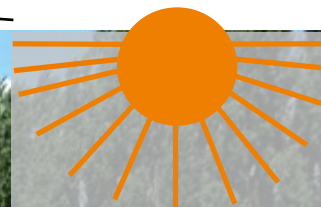


GAZETA

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
KSIĘŻE MAŁE

NR 51/2014



NR ISSN 1427-437X

UL. TARNOGORSKA 1, 52 021 WROCLAW, TEL/FAX 71 342 65 60



WALNE ZGROMADZENIE

Spółdzielni Mieszkaniowej Księża Małe

28 czerwca 2014 r. w sobotę, w Szkole Podstawowej Nr 99, godz. 10.00

Jak co roku, namawiam, nawołuję, straszę: sąsiedzi, **przyjdźcie na Walne Zgromadzenie!**

Sytuacja jest ważna i poważna. Niespodziewanie dla nas spółdzielców została odwołana z funkcji pani prezes Barbara Osińska-Omelan, która zarządza Spółdzielnią niemal od momentu jej powstania, blisko 20 lat. Wypowiedzi obecnych i byłych członków Rady Nadzorczej w tej sprawie cytujemy w Gazecie. Więcej dowiemy się na zebraniu, na którym planowana jest również dyskusja związana z zaistniałą sytuacją.

Czekają nas też wybory do Rady Nadzorczej. Kadencja obecnej RN się kończy, a tylko nieliczni jej członkowie będą mogli kandydować ponownie – czyli:

potrzebujemy nowych kandydatów do Rady Nadzorczej.

Wśród chętnych powinny się znaleźć osoby z przygotowaniem prawniczym, ekonomicznym, budowlanym, bo jak ważna jest rola Rady Nadzorczej właśnie się przekonaliśmy. Rada Nadzorcza, zgodnie z prawem, ma wielką moc sprawczą i zmiany, nawet bardzo istotne, może wprowadzać natychmiast i... bez konsultacji społecznych. Dlatego tak

ważne jest, by osoby, które w naszym imieniu decydują o funkcjonowaniu Spółdzielni, podejmowały decyzje zgodne z naszym interesem. Możemy mieszkać dobrze, wygodnie i bezpiecznie, ale możemy popaść w długi, wzrost czynszów i inne zmyły liczących spółdzielni mieszkaniowych. **Wszystko to zależy od siedmiu osób spośród nas, które stworzą nową Radę Nadzorczą.**

Oprócz nowej RN, którą wybierzemy, mamy też nowego prezesa. Jest nim wieloletni członek RN (również obecnej kadencji) Waldemar Witczak.

Nie jest to łatwa sytuacja i opinie o tym, co nastąpi, są bardzo podzielone. Chcąc wiedzieć więcej, trzeba przyjść na zebranie, dowiedzieć się „u źródła” i mieć bardziej świadomy wpływ na dalszy los Spółdzielni.

Walne Zebranie Mieszkańców SM KM odbędzie się w tę sobotę, 28 czerwca w SP nr 99 o godz. 10.00. Z powodu wagi sytuacji zebranie może potrwać trochę dłużej niż zazwyczaj, chyba że zdyscyplinujemy się w czasie dyskusji. By łatwiej było przetrwać, będzie herbata, kawa i coś do zaspokojenia głodu.

Do zobaczenia.

Michalina Cieślukowska-Kulmatycka

ZMIANA W PORZĄDKU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Wszyscy pewnie zauważyli, że pierwotny porządek obrad Walnego Zgromadzenia naszej Spółdzielni został zmieniony. Na wniosek 25 członków, w porządku obrad znalazł się następujący punkt:

7.1 Rozpatrzenie uchwały RN SM KM nr 10/5/2014 z dnia 23 maja 2014 r. o odwołaniu Prezes Zarządu Barbary Osińskiej-Omelan z funkcji i ze składu Zarządu.

1. Przedstawienie uzasadnienia do powołanej uchwały.
2. Przedstawienie stanowiska Barbary Osińskiej-Omelan z w sprawie powołanej uchwały
3. Dyskusja.
4. Sformułowanie i głosowanie wniosków.

Nie jest to wniosek o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej, ponieważ Walne Zgromadzenie nie ma takich uprawnień.

Słowo „rozpatrzenie” zostało użyte niezbyt fortunnie. Wnioskodawcy chcą po prostu wysłuchać INFORMACJI obu stron: Rady Nadzorczej (uzasadnienie decyzji o odwołaniu prezes Zarządu) oraz Barbary Osińskiej-Omelan, chodzi o WYSLUCHANIE, co w tej sprawie ma do powiedzenia dotychczasowa pani Prezes.

Ewa Markowska



nasz nowy węzeł cieplny - „mercedes” wśród węzłów...

Szanowni Mieszkańcy osiedla „Księżę Małe” !

Chciałbym Państwu przedstawić skrót ze Sprawozdania Rady Nadzorczej Księżę Małe za okres czerwiec 2013 – czerwiec 2014. Mam nadzieję, że zachęci to członków Spółdzielni do wizyty na Walnym Zgromadzeniu, a właściciele lokali mieszkalnych oraz najemców lokali do częstszych kontaktów ze Spółdzielnią i do włączenia się „mimo stawianych Nam przez prawodawcę barier” w życie Spółdzielni.

