

Informacja z I części Zebrania:

Niemal jednomyślnie:

- nie przyjęto Sprawozdania Rady Nadzorczej
- nie przyjęto Sprawozdania Zarządu
- nie przyjęto Sprawozdania Finansowego
- nie udzielono absolutorium Prezesowi Spółdzielni

Najważniejsze zarzuty do działalności Zarządu i Rady Nadzorczej:

1. Niewypełnianie przez Zarząd i Radę Nadzorczą ustawowych i statutowych obowiązków poprzez nieudzielanie odpowiedzi na wnoszone pisma, skargi oraz wnioski, w tym o sporządzenie kalkulacji opłat, czy też o wyjaśnienie istotnych wątpliwości w analizach i planach gospodarczych. Od lat Rada Nadzorcza nie pełni funkcji kontrolnych i samodzielnych. Taka sytuacja jest niezwykle szkodliwa i dla Spółdzielni i dla jej członków.
2. Wzbudzające poważne zaniepokojenie mieszkańców dążenie Zarządu do zaciągania wielomilionowych kredytów na nieuzasadnione inwestycje. Planowanie i wydatkowanie na ten cel środków finansowych bez jakiegokolwiek wcześniejszej zgody, konsultacji i wiedzy mieszkańców.
3. Ignorowanie zgłoszeń dotyczących niezgodnego z Prawem budowlanym wykonywania przeglądów budowlanych w nieruchomości nr 6 (Augusta-Zbaraska) zwiększających czterokrotnie koszty oraz podawanie w pismach niezgodnej ze stanem faktycznym powierzchni zabudowy.
4. Bezprawne odrzucenie przez Zarząd czterech projektów uchwał wniesionych prawidłowo przez dużą grupę członków na podstawie art.8(3).11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na Walne Zgromadzenie. Uczestnicy I części Zebrania poddali te uchwały pod głosowanie mając nadzieję, że inne części Zebrania też tak zrobią. Uchwały te w głównej mierze dyscyplinują Radę Nadzorczą, przeciwdziałają niegospodarności w procesie planowania i zlecenia robót remontowych, w tym finansowanych z kredytów, a także zobowiązują RN do opracowania planu bezpieczeństwa, porządku i gospodarki odpadami na osiedlu Spółdzielni.
5. Niepoddawanie od kilku lat Sprawozdań Finansowych badaniu przez biegłego rewidenta, co stanowi naruszenie §76 i §92 Statutu Spółdzielni. Z uwagi na zapisy statutowe badanie jest obowiązkowe. Dodatkowo w sytuacji podważania przez Zarząd i RN kompetencji i prawidłowości prowadzenia księgowości przez zwolnionego Głównego Księgowego i czasowej niemożności dokonania faktycznej weryfikacji, proponowanie Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego jest namawianiem do kupowania kota w worku. Wskazana została Zarządowi konieczność przeprowadzenia badania przez biegłego rewidenta.
6. Brak wykonanej Analizy działalności Spółdzielni za 2023 rok. Rada Nadzorcza ignorowała wnioski w tej sprawie, a także uchwaliła Plan Gospodarczy na 2024 rok bez znajomości podstawowych danych. Ignorowała też ważne pytania w sprawie przyjętego planu.
7. Przedstawianie przez Zarząd nieuprawnionego poglądu, że z §96 ust.3 Statutu wynika podział nadwyżki bilansowej w proporcji do powierzchni lokali, co w oczywisty sposób prowadzi do nieproporcjonalnie olbrzymiego uprzywilejowania nieruchomości użytkowych, a w konsekwencji konkretnych członków jak np. właściciela PREDOMU (powierzchnia 2556 m²), który zyskuje ponad 60 razy większą korzyść finansową niż członkowie nieruchomości mieszkalnych. Przy takim podziale wskazane by było ograniczenie powierzchni udziałowej lokali użytkowych do średniej powierzchni lokali mieszkalnych, czyli do ok. 40 m².
8. Wydatkowanie 200 tys. zł na oprogramowanie do biura Zarządu. Pomijając fakt absurdalnej ceny powszechnego prostego systemu, wydatkowanie takiej kwoty bez zgody Walnego Zgromadzenia, jest nadużyciem uprawnień. Taki zakup wykracza poza zakres czynności zarządu zwykłego i poza

