

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SAM – 81” za rok 2008.

Rada Nadzorcza MPSBM „SAM – 81” działała w roku 2008 w ramach określonych przez przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r., Prawo Spółdzielcze, Statut i Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2008 r.

Skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Wiesław Balcerak	Przewodniczący RN,
Henryk Zgorzelski	Członek RN, od 20.01.2009 r. Sekretarz RN
Zofia Matosek	Członek RN, od 20.01.2009 r. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Marian Zając	Sekretarz RN, od 20.01.2009 r. Członek Komisji Rewizyjnej
Arkadiusz Plewka	Członek RN, od 20.01.2009 r. Członek Komisji Rewizyjnej
Tadeusz Młynczak	Członek RN,
Irena Smykiewicz	Członek RN,
Teresa Trojan	Członek RN,
Stanisław Brzeziński	V-ce Przewodniczący RN, rezygnacja z RN 16.12.2008 r.
Urszula Krystyna Kurowska	Sekretarz RN, rezygnacja z RN 16.12.2008 r.
Kazimierz Dąbrowski	Członek RN, rezygnacja z RN 15.04.2008 r.
Jan Salata	Członek RN, rezygnacja z RN 16.12.2008 r.

W 2008 roku czterech członków RN złożyło rezygnację, na 31.12.2008 r. RN liczyła 8 osób. W dniu 20.01.2009 r. wybrany został Sekretarz RN oraz powołano nowy skład Komisji Rewizyjnej RN.

Prace Rady, poza nadzorem i kontrolą nad bieżącą działalnością Spółdzielni koncentrowały się wokół strategicznych celów tj. nad:

- działalnością inwestycyjną i finansową,
- realizacją wieloletniego planu inwestycyjnego na lata 2008 – 2010 uchwalonego przez Zgromadzenie Przedstawicieli Członków w dniu 30 czerwca 2007 r.

- działaniami na rzecz zmniejszenia zadłużeń czynszowych,
- usprawnieniami organizacyjnymi Biura Spółdzielni i Zakładu Budowlanego,
- ustanawianiem na rzecz członków odrębnej własności mieszkań.

Rada w okresie sprawozdawczym odbyła 11 posiedzeń.

Między posiedzeniami nadzór sprawowany był przez Komisję Rewizyjną w składzie: Kazimierz Dąbrowski, Irena Smykiewicz, Marian Zajac.

1. Działalność inwestycyjna i finansowa.

Rada, kierując się dążeniem do kontrolowania elementów składających się na 1 m² lokali, analizowała na bieżąco ponoszone koszty, terminowość realizacji zadań i przekazywania lokali członkom.

W roku 2008 realizowane były następujące inwestycje:

- Bluszczańska IIB – etap I i II,
- budynki B1, B2, C, D i F w Markach,
- zakończenie realizacji Osiedla Bluszczańska IIA,
- zakończenie budowy dróg dojazdowych do budynków Kabacki Dukt 1, Kabacki Dukt 3 i Na Przyzbie 3 na Kabatach,
- rozpoczęciu realizacji inwestycji na terenach zakupionych w 2007 roku w rejonie Siekierok.

Mimo starań koszt 1 m² wzrósł; w osiedlu Bluszczańska IIB wynosi 6.487 zł netto, zaś w Markach w budynku „B1” 3.845,82 zł/m², „B2 4.048,41 zł/m², „C” 4.396,97 zł/m² netto, a budynku „F” realizowanym od 2008 r. 3.557,46 zł/m² netto.

Wskutek odwołań przez grupę członków z kompleksu Bluszczańska IIB i Marki B1, B2 od ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej ponownie oceniała prawidłowość sporządzonego rozliczenia.

Zarzuty członków nie znalazły żadnego uzasadnienia.

Zlecona przez Spółdzielnię lustracja działalności inwestycyjnej za rok 2008 ponownie przeanalizuje zasady rozliczenia i sformułuje w tym zakresie wnioski o których wszyscy członkowie zostaną poinformowanie.