Skrót ze Sprawozdania Rady Nadzorczej SM Księżę Małe

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Księżę Małe działa na podstawie: ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, statutu SM „Księżę Małe” oraz regulaminów i innych przepisów wewnętrznych ustanowionych przez organy statutowe Spółdzielni. Z mocy ustawy, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Sprawozdanie obejmuje okres od czerwca 2013 do czerwca 2014.

Wybrany na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2011 skład osobowy Rady Nadzorczej zmieniał się w trakcie trwania kadencji, natomiast przyjęta struktura wewnętrzna Rady nie zmieniła się. Obecna kadencja upływa z chwilą wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, którego dokona Walne Zgromadzenie.

Skład osobowy Rady Nadzorczej i jego zmiany :

- Prezydium Rady Nadzorczej :
1. przewodniczący Rady Nadzorczej – Marek Galecki
 2. zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej – Waldemar Witczak –

oddelegowany jako p.o. Prezesa Zarządu od 29.05.2014

3. sekretarz Rady Nadzorczej – Joanna Grześkowiak-Stepowicz (złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie w dniu 10.04.2014)

Członkowie Rady Nadzorczej :

4. Beata Cierniewska (od dnia 27.04.2014 sekretarz Rady Nadzorczej)

5. Elżbieta Wórzeczek – przewodnicząca komisji ekonomiczno-rewizyjnej

6. Zbigniew Kulewicz – członek komisji ekonomiczno-rewizyjnej (złożył rezygnację w dniu 23.05.2014 r. - protokół z dnia 29.05.2014 r.)

7. Monika Wadas – członkini komisji ekonomiczno-rewizyjnej

8. Paweł Łygan – przewodniczący komisji GZM (złożył rezygnację w dniu 23.05.2014 r. - protokół z dnia 29.05.2014 r.)

9. Maria Bułhakowska – członkini komisji GZM

10. Witold Studniarczyk – członek komisji GZM – zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej od 29.05.2014 r.

11. Alicja Marszałek - członkini Rady

12. Barbara Krawczyk – członkini Rady

W trakcie obecnej kadencji nastąpiło wiele zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym odeszło z Rady trzech członków (Rada Nadzorcza apeluje do kandydatów do nowej Rady o poważne i spokojne przemyślenie decyzji o kandydowaniu oraz o postawę nacechowaną chęcią współpracy i porozumienia). Zgodnie z postanowieniami Statutu SM KM pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które przygotowywało posiedzenia plenarne Rady. Porządek obrad określany był w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni, i odzwierciedlał bieżące potrzeby Spółdzielni.

Materiałami źródłowymi, na których opierała się praca Rady Nadzorczej, były dokumenty przedstawiane przez Zarząd SM KM oraz dokumenty przygotowane przez członków Rady. Rada Nadzorcza SM KM napotkała ze strony Zarządu na trudności w pozyskiwaniu materiałów. Sprawa ta stała się przedmiotem polemiki z Zarządem oraz analiz prawnych kancelarii. ▶

W szczególności kwestią sporną były indywidualne uprawnienia członków Rady Nadzorczej do zwracania się do Zarządu z prośbą o informacje w sprawach Spółdzielni. Zarząd i kancelaria prawna stały na stanowisku, iż każde takie zapytanie musi być poprzedzone uchwałą bądź wnioskiem Rady Nadzorczej – organu Spółdzielni jako całości. Rada Nadzorcza uważała, że w sprawach objętych bieżącą pracą Rady Nadzorczej i Zarządu członkowie Rady powinni mieć możliwość zwracania się do Zarządu z prośbą o wyjaśnienie interesujących ich kwestii. Kancelaria prawna wskazała, że rozwiązaniem tego problemu mogłyby być upoważnienia dla Prezydium i przewodniczących komisji do występowania do Zarządu o potrzebne informacje. Trzeba zaznaczyć, że co prawda w okresie sprawozdawczym wystąpiła słownie „jedna” sytuacja, która mogłaby być interpretowana przez Zarząd jako wyjście poza kolegalny tryb podejmowania działań kontrolnych przez Radę Nadzorczą, to jednak w opinii członków Rady Nadzorczej rzutowało to negatywnie na współpracę Rady i Zarządu. Ostatecznie Rada Nadzorcza przyjęła kolegalny tryb pracy zgodny ze wskazówkami przekazanymi w opinii Kancelarii.

W okresie sprawozdawczym szczególną uwagę Rady Nadzorczej absorbowwały następujące obszary działalności Spółdzielni:

1. gospodarka finansowa,
2. eksploatacja i remonty zasobów mieszkaniowych, gospodarka nieruchomościami i sprawy terenowo- prawne,
3. inwestycje,
4. sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
5. zagadnienia organizacyjne,
6. działalność społeczno-oświatowo-kulturalna

Ad.1 Gospodarka finansowa.

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością gospodarczo-finansową Spółdzielni. Funkcje te przejawiały się głównie w procesie uchwalania planów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, opiniowania sprawozdań finansowych, ustalania stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych

oraz za użytkowanie garaży. Celom tym służyła również decyzja Rady dotycząca wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za okres obrachunkowy. Przedmiotem szczególnego zainteresowania Rady Nadzorczej były sprawy zadłużeń czynszowych oraz działań windykacyjnych Spółdzielni.

Ad.2 Eksploatacja i remonty zasobów mieszkaniowych, gospodarka nieruchomościami, sprawy terenowo- prawne.

