

Sprawozdanie Rady Nadzorczej WSM „Ochota” za ostatni rok kadencji

Prezentowane sprawozdanie kończy trzeci, ostatni rok kadencji obecnej Rady Nadzorczej WSM „Ochota”, wybranej na Walnym Zgromadzeniu odbytym w 12 częściach od 19.05.2011 r. do 05.07.2011r.

Rada Nadzorcza działała w niezmiennym składzie:

Pobudkiewicz Antoni (Przewodniczący); Janiszowski Krzysztof (Z-ca Przewodniczącego); Piotrowska Maria (Sekretarz); Barca Massimiliano; Ciechański Ryszard; Ciepienka Ryszard; Drużycki Janusz; Grzelka Krzysztof; Jarzębowski Jan; Kwiatkowski Jacek; Nadolna Maria; Pałko Tadeusz, Sasin Ewa; Sobocińska Maria; Waszczyk Krystyna.

Członkowie Rady działają społecznie na rzecz WSM „Ochota” nie pobierają za swoją pracę wynagrodzenia.

Informacje ogólne o pracy Rady Nadzorczej

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normują następujące ustawy: Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawa o rachunkowości oraz akty wewnętrzne Spółdzielni: Statut WSM „Ochota” i Regulamin Rady Nadzorczej. Na ich podstawie Rada Nadzorcza działała poprzez:

- ✓ posiedzenia Rady,
- ✓ posiedzenia Prezydium,
- ✓ posiedzenia Komisji stałych: Rewizyjnej, Techniczno-Eksploatacyjnej, Członkowsko-Mieszkaniowej i Organizacyjno-Samorządowej,
- ✓ korespondencję z członkami Spółdzielni,
- ✓ udział członków RN w pracach komisji przetargowych, czynnościach kontrolnych i innych zadań bieżących.

Rada Nadzorcza dokumentuje swoją pracę poprzez protokoły z posiedzeń, rejestr podjętych uchwał, rejestr korespondencji oraz roczne sprawozdanie z działalności. W okresie od maja 2013 r. do kwietnia 2014 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń. Odbyły się 2 posiedzenia Prezydium oraz 9 posiedzeń Komisji stałych. W omawianym okresie Rada Nadzorcza podjęła 37 uchwał dotyczących funkcjonowania Spółdzielni oraz indywidualnych spraw członkowskich.

Funkcje nadzorcze Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza, zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem jej funkcjonowania, zatwierdza strukturę organizacyjną, regulaminy, plany i sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawuje bieżącą kontrolę działań Zarządu i poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni.

W omawianym okresie Rada podjęła uchwały w sprawach:

- Zatwierdzenia Planu gospodarczego WSM „Ochota” na rok 2014;
- Regulaminu udzielania zamówień niepublicznych na usługi, roboty budowlane i dostawy świadczone dla WSM „Ochota” (zmiany);
- Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do mieszkań i lokali użytkowych WSM „Ochota” (zmiany);
- Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków w zasobach WSM „Ochota” (zmiany);

- Regulaminu Gospodarki finansowej WSM „Ochota” (zmiany);
- Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali (zmiany);
- Regulamin przetargu lokali, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, bądź /lub/ przeszło na własność Spółdzielni (zmiany);
- podziału Walnego Zgromadzenia WSM „Ochota” na liczbę części i zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- podziału Spółdzielni na Okręgi Wyborcze i określenie liczby mandatów w Radzie Nadzorczej i Radzie Osiedla przypadających dla poszczególnych Okręgów Wyborczych;
- wyrażenia zgody na prowadzenie prac przygotowawczych w celu określenia możliwości inwestycyjnych i rozpoczęcia inwestycji na terenie Spółdzielni;
- zaciągnięcia pożyczki z WFOŚ i GW na termomodernizację;
- wystąpienia Zarządu do Sądu z wnioskiem w sprawie sprzedaży lokali w drodze licytacji;
- zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji budowlanej oraz ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali dla zadania inwestycyjnego RADAROWA I;
- zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji budowlanej oraz ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali dla zadania inwestycyjnego MOŁDAWSKA;
- zatwierdzenia Regulaminu uczestnictwa w inwestycji budowlanej realizowanej w ramach zadania inwestycyjnego RADAROWA I przez WSM „Ochota”;
- zatwierdzenia Regulaminu uczestnictwa w inwestycji budowlanej realizowanej w ramach zadania inwestycyjnego MOŁDAWSKA przez WSM „Ochota”;
- zatwierdzenia Ogólnych założeń organizacyjno-finansowych dla zadania inwestycyjnego RADAROWA I;
- zatwierdzenia Ogólnych założeń organizacyjno-finansowych dla zadania inwestycyjnego MOŁDAWSKA
- planu remontów WSM „Ochota” na lata 2015-2018;