„SAM – 81” jest Spółdzielnią inwestującą, stąd też i w polu widzenia jej Rady muszą pozostawać takie sprawy jak nabywanie terenów przeznaczonych na budownictwo, samo budownictwo i koszty z tym związane.

Ocenę wysiłku inwestycyjnego Spółdzielni w ubiegłym roku należy oceniać zarówno z punktu widzenia realizacji bieżących zadań, jak i poczynąń związanych z perspektywicznym rozwojem. W pierwszym przypadku należy uznać za uzasadnione, kontynuowanie wysiłków związanych z realizacją osiedla „Bluszczańska IIB” /I i II etap/, zakończeniu

budynków „B1”, „B2” i „C” w „Kwitnącym Osiedlu” w Markach, rozpoczęcie budowy budynków „D” i „F” w Markach, finalizacji budowy osiedla „Bluszczańska IIA” oraz budową dróg dojazdowych do budynków Kabacki Dukt 1 i 3 oraz Na Przyzbie 3 na Kabatach. Mimo zrealizowania dojazdu do tych budynków zgodnie, z wolą mieszkańców wyrażoną w formie uchwał Grup Członkowskich część członków - mieszkańców budynku Kabacki Dukt 1 nie wpłaciła przypadających na nich części kosztów budowy tj. kwoty ogółem 16.471,86 zł brutto. W związku z tym Rada zobowiązała Zarząd do ponownego prowadzenia rozmów z zalegającymi osobami i jeśli nie przyniesie to spodziewanego skutku, o skierowanie pozwów do Sądu.

Natomiast na realizację planu perspektywicznego Spółdzielni uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.06.2007 r. poniesiono nakłady związane z zakupem terenów budowlanych w rejonie Siekierok w kwocie 22.673.250,00 zł, co w konsekwencji zmusiło Zarząd do zaciągnięcia kredytu na ten cel. Według Aneksu Nr 1 do umowy kredytu obrotowego Nr 47/GOSP/2007 kredyt w wysokości 15.715.800 zł ma zostać spłacony do 31.12.2012 r. Oprocentowanie kredytu wg. zmiennej podstawowej stopy WIBOR 3M. W dniu zawarcia umowy oprocentowanie kredytu wynosiło 7,90 % w stosunku rocznym.

Analiza sytuacji majątkowej i finansowej „SAM – 81” wykazała niedobór źródeł finansowania inwestycji na kwotę 28.698.000,00 zł na dzień 31 grudnia 2008 r. na co składa się:

- pozostający do spłaty kredyt bankowy 15.716.000,00 zł
- niedobór funduszy finansujących inwestycje w przygotowaniu oraz nakłady budów w realizacji – 12.982.000,00 zł.

Na pogorszenie płynności finansowej Spółdzielni wpływ miały także:

- należności od członków zalegającymi z opłatami eksploatacyjnymi, które na dzień 31 grudnia 2008 r. wyniosły 1.363.772,10 zł.
- wartość niesprzedanych miejsc postojowych w budynkach wcześniej oddanych do użytkowania tj. – do 2004 r. na kwotę – 4.756.090,00 zł;

Należy tu także również wskazać na zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni, które na dzień 31.12.2008 r. wynosiły 12.644.375,09 zł.

Na kwotę tą składają się:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług: 6.720.843,91 zł;
- zobowiązania z tytułu podatków i obciążeń ZUS: 628.941,03 zł;
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń: 634.652,42 zł;
- inne zobowiązania: 207.187,43 zł;
- fundusze specjalne: 4.452.750,30 zł.

Działalność finansowa Spółdzielni została poddana wnikliwej analizie. W okresie od 7 grudnia 2008 r. do 17 kwietnia 2009 r. została ona przebadana przez biegłego rewidenta Andrzeja Buziewskiego z Towarzystwa Usługowego „Halex” /Nr ew. 1092/, zgodnie z uchwałą Nr 114 Rady Nadzorczej z 16 grudnia 2008 r.