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór i kontrolę nad realizacją planów rzeczowych działalności remontowej. Z uwagi na zbyt późne przygotowanie przez Zarząd planów remontowych na rok 2013 (kwiecień 2013), Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia prowizorium planów na rok 2014 do grudnia 2013 r.. Jednocześnie zgodnie z przedstawianymi wnioskami komisji GZM poprzedniej kadencji, Rada Nadzorcza poprosiła Zarząd o przygotowanie wieloletnich planów remontowych dla SM KM. W 2014 r. Rada Nadzorcza ponowiła prośbę i wyznaczyła (w uzgodnieniu z Zarządem) termin do końca kwietnia 2014 r. Do chwili obecnej Zarząd nie przedłożył Radzie wnioskowanych planów, ograniczając się do przedstawienia inwentaryzacji potrzeb remontowych Spółdzielni oraz ogólnych założeń do planów. Dokumenty te nie zostały w pełni omówione przez Zarząd lub pracownika SM KM na wyznaczonym do tego zebraniu RN i Zarządu SM KM. Zdaniem Rady Nadzorczej istnieje bezwzględna konieczność utworzenia nie tylko planów wieloletnich, które pozwolą RN kontrolować przebieg rzeczowego wykonania inwestycji rozłożonych na lata (przykładem może być remont węzła CO – czas trwania inwestycji to siedem lat), ale również prawidłowo oceniać stan środków finansowych gromadzonych na funduszu remontowym, dokonywać prawidłowej oceny stawek eksploatacyjnych, a także przygotować plan zamówień dla poszczególnych zadań inwestycyjnych, który będzie realizowany zgodnie z obowiązującym Regulaminem zamówień na roboty, usługi i dostawy.

Realizując swoje statutowe i regulaminowe obowiązki, Rada Nadzorcza stwierdziła w lipcu 2013 r. kolejny (poprzednie miały miejsce w kadencji 2012/2013) nieprawidłowe zastosowanie Regulaminu zamówień na roboty, usługi i dostawy – w zakresie określenia trybu rozpisanego przetargu. W wyniku interwencji przewodniczącego komisji GZM niewłaściwe ogłoszenie zostało wycofane.

W 2014 r. pojawiła się możliwość ulokowania w zasobach Spółdzielni likwidowanej filii Biblioteki Miejskiej. Członkowie Rady Nadzorczej niezwykle aktywnie włączyli się w wielopłaszczyznowe działania zmierzające do przyjęcia przez miasto właśnie takiego rozwiązania. Przedmiotem dyskusji z udziałem Zarządu, głównej księgowej i Rady Nadzorczej była kwestia opłacalności finansowej ww. przedsięwzięcia. W toku dyskusji zaznaczyły się dwa poglądy. Według pierwszego zrealizowanie ww. inwestycji powinno mieć miejsce tylko w sytuacji, gdy wynegocjowany czynsz zapewni przynajmniej zwrot kosztów i obciążeń na lokalu w możliwie krótkim czasie. Drugi pogląd opierał się na stanowisku, według którego istotniejsze dla Spółdzielni jest spodziewane ożywienie budynku przy ulicy Tarnogórskiej i zapewnienie trwania miejsca będącego „centrum kulturalnym” osiedla, nawet w przypadku gdyby zwrot nakładów rozłożony był na okres wielu lat. Ostatecznie Rada Nadzorcza przyjęła drugą opcję i wszystko wskazuje na to, że osiedle nie straci swojej biblioteki. Należy tu zaznaczyć istotny wkład i pomoc Rady Osiedla.

Ad.3 Inwestycje

Spółdzielnia Mieszkaniowa Księżę Małe w okresie sprawozdawczym nie prowadziła działalności inwestycyjnej. Nadmienić tutaj należy, że SMKMM pozostaje w sporze sądowym w sprawie rozliczenia inwestycji na Wojszycach oraz że posiada tereny na Brochowie. W pierwszym przypadku Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu (ostatnio w kwietniu 2014 r.) z prośbą o przedstawienie informacji o stanie sprawy. W związku z usprawiedliwioną nieobecnością Prezes ▶

Zarządu sprawa ta pozostaje do wyjaśnienia Radzie Nadzorczej kolejnej kadencji. Zdaniem Rady Nadzorczej istnieje pilna potrzeba podjęcia działań zmierzających do oceny opłacalności inwestycji lub sprzedaży gruntów na Brochowie.

Ad.4 Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Rada Nadzorcza, oprócz podejmowania uchwał w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, rozpatrywała także indywidualne wystąpienia członków, którzy zwracali się z interwencjami o pomoc w rozwiązaniu ich problemów.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza omawiała, opiniowała i podejmowała uchwały dotyczące Regulaminu przetargu na wyłonienie osoby uprawnionej do zawarcia umowy na ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Ad.5 Zagadnienia organizacyjne, statutowe.

