

Odpowiedź Rady Nadzorczej na pismo 8 mieszkańców z 21 marca 2020 r. wrzucone do skrzynki

Szanowni Mieszkańcy

Poniżej stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie pisma grupy mieszkańców z 21 marca 2020 r., wrzuconego do skrzynki pocztowych mieszkańców Osiedla:

1. Umowa z firmą świadczącą usługę ochrony fizycznej została rozwiązana na wniosek 93 ze 180 (nieco ponad połowy) lokali. Nie jest to zdecydowana większość, jak sugerują autorzy pisma (patrz punkt 5. Protokołu RN z dnia 6 grudnia 2019: <https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-rady-nadzorczej/protokoly-rady-nadzorczej-2019/protokol-rn-nr-14-z-dnia-06-12-2019/>)
2. Sposób ustalania zaliczek i rozliczania kosztów określa §68 ust. 3 Statutu Spółdzielni (<https://osiedlezacisze.pl/statut-i-regulaminy/statut-spoldzielni/>) oraz §10 regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (<https://osiedlezacisze.pl/statut-i-regulaminy/regulaminy/regulamin-rozliczania-kosztow-gzm-i-ustalania-oplat-za-lokale/>). Wzywanie organów Spółdzielni w listach otwartych do innego sposobu i terminu rozliczania kosztów oraz kalkulowania zaliczek, niż wynikający z przepisów nie może być uwzględnione. Wysokość opłat ponoszonych przez mieszkańców wynika z ponoszonych kosztów, nie jest „czynszem” którego wysokość w dowolny sposób kształtuje najmu.
3. W sprawie zbliżenia wynagrodzeń dla członków Zarządu do wynagrodzeń rynkowych, za pracę od ośmiu do kilkunastu godzin dziennie, w tym wieczory i weekendy, odsyłamy do wielokrotnych ogłoszeń o poszukiwanie członków Zarządu w okresie od czerwca 2018 roku aż do lutego 2020 roku oraz konieczności, z braku chętnych do pracy, oddelegowania dwóch członków Rady Nadzorczej do Zarządu (uchwały RN nr 17 i 18 z 2018 roku oraz nr 8 i 9 z 2019 r.) Każdy członek Spółdzielni, który uważa, że aktualne wynagrodzenie miesięczne w wysokości 4600 zł brutto (Prezes), 4500 zł brutto (Wiceprezes) i 3600 zł brutto (Członek) jest wynagrodzeniem niewspółmiernie wysokim za pracę ponad etat, za związaną ze stanowiskiem odpowiedzialność oraz warunki (praca w piwnicy, która nie spełnia wymogów BHP dla biura, bardzo wysoki poziom agresji mieszkańców), w jakich ta praca się odbywa, ma możliwość zaskarżyć uchwały RN do sądu. Zarząd pełni swoje funkcje na podstawie powołania, bez umowy o pracę, bez ZUS, bez urlopów.

Odsyłamy do:

- uchwały Rady Nadzorczej nr 3/2020 z dnia 10.01.2020 (<https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/uchwaly-rady-nadzorczej/uchwaly-rady-nadzorczej-2020/uchwala-rn-nr-3-2020-z-dnia-10-01-2020r-w-sprawie-ogloszenia-konkursu-na-wiceprezesa-i-czlonka-zarzadu/>);
- protokołu z postępowania konkursowego (<https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-rady-nadzorczej/protokoly-rady-nadzorczej-2020/protokol-z-postepowania-konkursowego/>) oraz
- uzasadnienia uchwały Rady Nadzorczej nr 5/2020 z dnia 20.02.2020 (<https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/uchwaly-rady-nadzorczej/uchwaly-rady-nadzorczej-2020/uchwala-rn-nr-5-2020-z-dnia-20-02-2020r-zmieniajaca-uchwale-rady-nadzorczej-nr-5052013-z-dnia-14-maja-2013-r-w-sprawie-ustalenia-wynagrodzenia-dla-czlonkow-zarzadu-spoldzielni-mieszkaniowej/>)

Jeśli autorzy pisma wskażą kompetentne i doświadczone osoby do pracy w Zarządzie za dotychczasowe wynagrodzenie (Prezes 1500 zł brutto, Wiceprezes 600 zł brutto, Członek 400 zł brutto + ew. dodatek administracyjny w wysokości 1000

zł brutto), Rada Nadzorcza rozważy takie kandydatury. Takich kandydatur poszukiwaliśmy nieprzerwanie od czerwca 2018 roku, jednak bez efektu, autorzy pisma też nie wskazali do tej pory takich kandydatów. Rada Nadzorcza stanęła przed wyborem: albo zacząć płacić członkom Zarządu za pracę, albo nie mieć Zarządu wcale i pozwolić na paraliż Spółdzielni.