W następstwie ustaleń biegłego rewidenta rachunkowość Spółdzielni jest prowadzona zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości ustaloną i wprowadzoną do stosowania zgodnie z uchwałą Zarządu z dnia 14 stycznia 2002 r. z późniejszymi zmianami.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 493.329.661,79 zł, zaś rachunek zysków i strat za rok 2008 wykazuje stratę w wysokości 15.487,47 zł, na co składają się odsetki od nieterminowego odprowadzania składek ZUS i odsetki od nieterminowego opłacania faktur dostawców.

W celu poprawienia sytuacji finansowej Spółdzielni, Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do:

- zlecenia dokonania analizy aktualnej kondycji finansowej Spółdzielni wraz z opracowaniem programu naprawczego;
- podjęcia zdecydowanych działań nakierowanych na odzyskanie środków finansowych (wkładów mieszkaniowych) zaangażowanych w działalność inwestycyjną. Brak wkładów na finansowanie inwestycji wynosi 28.698.000 zł;

- należy sprzedać miejsca postojowe w budynkach oddanych do eksploatacji, których wartość wynosi 3.355.540,00 zł (po obniżeniu o 30%);
- należy czynić starania celem zmniejszenia zadłużenia w opłatach czynszowych oraz w zakresie dochodzenia roszczeń spornych na drodze sądowej. Niepokojącym problemem Spółdzielni jest zadłużenie czynszowe poszczególnych członków. Rada Nadzorcza tak jak w poprzednich latach zobowiązała Zarząd do kierowania spraw na drogę sądową. W 2008/2009 skierowano do Sądu – wiele spraw o zapłatę zadłużenia ponad 3.000,00 zł w indywidualnej sprawie.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych wyniosło na 31 grudnia 2008 r. 1.363.772,10 zł. Niepokoi zwłaszcza zadłużenie tych członków, którzy zalegają przez okres dłuższy niż trzy miesiące. Rada Nadzorcza wielokrotnie zwracała uwagę na konieczność kierowania do Sądu osób zalegających z opłatami za okres ponad 3 miesiące.

Zdaniem Rady brak dostatecznej liczby chętnych na zakup miejsc postojowych w garażach podziemnych należy zredukować poprzez obniżenie ich pierwotnej ceny o 30% dla nieczłonków. Dotychczasowa obniżka 30% okazała się niewystarczająca (Uchwały Rady z dnia 6 lutego 2006 r. nr 17 i 18). 215 miejsc postojowych stanowi znaczące zamrożenie

środków finansowych, które obciążają budżet Spółdzielni. Koniecznym jest też przyspieszenie sprzedaży lokali mieszkalnych już wybudowanych tak na Bluszczańskiej jak i w Markach.

Rada oceniała także koszty ogólne działalności Spółdzielni, stan zatrudnienia w administracji i w Zakładzie Budowlanym. Liczba ogółem pracujących wynosiła na 31.12.2008 r. 276 osób tj. 58 na stanowiskach nierobotniczych i 218 na stanowiskach robotniczych i jest niższa o 34 osoby aniżeli w roku 2007.

Szukając oszczędności finansowych stosownym wydaje się zwrócenie szczególnej uwagi na działalność Zakładu Budowlanego w nowych uwarunkowaniach cenowych materiałów budowlanych, środków transportu /ceny ropy/ i kosztów osobowych. Przy niewątpliwie dotychczasowych korzyściach płynących z usług własnego Zakładu /wybudowała ponad 3 tys. mieszkań/ musimy pamiętać, że jego wielkość i koszty utrzymania muszą być dostosowane do zakresu zadań inwestycyjnych w chwili obecnej coraz bardziej limitowanych trudnościami w pozyskiwaniu terenów.