W zakresie spraw organizacyjnych i samorządowych, uwaga Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na ocenie działalności Zarządu na rzecz członków SMK, aktualizacji przepisów wewnętrznych Spółdzielni, działaniach kontrolnych Zarządu. Rada Nadzorcza, podejmując stosowne decyzje, korzystała z opinii i wniosków powoływanych komisji oraz kancelarii prawnej obsługującej Spółdzielnię. W swoich działaniach Rada dążyła do rozwiązań, które miały przyczynić się do podnoszenia poziomu merytoryczno-organizacyjnego działalności organów Spółdzielni. Rada Nadzorcza od początku swojej kadencji położyła nacisk na budowę nowych metod komunikacji z mieszkańcami Spółdzielni. Nie ograniczyła się tylko do spotkania wyjaśniającego w gronie Prezes Zarządu, przewodniczący i wiceprzewodniczący RB i do dyskusji na posiedzeniach plenarnych, ale aktywnie podjęła temat budowy strony internetowej (założenia projektu patrz załącznik 1). Ostatecznie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę 38/

XII/2013 o przyjęciu terminu wykonania przez Zarząd nowej strony internetowej na koniec grudnia 2013 r. Zdaniem RN Zarząd nie wykonał zleconych prac w oznaczonym terminie. Rok 2014 nie przyniósł spodziewanej poprawy. Narzędzie, które miało być miejscem łatwego dostępu do wszystkich niezbędnych informacji o Spółdzielni (uchwały Zarządu, Rady, wykonania planów remontowych, plany remontowe, gazetka, łatwy kontakt z RN i Zarządem) w obecnym kształcie nie spełnia żadnego z przyjętych założeń. Przyjmując do wiadomości problemy natury prawnej (opinia kancelarii w sprawie ograniczenia dostępu do treści na stronie Spółdzielni) odnoszące się do sposobu uzyskiwania dostępu do treści na stronie Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznaje, że Zarząd nie poszukiwał metod rozwiązania problemu, a jedynie zgłaszał jego zaistnienie.

Narastające problemy w komunikacji z Zarządem pogłębiły się w związku z wytoczeniem procesu sądowego przez Prezesa Zarządu jednemu z członków Rady Nadzorczej. Wyjątkowo obciążające dla wzajemnych relacji było włączenie do tego procesu spraw mających miejsce na zebraniach Rady Nadzorczej i dotyczących spraw Spółdzielni. Rada Nadzorcza proceduralnie ograniczyła się do wysłuchania dwóch relacji pozwanego członka Rady. Niemniej jednak, w opinii Rady Nadzorczej postępowanie to doprowadziło de facto do „włączenia” Rady Nadzorczej do sporu i zmusiło jej członków do opowiedzenia się – we własnym sumieniu – po jednej ze stron. W opinii części członków Rady Nadzorczej włączenie do procesu spraw omawianych i głosowanych na zebraniach RN mogło być postrzegane jako wywieranie nacisku na członków Rady.

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury, na których przyjmowane były wnioski, zapytania, skargi mieszkańców. W związku ze złożonymi pytaniami oraz pismami przesłanymi do Rady przez mieszkańców Rada Nadzorcza powoływała komisje kontrolne i kierowała do Zarządu oraz kancelarii

prawnej pytania i prośby o opinię.

Ad.6 Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna.

Rada Nadzorcza podejmowała decyzje, które dotyczyły spraw społeczno-kulturalnych mieszkańców osiedla, poprzedzając je analizą i opiniami członków Rady, Zarządu i głównej księgowej. Podejmując decyzje, Rada Nadzorcza miała na uwadze fakt, iż jakość zamieszkiwania na osiedlu jest związana nie tylko z infrastrukturą mieszkaniową, ale również z relacjami społecznymi mieszkańców. W opinii Rady dofinansowane przedsięwzięcia dobrze służyły temu celowi. Rada Nadzorcza podejmowała próby zachęcenia mieszkańców osiedla do korzystania z wyremontowanego pomieszczenia Klubu Osiedlowego. Niestety z uwagi na ograniczenia prawne nie udało się doprowadzić do ożywienia naszego Klubu. W opinii Rady Nadzorczej temat ten powinno się podjąć w następnej kadencji.

Osobnego omówienia wymagają wydarzenia, które zamykają kadencję Rady Nadzorczej. W kwietniu oraz maju 2014 r. do Prezydium Rady Nadzorczej dwukrotnie wpłynął wniosek członków Rady o odwołanie Prezesa Zarządu Barbary Osińskiej-Omelan. Zdaniem Rady Nadzorczej przenoszenie treści wniosku wraz z uzasadnieniem, jakie legło u podstaw jego złożenia, nie jest zasadne. W tej sprawie Sprawozdanie Rady Nadzorczej nie może stać się narzędziem polemiki członków Rady Nadzorczej, a Spółdzielcy mogą i potrafią samodzielnie wyrobić sobie zdanie o wniosku na podstawie dostępnych dokumentów (załącznik nr 2). Ze względu na wagę tych materiałów ich kopie, wraz z zdaniem odrębnym dwóch członków Rady, zostają w całości dołączone do Sprawozdania (załącznik nr 3). W związku z przegłosowaniem przez członków RN przedmiotowego wniosku, doszło do aktu odwołania Barbary Osińskiej-Omelan z pełnionej przez nią funkcji Prezesa Zarządu i ze składu Zarządu. Rada Nadzorcza, mając na względzie zachowanie ciągłości funkcjonowania spółdzielni

zgodnie z jej zadaniami statutowymi, oddelegowała ze swojego grona, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie procedurami, do pracy w Zarządzie jako Prezesa Zarządu, wiceprzewodniczącego Rady, Waldemara Witczaka. Waldemar Witczak, wieloletni mieszkaniec naszego osiedla, członek Rad Nadzorczych posiadający kwalifikacje zawodowe, był w zaistniałej sytuacji naturalnym wyborem.

Prosimy Państwa o kredyt zaufania dla Waldemara Witczaka i wsparcie go w działaniach na rzecz Spółdzielni.