4. Spółdzielnia od czasu zakończenia prac nad tworzeniem kartotek lokali nie zatrudnia już pracownika biurowego/administracyjnego. Od połowy marca nie była też obsługiwana przez administratora.
5. W kwestii działań Zarządu zmierzających do obniżania kosztów (w tym kosztów ochrony) po przejęciu zarządzania Spółdzielnią, lista takich działań jest długa, więc odsyłamy do przykładowych protokołów z posiedzeń Zarządu nr
 - 9/2018 https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-zarzadu/protokoly-zarzadu-2018/protokol-posiedzenia-zarzadu-9_2018-za-okres-12-06-18-07-2018/
 - 11/2018 https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-zarzadu/protokoly-zarzadu-2018/protokol-posiedzenia-zarzadu-11_2018/
 - 12/2018 https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-zarzadu/protokoly-zarzadu-2018/protokol-posiedzenia-zarzadu-12_2018-za-okres-od-31-10-2018r-do-31-12-2018r/

Prezes w sprawach Spółdzielni jeździ prywatnym samochodem, opłacając koszty paliwa z prywatnych środków.

6. Jeśli chodzi o działania Rady Nadzorczej zmierzające do stabilizacji sytuacji finansowej, odsyłamy do sprawozdań Rady Nadzorczej, prezentowanych na Walnych Zgromadzeniach:
 - Sprawozdanie RN od stycznia 2017 do września 2018 <https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/materialy-na-walne-zgromadzenia/walne-zgromadzenie-25-10-2018/4-sprawozdanie-rady-nadzorczej-2017/>
 - Sprawozdanie RN od stycznia 2018 do czerwca 2019 roku <https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/materialy-na-walne-zgromadzenia/walne-zgromadzenie-25-06-2019r/sprawozdanie-rady-nadzorczej-za-okres-01-01-2018-30-05-2018/>
 - Oraz do uchwał RN nr 7/2019, 11/2019, 12/2019, 14/2019 w sprawie ustalenia nowego regulaminu rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalenia budżetu oraz uchwalenia nowych stawek zaliczek na poczet kosztów. Zaliczki uchwalone w 2019 roku wynikają z kosztów poniesionych w roku 2018 i prognozy kosztów roku 2019, co jednoznacznie wynika ze wspomnianych uchwał i załączników do nich, wbrew temu, co sugerują autorzy pisma.
 - Osoby powołane do Rady Nadzorczej pracują społecznie na rzecz Spółdzielni – Mieszkańców Osiedla - ok 40 godz. miesięcznie, Przewodnicząca Rady społecznie wykonuje prace, które przed czerwcem 2018 wykonywała odpłatnie firma informatyczna.

Zachęcamy do zapoznania się również z pozostałymi protokołami Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnych Zgromadzeń i z protokołami polustracyjnymi. Protokoły organów Spółdzielni dokumentują jedynie podjęte decyzje i w żaden sposób nie odzwierciedlają nakładu i czasu pracy, jaki do tych decyzji prowadzi.

7. Co do insynuacji autorów pisma, jakoby Rada Nadzorcza przymykała oko na „znaczne niedopłaty” „w rozliczeniach z niektórymi członkami Spółdzielni (w tym członkami organów Spółdzielni)” oraz „odmowy wglądu w dokumenty dotyczące tego zagadnienia”, możemy się jedynie domyślać, że chodzi o punkt 4. Protokołu RN nr 5/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 roku :

«Ad -4

Zarząd zwrócił się do RN z prośbą o opinię w sprawie naliczeń dot. garażu p. [nazwisko] (Wniosek Zarządu załączony do protokołu). W systemie SM wykazana jest duża niedopłata. RN zapoznała się w z wydrukami z sytemu SM, wyrokiem sądu w sprawie naliczeń na ww. garaż oraz listą wpłat dokonanych przez p. [nazwisko] za lata 2015, 2016 i 2017. RN uznała, że

wpłaty były dokonywane zgodnie z wyrokiem sądu i otrzymanym ze Spółdzielni powiadomieniem o wysokości opłat. W związku z tym, że po wyroku sądu Spółdzielnia nie przedstawiła nowych naliczeń dotyczących garażu, nie było i nie ma nadal podstaw do pobierania zaliczek w wysokości innej niż wynikającej z wyroku sądu. Niedopłata wynika z braku aktualizacji kwoty naliczeń w systemie, należy więc ją traktować jako błąd a nie faktyczne zadłużenie.

Po wyliczeniu przez Spółdzielnię realnych kosztów na nieruchomości, w tym również garaży (prace w toku) za 2018 rok, a jeśli będzie taka możliwość to także za lata poprzednie, będzie można rozliczyć wszystkich mieszkańców, w tym garaż p. [nazwisko]. Po rozliczeniu wpłaconych zaliczek i poniesionych kosztów Spółdzielnia przedstawi nowe naliczenia zgodne z faktycznie poniesionymi kosztami."

(<https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-rady-nadzorczej/protokoly-rady-nadzorczej-2019/protokol-rn-nr-5-z-dnia-25-kwietnia-2019/>)

W związku z tym punktem autorzy pisma zażądali udostępniania wspomnianego w protokole wyroku sądowego dotyczącego wspomnianych członków Spółdzielni. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych w Art.8¹.1 wymienia zamkniętą listę dokumentów, w jakie wgląd mogą mieć członkowie Spółdzielni. Zapisy Statutu na ten temat jak najbardziej istnieją, opisane są w § 12 i nie odbiegają od zapisów ustawy. Na tej liście nie ma wyroków sądowych dotyczących innych członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma prawa i nie będzie udostępniać członkom wglądu w informacje o sprawach mieszkaniowych i sądowych innych członków, chyba że obowiązujące przepisy będą tego wymagać. Rada Nadzorcza ma wgląd we wszystkie dokumenty.