W wyniku prowadzonych negocjacji z dostawcami materiałów i urządzeń, Spółdzielnia uzyskała wyższy tzw. kredyt kupiecki i przedłużenie terminów płatności faktur za

zrealizowane dostawy. Ponadto dostawcom betonu i ceramiki budowlanej zapłacono lokalami w budowie na takich samych warunkach finansowych jak inni członkowie. Ograniczono również zatrudnienie w Zakładzie Budowlanym o 50 osób. Działania te będą miały niewątpliwy wpływ na cenę 1 m² lokali.

Dla pełnego zobrazowania sytuacji finansowej właściwą wydaje się konstatacja odnośnie kapitałów własnych Spółdzielni.

Otóż na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosiły one: 460.609.252,39 zł /w poprzednim roku 462.273.525,40 zł/ w tym:

– Fundusz udziałowy członków	1.960.000,90 zł
– Fundusz zasobowy Spółdzielni	20.915.700,40 zł
– Fundusz wkładów budowlanych członków zamieszkujących brutto	348.577.161,60 zł
– Fundusz wkładów budowlanych członków oczekujących brutto	99.273.116,04 zł
– Należne wkłady	10.061.902,48 zł
– Strata za rok obrotowy 2006 (odsetki za zwłokę w zapłacie)	39.336,60 zł
– Strata za rok obrotowy 2008	15.487,47 zł

Suma aktywów i pasywów Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosi 493.329.661,79 zł, rok poprzedni 491.612.288,36 zł. Wartość majątku trwałego wyraża się kwotą 404.725.854,47 zł.

W zakresie uwagi Rady pozostają także zmiany dokonujące się w składzie stanu członkowskiego. Należy przypomnieć, iż w ubiegłym roku, podobnie jak i w poprzednich latach, członkowie występowali o ustanowienie odrębnej własności lokali w oparciu o obowiązujące przepisy tj. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 141, poz. 1492 z późn. zm./ i niektórzy następnie zrzekli się członkostwa.

I tak w roku 2008 Spółdzielnia ustanowiła 323. szt. odrębnej własności, w tym lokali mieszkalnych – 199, lokali usługowych – 1, miejsc postojowych – 123. W roku 2007 Spółdzielnia ustanowiła 220 szt. odrębnej własności, w tym lokali mieszkalnych – 122, lokali usługowych – 7, miejsc postojowych – 91, w roku 2006 – 343 szt. odrębnej własności, w tym lokali mieszkalnych – 184, lokali usługowych – 4, miejsc postojowych – 155, w roku 2005 – 235 szt. odrębnej własności, w tym lokali mieszkalnych – 133,

lokali usługowych – 8, miejsc postojowych – 94, w roku 2004 816 szt. odrębnej własności, w tym lokali mieszkalnych – 511, lokali usługowych – 18, miejsc postojowych – 2873.

Pragniemy podkreślić, że do końca 2008 r. zawarto 1.937 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. „SAM – 81” liczyła 3.245 członków.

W porównaniu z 2007 r. liczba członków zmniejszyła się o około 27 osób.

Jesteśmy Spółdzielnią średniej wielkości, która jednakże inwestując ma szansę dalszego wzrostu.

Na bieżąco Rada zajmowała się również przeróżnymi kwestiami: rozpatrywanie skarg i zażaleń, przeprowadzaniem rozmów z członkami zalegającymi z czynszem, z przypadkami niszczenia mienia spółdzielczego przez użytkowników.

W dniu 16 grudnia 2008 r. została wykluczona ze Spółdzielni p. Maria Kania za narastające długi i niepłacenie za zajmowane mieszkanie w Markach od daty jego otrzymania tj. od 1 kwietnia 2007 r.

Na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu będzie rozpatrywane jej odwołanie.

Ogólnie rzecz ujmując, należy stwierdzić, iż w polu zainteresowania Rady pozostawały również sprawy współzycia wewnątrz spółdzielczego.