Pomimo faktu odwołania pani Prezes, Rada Nadzorcza nie zapomina o wieloletniej pracy Barbary Osińskiej-Omelan dla naszej Spółdzielni i pragnie podziękować pani Prezes za zaangażowanie w tworzenie niezależności Spółdzielni jako zrzeszenia członków oraz za wieloletnie starania związane z bieżącym utrzymaniem zasobów Spółdzielni.

Rada Nadzorcza dziękuje członkom Spółdzielni, członkom Rady Nadzorczej, którzy odeszli z jej składu w trakcie trwania kadencji, za społeczne zaangażowanie i wkład pracy, przyczyniający się do uzyskania korzystnych rezultatów działalności Spółdzielni w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza dziękuje także pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej Księżę Małe za pracę w 2013 i 2014 roku oraz w okresie całej trzyletniej kadencji RN.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej SM Księżę Małe w dniu 05.06.2014 r.”

Mam nadzieję, że prezentowane treści pozwolą Państwu, chociaż w minimalnym stopniu, wyrobić sobie pogląd o pracach Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Galecki



Szanowni Państwo,

Zbliży się kolejne Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej Księżę Małe.

To bardzo ważne, byście Państwo byli na tym zebraniu obecni. Przypomnę, że to Państwo, występując jako Walne Zgromadzenie, jesteście najwyższą władzą Spółdzielni. Poprzez głosowanie wybieracie siedmiu swoich przedstawicieli – Radę Nadzorczą, która przez kolejną kadencję (3 lata) będzie sprawować kontrolę oraz decydować o kwestiach finansowych, prawnych, administracyjnych i inwestycyjnych naszego osiedla. W myśl znowelizowanego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Księżę Małe, Radę Nadzorczą tworzy obecnie siedem, a nie jak dotychczas dwanaście osób. Do prawomocnego podjęcia decyzji potrzeba obecności co najmniej czterech członków Rady. W świetle takich zapisów trzeba mieć świadomość, że najważniejsze dla Spółdzielni decyzje teoretycznie mogą zapadać głosami trzech osób!

Sprawą pierwszorzędnej wagi jest wybór odpowiednich kandydatów. Wierzę, że wybieriecie Państwo osoby, które będą pracować rzetelnie, w sposób obiektywny i wyważony, bez zbędnych emocji. Pamiętajmy, że podstawową funkcją Rady Nadzorczej jest funkcja kontrolna, stąd znajomość zasad ekonomii oraz zarządzania przez jej członków jest naprawdę niezbędna.

Obserwując niską frekwencję na Walnych Zgromadzeniach w ciągu ostatnich kilku lat można było dojść do wniosku, że większość Spółdzielców jest albo niezainteresowana sprawami Spółdzielni, albo na tyle zadowolona z dotychczasowego sposobu zarządzania Spółdzielnią, że obecność na Walnym Zgromadzeniu uważa za stratę czasu. W tym jednak roku Rada Nadzorcza nie podzieliła tego pozornego optymizmu. Jak Państwo mogli przeczytać na tablicy ogłoszeń czy też na stronie internetowej Spółdzielni Rada Nadzorcza odwołała z funkcji dotychczasowego prezesa Barbarę

Osińską-Omelan, jednocześnie delegując na to stanowisko niżej podpisanego, do niedawna wiceprzewodniczącego RN.

Zachęcam Państwa do zapoznania się z dokumentami dostępnymi w siedzibie Spółdzielni, a w szczególności z protokołami posiedzeń Rady Nadzorczej, co pozwoli Państwu na obiektywną ocenę decyzji RN.

W imieniu członków Spółdzielni pragnę podziękować pani Barbarze Osińskiej-Omelan za wieloletnią pracę. Niezależnie od ostatnich wydarzeń, należy docenić ogromny wkład pracy pani Prezes w renowację naszego osiedla, a także jej wysiłek włożony w uczynienie go piękniejszym i wygodniejszym. Stare i zaniedbane zabytkowe budynki oraz zaniedbana infrastruktura stawiały trudne wymagania dla zarządzającego tym majątkiem.

Raz jeszcze zapraszam do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz do podjęcia odpowiedzialności za kształt naszej „małej ojczyzny” w sposób spokojny, otwarty a zarazem pełen optymizmu.

Z wyrazami szacunku,

Prezes Zarządu
Waldemar Witczak

Szanowni Państwo,

Na początku czerwca bieżącego roku Rada Nadzorcza powierzyła w moje ręce ważną i odpowiedzialną funkcję zarządzającego majątkiem Spółdzielni Mieszkaniowej Księżę Małe. Osiedle to jest dla większości z nas miejscem, w którym spędzamy sporą część swego życia. Wielu z nas tu się wychowało, tutaj wraca, by odpocząć po szkole czy pracy, wśród zieleni i na placach zabaw bawią się kolejne pokolenia naszych dzieci. Korzystamy z całej infrastruktury osiedla – sklepów, usług, przychodni zdrowia, szkoły, przedszkola.

Księżę Małe to miejsce szczególne – na pierwszy rzut oka – nieciekawe, a jednak mające własną historię,

swoje niezaprzeczalne atuty i walory. Państwa mieszkania to niekiedy dorobek całego życia. O ten dorobek, o całe otoczenie, o dobrą kondycję finansową naszego osiedla Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany odpowiednio zadbać.