8. Pragniemy zwrócić uwagę na to, że sygnatariusze pisma wrzuconego do skrzynek (8 osób) mogli w komplecie wejść do organów Spółdzielni - Zarządu i Rady Nadzorczej, do czego byli wielokrotnie namawiani przez członków obecnego Zarządu i Rady Nadzorczej i mieć bezpośredni wpływ na wszystkie decyzje jako dwoje długo poszukiwanych bezskutecznie od 2018 roku członków Zarządu i/albo jako członkowie nowej kadencji Rady Nadzorczej wybranej w czerwcu 2019 roku (7 członków, ledwo udało się zebrać minimalnych 5, patrz protokół WZ punkt 9 <https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-i-uchwaly-walnych-zgromadzen/walne-zgromadzenie-25-06-2019r/protokol-wz-25-06-2019r/>), lub przy wyborach uzupełniających w październiku 2019 roku (Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zostało wstrzymane i dłuższy czas nie mogło ruszyć dalej z powodu braku kandydatów na brakującego członka RN, patrz protokół NWZ punkt 8 <https://osiedlezacisze.pl/organy-spoldzielni/protokoly-i-uchwaly-walnych-zgromadzen/nadzwyczajne-walne-zgromadzenie-24-10-2019r/protokol-nwz-24-10-2019r/>).

Aby ułatwić wymianę Rady Nadzorczej członkom Spółdzielni, którzy utracili do Rady Nadzorczej zaufanie informujemy, że Rada Nadzorcza w obecnym składzie rezygnuje z pełnionych funkcji z dniem najbliższego Walnego Zgromadzenia. Swoje funkcje pełnimy wyłącznie z poczucia obowiązku. Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu odbędą się więc wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej, na najbliższe dwa lata, cały nowy skład (5 osób).

Jednocześnie warto zauważyć, że większość sygnatariuszy pisma wrzuconego do skrzynek mieszkańców to właściciele domów jednorodzinnych, członkowie Spółdzielni, którzy przez szereg lat nie uczestniczyli w realnym stopniu w kosztach terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania i korzystali finansowo, w postaci mocno zaniżonych zaliczek, na braku rozliczeń kosztów względem zaliczek w Spółdzielni, na koszt właścicieli mieszkań.

Nie bez znaczenia jest też fakt, że żadna z podpisanych pod pismem osób nie domagała się rozliczenia zaliczek i kosztów Spółdzielni, kiedy takie przez wiele lat nie były rozliczane, a powinny były być.

Co więcej, jeden z autorów pisma wrzuconego do skrzynek, po odwołaniu przez Radę Nadzorczą w 2018 roku poprzedniego Zarządu, który doprowadził do chaosu w finansach Spółdzielni, protestował pisemnie w następujący sposób: „Z zaniepokojeniem śledzę efekty ostatnich decyzji Rady Nadzorczej, a także sposób i celowość odwołania poprzedniego zarządu (...) W sytuacji, kiedy Rada Nadzorcza stwierdziła, że następują opóźnienia w rachunkowości, zamiast w nieprzyjemnej formie eskalować coraz to nowe żądania i terminy (w pewnym momencie wg mojej oceny już nierealne), należało wykorzystać zaangażowanie i niewątpliwe doświadczenie panów [Prezesa] i [Wiceprezesa] w zakresie utrzymania Osiedla oraz wzmocnić skład zarządu o osobę mającą kompetencje w zakresie księgowości”

Na koniec serdecznie zachęcamy członków Spółdzielni do korzystania w pełni ze swoich praw opisanych w § 12 Statutu, w tym zwłaszcza do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz do zgłaszania spraw i projektów uchwał na Walne Zgromadzenie. Jest to o tyle istotne, że od wybranej na tym WZ Rady Nadzorczej wiele będzie zależeć. Pozostaje mieć nadzieję, że sytuacja związana z pandemią COVID-19 wyciszy się do czerwca na tyle, że nie przeszkodzi w organizacji Walnego Zgromadzenia w ustawowym terminie.

Zachęcamy do regularnego odwiedzania strony internetowej naszego Osiedla : www.osiedlezacisze.pl, gdzie organy Spółdzielni umieszczają aktualności oraz na bieżąco publikują uchwały i protokoły z posiedzeń. Znajdują się tam również historyczne uchwały i protokoły organów Spółdzielni.

Osoby, które chciałyby porozmawiać z Radą Nadzorczą na tematy poruszone w piśmie grupy mieszkańców prosimy o zgłoszenie takiej chęci do Rady Nadzorczej lub Zarządu, będziemy takie rozmowy organizować (w obecnej sytuacji – tylko telefonicznie).

Z poważaniem

Rada Nadzorcza

SM „Osiedle Zacisze”