Funkcje kontrolne Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zajmowała się:

- oceną wykonania planu gospodarczego za 9 miesięcy 2013 r.;
- oceną wykonania planu za rok 2013, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji planu remontów;
- zaległościami w opłatach z tytułu użytkowania lokali;
- raportem z badania sprawozdania finansowego WSM „Ochota” za rok 2013 oraz zaleceniami biegłego rewidenta;
- analizą rozliczenia kosztów c. o. za sezon grzewczy 2012-2013;
- omówieniem stanu i sposobu rozliczeń funduszu remontowego Osiedli;
- omówieniem sposobu realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia;
- głównymi kierunkami działalności i rozwoju Spółdzielni w tym omówieniem kierunków inwestycji budowlanych w WSM „Ochota”;
- realizacją uchwały Zebrania Przedstawicieli w spr. kierunków działalności gospodarczej WSM „Ochota” na lata 2011-2014;
- regulacją stanu prawnego gruntów;
- konsekwencjami dla członków z tyt. Ustawy „śmieciowej”

Zrealizowane rekomendacje Rady Nadzorczej w okresie całej kadencji

- przyjęcie dwuosobowego składu Zarządu WSM Ochota;
- audyt procedury przeprowadzania przetargów i zawierania umów na prace remontowo-modernizacyjne w obu Osiedlach Spółdzielni;
- audyt energetyczny skutkujący zmianą dostawcy energii elektrycznej wszystkich budynków;
- zmiana kancelarii prawnej obsługującej bieżące i sporne sądowo sprawy Spółdzielni;
- rozpoczęty przegląd struktury organizacyjnej oraz kompetencji pracowników Osiedli Spółdzielni pod kątem poprawy jakości obsługi członków;
- przeprowadzona weryfikacja kadry kierowniczej zarządzającej Osiedlami;
- zakończone pozytywnie negocjacje najmu budynku Przychodni przy ul. Jankowskiej;
- rozpoczęta procedura nowych inwestycji na terenie obu Osiedli;
- przeprowadzone zmiany zapisów Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w WSM „Ochota”
- uruchomienie Punktów Konsultacyjnych w Osiedlach

Wszystkie wyżej wymienione sprawy poprzedzane były wnikliwymi analizami Komisji stałych: Rewizyjnej, Techniczno-Eksploatacyjnej, Członkowsko-Mieszkaniowej i Organizacyjno-Samorządowej, a następnie finalizowane w oparciu o uchwały i decyzje Rady Nadzorczej

Sprawy rekomendowane przyszłej Radzie Nadzorczej

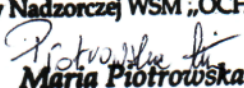
- kontynuacja reorganizacji struktury organizacyjnej Spółdzielni wraz z weryfikacją kolejnych grup zawodowych, w celu poprawy jakości obsługi członków;
- zmiana procedury zarządzania powierzchnią użytkową znajdującą się zasobach Osiedli, w kierunku jej centralizacji w Biurze Zarządu, w celu optymalizacji przychodów i efektywnego, proporcjonalnego podziału zysków na każdy metr Spółdzielni;
- cyfryzacja archiwów dokumentacji technicznej nieruchomości oraz dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej.

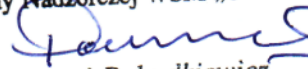
Pozytywne oceny formułowane przez biegłych rewidentów badających sprawozdanie finansowe oraz bieżące analizy prowadzone przez Radę upoważniają do wydania opinii o dobrej sytuacji ekonomicznofinansowej WSM „Ochota”, a wyniki gospodarcze stwarzają podstawę do kontynuowania działalności w latach następnych.

Efektom takiej pozytywnej oceny jest rekomendacja Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności WSM „Ochota” za 2013r., sprawozdania finansowego WSM „Ochota” sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013r oraz wnioszek o udzielenie absolutorium członkom Zarządu WSM „Ochota”.

Rada Nadzorcza WSM „Ochota”

Warszawa, dnia 25.03.2014r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej WSM „OCHOTA”

Maria Piotrowska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej WSM „Ochota”

Antoni Pobudkiewicz