Jako członkowie Spółdzielni macie Państwo prawo wiedzieć, w jaki sposób są wydawane Wasze pieniądze, jak podejmowane są decyzje odnośnie finansów, remontów czy inwestycji. Dostęp do dokumentacji ma każdy z członków naszej Spółdzielni. Macie Państwo także pełne prawo, by wiedzieć, kto zarządza Waszym majątkiem.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie ze Statutem, stanowią obecnie dwie osoby: prezes i tzw. społeczny członek Zarządu. Pierwszą funkcję sprawuje piszący te słowa, drugą – wieloletni członek oraz były przewodniczący Rady Nadzorczej, Henryk Nowakowski. Ze względu na to, że jestem mniej znany, pragnę krótko się przedstawić. Prezentacji dokonam nietypowo, przeplatając wątki mojego doświadczenia zawodowego z opisem dotychczasowej pracy na rzecz spółdzielni Księża Małe i moimi poglądami na temat zarządzania.

Jestem wrocławianinem. W roku 1982 ukończyłem Politechnikę Wrocławską uzyskując dyplom magistra inżyniera na Wydziale Elektroniki. Bezpośrednio po studiach rozpocząłem pracę w Instytucie Komputerowych Systemów Automatyki i Pomiarów jako inżynier ds. uruchomień – moim zadaniem było uruchamianie prototypów sprzętu minikomputerowego (wdrażanych później do produkcji w nieistniejących dziś zakładach EL-WRO). W roku 1990 ożeniłem się i osiedliłem na Księżu Małym. Wybór lokalizacji nie był przypadkowy – tu niemal od urodzenia mieszkała moja żona, tu od czasów powojennych na Katowickiej i Chorzowskiej mieszkała jej dziadkowie i rodzice. Tu wychowyje się czwórka moich dzieci.

Zmieniłem pracę. Jako konstruktor i projektant w Elektromontażu-Wrocław (ul. Opolska 140) odbyłem kurs dla kandydatów na członków rad

nadzorczych spółek Skarbu Państwa. Po ukończeniu kursu kształcącego w zakresie prawa spółek handlowych, finansów oraz metod zarządzania i kontroli, zdałem egzamin państwowy, otrzymując dyplom sygnowany przez Sekretarza Stanu ówczesnego Ministerstwa Przekształceń Własnościowych. Kurs ten w istocie był skierowany do ówczesnej kadry politycznej, która po 1989 r. zaczęła „uwłaszczać” majątek odziedziczony w spadku po PRL-u. Ponieważ zasadniczo stronię od polityki, dyplom schowałem do szuflady, a zdobytą wiedzę wykorzystałem dopiero po kilku latach, zasiadając w składzie Radzie Nadzorczej SM KM IV kadencji. Jako członek komisji ekonomiczno-rewizyjnej zajmowałem się kontrolą finansów Spółdzielni. O ile bieżąca działalność finansowa nie wzbudziła moich zastrzeżeń, to zaniepokoiły mnie wówczas trzy doktryny lansowane przez ówczesny Zarząd:

- pierwsza z nich głosiła, że spółdzielnia jest za biedna, aby uporać się z remontem elewacji i termomodernizacją;
- druga doktryna głosiła, że spółdzielnia jest za biedna, aby zagospodarować puste przestrzenie w budynku na Tarnogórskiej 1, a oddalenie od centrum miasta sprawia, że zainteresowanie wynajmowaniem tych pomieszczeń będzie znikome;
- trzecia, że status zabytku jest dla spółdzielni nieszczęściem, bo uniemożliwia racjonalne gospodarowanie nieruchomościami i wiąże Zarządowi ręce.

Doktryny o rzekomej niemożności „uwiodły” ówczesną RN, która podzieliła poglądy prezes Barbary Osińskiej-Omelan. Moje kilkakrotnie zgłaszane uwagi, że przecież nie wiemy, ile co kosztuje i należy zlecić wykonanie analizy finansowej przedsięwzięcia – spotykały się nieodmiennie z odpowiedzią: po co, przecież i tak nas na to nie stać. Widząc całą sytuację, uznałem, że moja misja wyczerpała się – zrezygnowałem z zasiadania w RN kolejnych kadencji. W tym okresie rozpocząłem pracę w małej firmie finansowej CLA Credit Leasing Assistance, która po 10 latach gwałtownego wzrostu przekształciła się w

AIG Bank Polska S.A., zatrudniający 3000 osób we wrocławskiej centrali oraz 150 placówkach terenowych. Pełniłem tam stanowisko administratora sieci komputerowej, składającej się z ponad 2500 PC oraz PM (kierownika projektów związanych z rozbudową infrastruktury IT).

Obserwując – jako zwykły mieszkaniec – kolejne Walne Zgromadzenia, z niepokojem skonstatowałem, że każdą krytykę Zarządu odbierano jako personalny atak na prezesa, na stabilność finansową oraz jako chęć zawładnięcia prezesowskim fotelem. Skojarzenie z niesławną PRL-owską praktyką, zgodnie z którą krytyka błędów i wypaczeń traktowana była jako zamach na ustrój – było oczywiste. W efekcie, zamiast zajmowania się sprawami istotnymi dla spółdzielni, w istocie rozgrywała się batalia o to, czy uda się obronić czy też odwołać prezesa.

W kwietniu ubiegłego roku (na dwa miesiące przed terminem kolejnego Walnego Zgromadzenia) udział w pracach Rady Nadzorczej zaproponowała mi Ewa Markowska. Z powodu różnicy w poglądach na sposób zarządzania spółdzielnią doszło do rozdzwieńców pomiędzy członkami RN i rezygnacji niektórych z nich. Z pewnymi oporami zgodziłem się, obawiając się czy aby w dalszym ciągu większość członków RN nie wyznawała wspomnianej wcześniej doktryny.