kompetencje Rady Nadzorczej. Przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej pomniejszone o koszty i podatek muszą w całości wejść do nadwyżki bilansowej. Tylko Walne Zgromadzenie może część nadwyżki przeznaczyć na taki zakup. To samo tyczy się obecnej procedury zawarcia umowy na wykonanie klimatyzacji biura Zarządu za 100 tys. zł.

9. Wykazywanie w nadwyżce bilansowej pozycji, które nie są zyskiem Spółdzielni w rozumieniu ustawy o rachunkowości i w rozumieniu art.75 Prawa Spółdzielczego. Nadwyżką bilansową w tej Spółdzielni jest wyłącznie zysk z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, czyli dochód z wynajmu lokali własnych pomniejszony o podatek. Reszta pozycji nie jest składową nadwyżki bilansowej i powinna być przeznaczona na cele zgodnie z art.5.1 uosm jak np. pożytki z reklam i wynajmu części wspólnych nieruchomości. Natomiast sprzedaż lokali jest wyłącznie zmianą struktury majątku i nie ma nic wspólnego z uzyskiwaniem dochodów z handlu nieruchomościami. Ze Sprawozdania Finansowego wynika też niepokojący wniosek, że od tych pozycji został odprowadzony podatek CIT.

UWAGI:

1. Zatrudniony przez Zarząd prawnik dokonał na początku Zebrania tzw. falandyzacji prawnej rozszerzając zapisy art.8(3).13 (ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) o uprawnienie Zarządu do oceny prawnej wnoszonych przez członków Spółdzielni projektów uchwał. Zebranie nie podzieliło tego wadliwego prawnie poglądu i zdecydowało o głosowaniu czterech prawidłowo zgłoszonych uchwał, których Zarząd z ewidentnym naruszeniem prawa nie dołączył do dokumentów na Zebranie.
2. Przewodnicząca RN odczytywała Sprawozdanie Rady Nadzorczej cedząc każde słowo przez prawie godzinę czasu. Większość, a w zasadzie 90%, to opisy beletrystyczne. Dwie osoby nie wytrzymały i wyszły z Zebrania.
3. Członkowie Rady Nadzorczej rozsiedli się między uczestnikami Zebrania i cały czas zakłócali spokój gadając nad głowami. W końcu ludzie nie wytrzymali i ich pogonili. Przewodnicząca Rady Nadzorczej cały czas wchodziła na „scenę” i przerywała prowadzoną dyskusję swoimi wywodami. W ogóle nie reagowała na uwagi Przewodniczącego Zebrania.
4. Walne Zgromadzenie jest zebraniem rocznym członków Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mają cały rok na współpracę z mieszkańcami, ich obsługę i przekazywanie informacji. Walne Zgromadzenie dokonuje oceny pracy organów Spółdzielni w sposób całkowicie niezależny. W związku z tym należy na przyszłość na początku Zebrania przyjąć w formie głosowania zasady zachowania członków Rady Nadzorczej na Zebraniu i formę przedstawiania Sprawozdań:
 - a) przedstawienie Sprawozdania ma być omówieniem istotnych fragmentów z ograniczeniem czasu do maksimum 15 min.
 - b) członkowie Rady Nadzorczej mają usiąść przy Zarządzie a nie wśród członków.
 - c) Członek Rady Nadzorczej musi zgłosić Przewodniczącemu chęć zabrania głosu i tylko za jego zgodą może skorzystać z prawa głosu wyłącznie w zakresie merytorycznym i nie dłużej niż 1 min.
 - d) Członkowie Rady Nadzorczej nie są uprawnieni do przekonywania uczestników Zebrania do swoich racji.
 - e) Członek Rady Nadzorczej zakłócający przebieg Zebrania może być z niego usunięty na wniosek uczestników Zebrania.