Delegaturą Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Rada Nadzorcza ocenia bardzo dobrze.

Ważnym postulatem skierowanym do przedstawicieli Policji i Straży Miejskiej – stała się sprawa zwiększenia częstotliwości patroli służb mundurowych na naszym terenie. Efektem są ponadnormatywne patrole na naszym osiedlu.

Rada Nadzorcza zaleca kontynuowanie praktyki wywieszania na tablicach informacyjnych budynków mieszkalnych oraz w gablotach na terenie osiedla, aktualizowanych adresów i telefonów do Straży Miejskiej, komisariatu Policji danego rejonu, ogłoszeń o dyżurach dzielnicowych w siedzibie Biura Spółdzielni, ogłoszeń ostrzegających mieszkańców przed wpuszczaniem do budynku obcych osób, a także wywieszanie z odpowiednim wyprzedzeniem, informacji o pracach remontowych. Dobrze rozpoznawalni są pracownicy Spółdzielni wyposażeni w identyfikatory oraz charakterystyczną odzież roboczą z nazwą naszej Spółdzielni.

W Biurze Spółdzielni prowadzony jest rejestr kradzieży, włamań i innych niebezpiecznych zdarzeń, a informacje przekazywane są do odpowiednich służb porządkowych.

Rada Nadzorcza zaaprobowała proponowany przez Zarząd kierunek działań zmierzający do sukcesywnego monitoringu osiedla. Po okresie wstępnej eksploatacji, pierwszych pilotażowych instalacji i zebraniu doświadczeń Rada Nadzorcza wraz z Zarządem wytypowała cztery dalsze rejony osiedla, w których zainstalowane zostaną kolejne zestawy kamer wraz z rejestratorami. Dążymy do sukcesywnego objęcia monitoringiem całego osiedla.

12. Obsługa prawna Spółdzielni.

Rada Nadzorcza szczegółowo analizuje obsługę prawną oraz poziom wydatków w tym zakresie.

Rada Nadzorcza z satysfakcją stwierdza, że poziom kosztów obsługi prawnej w ostatnich latach ma tendencję zniżkową, co w 2010 r. zamknęło się kwotą 121.561,44 zł uzyskując jednocześnie od dłużników kwotę 43.222,16 zł wynikających z nakazów zapłaty (zastępstwo procesowe) czyli 36% kosztów obsługi prawnej zostało zrefundowane z wpłat kosztów sądowych wynikających z nakazu zapłaty.

Z satysfakcją należy zaznaczyć, że Zarząd dąży do optymalnych rozwiązań w tym zakresie. Poziom obsługi prawnej uległ znacznej poprawie.

13. Ocena Zarządu.

Z poprzednich rozdziałów niniejszego sprawozdania wynika w sposób naturalny pozytywna ocena Zarządu SBM „Ateńska”.

Współpracę z Zarządem Rada Nadzorcza realizuje poprzez wyznaczanie konkretnych zadań i kontrolę ich realizacji.

Z postawionych przez Radę zadań opisanych w powyższych rozdziałach, Zarząd wywiązuje się w sposób profesjonalny.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza na Walnym Zgromadzeniu będzie rekomendowała udzielenie absolutorium dla Członków Zarządu.

II. Podsumowanie

Rada Nadzorcza, w omawianym okresie, realizowała założenia wynikające z obszernego planu pracy.

Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest na stabilnym poziomie, wszystkie płatności realizowane są na bieżąco. SBM „Ateńska” nie posiada przeterminowanych zobowiązań, może prowadzić planowaną działalność statutową bez zagrożenia utraty płynności finansowej.

Pozwalało to dotychczas na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym pomimo utrzymania opłat a w szczególności wpłat na fundusz remontowy, na niskim poziomie.

Staraliśmy się uwypuklić i omówić najistotniejsze naszym zdaniem kierunki działania SBM „Ateńska”, jak też poinformować Państwa o sposobie ich realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Ocena na ile Rada Nadzorcza zdołała wywiązać się z ciążących na niej zadaniach – należy do Państwa.