W tym czasie (2013 r.), uzyskałem międzynarodowy certyfikat PRINCE2 Practitioner, potwierdzający wiedzę i umiejętność zarządzania projektami, zgodnie z metodyką zalecaną w krajach Unii Europejskiej.

Jak się okazało, członkowie obecnej Rady Nadzorczej odważyli się mieć inne niż Zarząd poglądy na kilka kluczowych kwestii. Nie przyjmowali tłumaczeń prezesa dotyczących niemożności zagospodarowania budynku na Tarnogórskiej 1 (dwa piętra nieużytkowanych przez niemal 20 lat pustostanów o łącznej powierzchni ok. 700 m²). Ponadto członkowie RN mieli odmienne spojrzenie na status osiedla zabytkowego; kilkakrotne próby zainteresowania możliwością

pozyskiwania funduszy unijnych i celowych na renowację zabytków spotykały się jednak niezmiennie z opinią prezesa: nie ma takich możliwości. Taką postawę prezes prezentowała w swoich sprawozdaniach.

Trudno mi nie wspomnieć o przykładzie jaskrawo ilustrującym różnicę w poglądach Zarządu i Rady Nadzorczej na styl zarządzania Spółdzielnią. Zgodnie z wolą RN w marcu bieżącego roku wraz z Przewodniczącym RN Markiem Galeckim obejrzałem wszystkie puste pomieszczenia w budynku na Tarnogórskiej 1. We wszystkich pomieszczeniach były pozostawione odpady budowlane i stare sprzęty. Na dodatek, na najwyższej kondygnacji wszystko pokryte było grubą warstwą gołębich odchodów i szczątkami padłych ptaków. Nasz wniosek o możliwie szybkie uprzątnięcie odchodów, stwarzających zagrożenie sanitarne został całkowicie zignorowany, zaś do notatki z oględzin, ilustrowanej zdjęciami, Barbara Osińska-Omelan łaskawa była odnieść się zarzutem: spostrzeżenia w niej zawarte mają charakter amatorski, wręcz kuriozalny. Czyżby wydanie opinii o konieczności sprzątnięcia pomieszczeń wymagało specjalnych kwalifikacji?

Uważam, że w perspektywie kilkuletniej najważniejszym zadaniem Zarządu jest znalezienie sposobu na sfinansowanie i zagospodarowanie pomieszczeń na Tarnogórskiej 1. Konieczne jest także przeprowadzenie analizy możliwości wykorzystania półhektarowej działki budowlanej na Brochowie (jej dzierżawa wieczysta kosztuje obecnie Spółdzielnię ponad 50 tys. zł rocznie). Pierwszoplanowe jest też rozpoczęcie prac związanych z poprawą systemu wentylacji budynków i remontem elewacji. Podejmę wysiłki, aby status zabytku Osiedla stał się atutem przy poszukiwaniu źródeł finansowania.

Prezes Zarządu
Waldemar Witczak



CO SIĘ WYDARZYŁO?

Rada Nadzorcza VI kadencji w ostatnim miesiącu swojego mandatu uchwałą nr 10/05/2014 z dnia 23.05.2014 r. odwołała z funkcji i ze składu Zarządu Prezes Barbarę Osińską-Omelan.

Co tak ważnego wydarzyło się w ostatnich miesiącach?

W skład Rady Nadzorczej, która w czerwcu br. na Walnym Zgromadzeniu kończy 3-letnią kadencję, wchodzi w większości członkowie poprzedniej kadencji (V). Niektórzy z nich pracowali w Radzie Nadzorczej trzy kadencje, czyli nadzorowali pracę Zarządu przez dziesięć lat, ponieważ IV kadencja trwała cztery lata. W czasie trzech kadencji komisji rewizyjno-ekonomicznej przewodniczyła Elżbieta Wówrzeccka.

Pamięć ludzka jest ulotna, dlatego też sprawdziłam w naszej Gazetce, jak w poprzednich latach oceniano kondycję SMK. Najbardziej wymiernym składnikiem oceny są:

- bilans
- lustracja.

Od 2006 r. do 2011 r. bilans SMK był badany przez biegłych rewidentów i w gazetkach ukazywała się notatka przedstawiająca w skrócie najistotniejsze dla nas wnioski (nr 40,43,45 i 48). A najważniejszy wniosek był taki, że „...Spółdzielnia funkcjonuje płynnie, wszystkie swoje zobowiązania realizuje w terminie. Sytuacja ta świadczy o prawidłowym

zarządzaniu gospodarką finansową przez Zarząd” (nr 48).

Bilans za rok 2012 nie był badany przez biegłych rewidentów. Komisja rewizyjno-ekonomiczna RN SM Księża Małe przeprowadziła szczegółową kontrolę i analizę sprawozdania finansowego. Wniosek przedstawiony w Gazetce nr 50: „Analiza sprawozdania wykazuje stabilną kondycję finansową Spółdzielni, a wyniki analizy nie wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności w roku 2013”. W protokole pokontrolnym podkreślono, że zmniejszenie należności (zadłużenia) na lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych nastąpiło dzięki bieżącemu monitorowaniu zaległości czynszowych, licznym spotkaniom z dłużnikami (nr 50, sprawozdanie RN). Bilans za 2013 był badany przez biegłych rewidentów. Również nie budził zastrzeżeń.