Przegląd dokonań i przezwyciężaniu trudności Spółdzielni w ciągu ostatniego roku należy dokonać zarówno w kategorii realizacji zadań budowlanych, zabiegów o tereny budowlane jak i funkcjonowania jej całego organizmu. Wznoszeniu nowych obiektów mieszkalnych na poszczególnych placach budowy towarzyszy bowiem normalne życie członków w już wzniesionych budynkach i rozwiązywanie na bieżąco problemów z tym związanych, a były one bardzo różne. W tym zakresie duży wkład w normalizację stosunków wewnętrznych wniosły poszczególne Rady Osiedlowe, co należy podkreślić z satysfakcją. Rady stają się gospodarzami na własnym terenie i w zakresie norm statutowych.

Rada Nadzorcza stwierdza również, iż realizacja wniosków uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w 2008 roku była przedmiotem analiz i kontroli Rady. Zdecydowana większość wniosków została zrealizowana, o czym Zarząd szczegółowo powiadomi członków w swym sprawozdaniu.

Cztery uchwały Rad Osiedli nie zostały wykonane z powodów następujących:

1. Grabowska 3 – nie można wykonać ogrodzenia parkingu przed budynkiem i placu zabaw dla dzieci z okolicznych bloków z braku środków finansowych.

Cały fundusz remontowy przeznaczony został na remont i uszczelnienie tarasu.

2. Kabacki Dukt 4 – kalkulacja opłat i zatwierdzenie stawek należy do kompetencji Rady Nadzorczej, a nie Rady Osiedla.

Małachowskiego 12 – nie można obecnie przenosić odrębnej własności. Budynek ten w części garażu podziemnego usytuowany jest na działce co do której zgłosili roszczenia spadkobiercy Spółki Akcyjnej „Zakłady Ceramiczne” S.A. w Pustelniku, która do 1950 r. była właścicielem okolicznych terenów w Markach o powierzchni 63 hektary. Sprawa zasadności tych roszczeń jest rozpatrywana przez Ministerstwo Gospodarki Biuro Oceny Legalności Decyzji Nacjonalizacyjnych. Wobec tego, że roszczenia te zostały ujawnione w księdze wieczystej, do czasu prawomocnego ustalenia praw lub ich braku, nie ma obecnie możliwości przeniesienia na członków zamieszkujących w budynku Małachowskiego 12 odrębnej własności lokali z odpowiednim udziałem w gruncie.

Tym niemniej Spółdzielnia proponuje wszystkim członkom posiadającym lokale w tym budynku, aby złożyli na przysługujące im własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, księgi wieczyste zgodnie z ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity). Księga ta po ustanowieniu odrębnej własności lokali automatycznie stanie się księgą określającą własność lokalu zgodnie z artykułem 24¹ wyżej wymienionej ustawy.

- nie można wymienić części okien na otwierające się, bowiem zrealizowane zostały zgodnie z projektem i projektant nie wyraził na to zgody.

3. Małachowskiego 4 – jest zatrudniona firma sprzątająca, nie można zatrudnić gospodarza domu bowiem nie ma wolnego lokalu dla dozorczy.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła Plan naprawczy opracowany przez Zarząd pozostawiając jego akceptację Walnemu Zgromadzeniu.

Mimo trudnej sytuacji w zakresie płynności finansowej, Spółdzielnia dysponuje możliwościami jej przezwyciężenia poprzez zintensyfikowanie działań naprawczych i dyscyplinę finansową.

Działalność prowadzona przez Zarząd Spółdzielni w ubiegłym roku, a przede wszystkim opracowanie i rozpoczęcie realizacji programu naprawczego upoważniają Radę Nadzorczą do wystąpienia z wnioskiem na Walnym Zgromadzeniu Członków o zatwierdzenie bilansu za rok 2008 oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ
Henryk Zgorzelski

PRZEWODNICZĄCY RADY

prof. dr hab. Andrzej Balcerak