Informacje na temat lustracji, na podstawie listów polustracyjnych, zostały przedstawione:

- w Gazetce nr 45 – lustracja za lata 2007-2009
- oraz w Gazetce nr 50 – lustracja za lata 2010-2012.

Obie lustracje nie stwierdziły nieprawidłowości w działalności Spółdzielni.

W tej sytuacji zasadne jest pytanie: co było powodem odwołania Prezesa Zarządu SMK?

Ewa Markowska

? Dlaczego RN odwołała prezes Zarządu

Uczestniczyłam w pracy RN SMK przez 10 lat (czerwiec 2004 – marzec 2014), w trzech kolejnych kadencjach. Miałam możliwość obserwowania pracy prezesa Zarządu przez te wszystkie lata. W tym okresie wszelkie plany, wykonania panów oraz sprawozdania z działalności spółdzielni były przez Radę Nadzorczą zatwierdzane, najczęściej jednogłośnie. Ani lustracje ustawowe, ani badania bilansu, ani opinie samej Rady nie wskazywały, że w spółdzielni źle się dzieje.

Chciałabym wiedzieć, co takiego się stało, że na kilka tygodni przed końcem kadencji RN odwołuje Prezes Zarządu? Uważam, że trzeba mieć bardzo poważne powody, aby po 19 latach dobrej pracy pozbawiać panią Prezes stanowiska. Na jakie KONKRETNIE szkody i straty naraziła Prezes spółdzielnię – mówiąc „konkretnie”, mam na myśli straty wyrażone chociażby w liczbach lub poparte ewidentnym przykładami. Co, kiedy i z jakiego powodu SMK straciła? Bo jeśli powodem odwołania jest fakt, że na linii Rada Nadzorczą – prezes Zarządu pojawiały się napięcia czy brak porozumienia – wystarczyło poczekać do Walnego Zgromadzenia, wówczas zostanie wybrana nowa Rada, która być może ułoży sobie współpracę z panią Prezes bardzo dobrze? Czy na pewno w interesie spółdzielni jest pozbawianie jej dobrze pracującego prezesa na miesiąc przed powołaniem Rady w zupełnie nowym składzie? I

czy przypadkiem obecna Rada Nadzorczą taką decyzją sama sobie nie wystawia niezbyt dobrej opinii?

Pragnę raz jeszcze podkreślić – nie zgadzam się z wnioskiem RN i nie uważam, aby istniały powody do odwoływania Prezes Barbary Osińskiej-Omelan ze sprawowanej przez nią funkcji. Mieszkam na Księżu Małym 11 lat i widzę, jak dużo od tego czasu się zmieniło. Na korzyść. Jako członek spółdzielni i długoletni członek RN doceniam fakt, że mamy naprawione dachy, wyremontowane i wynajęte lokale użytkowe, porządne śmietniki, zadbane tereny zielone, których zazdroszczą nam inne spółdzielnie i wspólnoty, drogi w znacznie lepszym stanie niż kilka lat temu, uporządkowane sprawy gruntów, piwnic, dobre ubezpieczenie zasobów, o czym przekonaliśmy się, gdy nagle wichura zerwała dach, nie jesteśmy zadłużeni w bankach. Wszystko to dowodzi, że spółdzielnia jest była i jest dobrze zarządzana.

Prezes Barbara Osińska-Omelan zarządzała naszą spółdzielnię od 1995 roku, udało jej się wiele zrobić, chociaż bywały momenty trudne, np. kiedy spółdzielnia nie miała kierownika Działu Technicznego i głównej księgowej. A mimo to wszystko dobrze funkcjonowało. I tak po ludzku uważam, nie zasłużyła sobie na takie traktowanie.

Joanna Grześkowiak-Stepowicz

Moje stanowisko w sprawie odwołania z funkcji Prezesa Zarządu

W związku z otrzymaniem 02 czerwca br. uchwały Rady Nadzorczej SM Księża Małe nr 10/5/2014 z 23 maja 2014 r. w sprawie odwołania mnie z funkcji prezesa Zarządu i ze składu Zarządu, 10 czerwca br. przedstawiłam swoje pisemne stanowisko i wniosłam o uchylenie uchwały wobec podjęcia jej z naruszeniem prawa.

Uchwałę podjęto, powołując się na przyczyny: nieprawdziwe, nierzeczywiste, nieadekwatne do rangi decyzji o odwołaniu z funkcji i z zarządu, na amatorskie oceny formułowane przez nieuprawnione do tego osoby, na ogólne bez powołania faktów i dokumentów oraz na sprawy wcześniej ocenione i zatwierdzone przez organ odwołujący. Szczegółowo odniosłam się do kolejnych zarzutów zawartych w uzasadnieniu do uchwały - moje wystąpienie w tej sprawie powinno być dostępne w siedzibie Spółdzielni. Mam przekonanie graniczące z pewnością, że do odwołania z funkcji przyczyniło się wniesienie przeze mnie do sądu aktu oskarżenia przeciw członkowi RN o pomawianie i zniesławianie. Sprawa jest w toku, rozstrzygnie ją sąd.

Barbara Osińska - Omelan



remont dachów - przed i po... 2014 r.

„Gazeta” została wydana za pomocą SM Księża Małe, komitet redakcyjny: Michalina Cieślukowska-Kulmatycka, Zofia Dillenius, Joanna Grześkowiak, opracowanie graficzne: Michalina Cieślukowska-Kulmatycka, numer złożony do druku 20 czerwca 2014 r.