



Vademecum seniora

20 maja po raz drugi w tym roku spotkał się, tym razem na majówce. Pogoda dopisała i w wiosennej scenerii, pachnących bzami ogródkach działkowych, spędziliśmy razem kilka wesołych godzin.

A wszystko to dzięki dobrej woli i ofiarności wielu ludzi.

Od Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” dostaliśmy dotacje, z której za pośrednictwem naszego Rejonowego Zarządu mogliśmy uzupełnić majówkowy poczęstunek. Przy okazji chciałbym Państwu poinformować, że dzięki Spółdzielni mamy lokal, w którym jest siedziba naszego koła. A na łamach właśnie tego, spółdzielczego, kwartalnika mogę Państwu przekazać te słowa.

Hipermarket TESCO jest jak zawsze naszym wielkim darczyńcą. Przychylność Pana Dyrektora Jana Kopcia zaowocowała surowo zastawionymi stołami. Odbierając te dary byliśmy szczerze wzruszeni. To właśnie z TESCO mieliśmy doskonałą kielbasę na grilla, słodycze i napoje.

Ale przecież pod nazwą firmy kryją się przychylni nam żywi ludzie i dlatego dziękując za dary Panu Dyrektorowi chcę podziękować Pani Małgosi Sulek, Asystentce Pana Dyrektora, która zawsze ze spokojem wysłuchuje naszych prośb i z uroczym uśmiechem pomaga w ich realizacji.

Majówkę naszą zaszczylicili swoją obecnością zaproszeni Goście: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” oraz

Przedstawiciele Rady Nadzorczej, przedstawiciel Zarządu Rejonu naszego Związku, przedstawiciele Zarządu Ogródków Działkowych PKP Prokocim, w których możemy się spotkać oraz Emeryci Działkowcy.

Odwiedził nas również Ksiądz Jan Przybocki z Parafii Matki Bożej Dobrej Rady, który nie tylko powiedział do zebranych kilka ciepłych słów, ale również zaśpiewał góralską piosenkę.

Szczególnym Gościem na Majówce był Ksiądz Generał Andrzej Michałek, Założyciel Samarytańskiego Ruchu Maryi JEDNOŚĆ, Płomienia Miłości Niepokalanego Serca Maryi.

Ksiądz generał w swoim wystąpieniu opowiedział nam o samarytańskich celach Zgromadzenia, o budowie ośrodka dla niepełnosprawnych, o spotkaniach i modlitwie w Centrum Fatimy. Siostry w zielonych habitach rozdały modlitewniki oraz materiały obrazujące działalność Zgromadzenia. Ksiądz Generał zaprosił wszystkich do Grabia, gdzie znajduje się Centrum Fatimy i siedziba Zgromadzenia.

Muzyczną oprawę majówki zapewnił nam pan Ryszard Magnuszewski, który grał i śpiewał piosenki z lat naszej młodości.

Dziękuję wszystkim uczestnikom majówki za stworzenie milej i przyjemnej atmosfery, a szczególnie tym, którzy pomogli w pracy nad jej realizacją.

Przewodniczący Zarządu Koła Nr 4 PZERiI, Jan Gala

Do sprzedania

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce” informuje że posiada płyty ze strarych chodników.

Osoby zainteresowane nabyciem mogą uzyskać dodatkowe informacje w dziale technicznym Spółdzielni lub pod tel. 655-07-46 w godzinach urzędowania.

Zapraszamy do siedziby Naszego Koła gdzie można zapisać się do Związku, dowiedzieć o wycieczkach, imprezach, zaproponować własne pomysły. Naszych Członków, którzy nie otrzymali produktów żywnościowych ze środków pomocowych z UE, a potrzebują ich, zapraszamy w każdy wtorek pomiędzy godziną 15, a 17.

Telefony awaryjne:

STRAŻ POŻARNA	998
POLICJA	997
lub Komisariat Policji VI	615-29-17
STRAŻ MIEJSKA	986
IV O/ ul. Na Kozłówce	650-07-60
POGOTOWIE GAZOWE	992
POGOTOWIE DŹWIGOWE	285-27-09
lub	637-92-56
POGOTOWIE WODNO-KANALIZACYJNE	655-53-98

POGOTOWIE MPEC oraz C.O.

w godzinach pracy Spółdzielni awarie należy zgłaszać w Dziale Technicznym, w pozostałych terminach (w dni wolne oraz po godz. 15)

644-18-72

Dyżur konserwatora-elektryka

tel. komórkowy **0-600 35-33-58**
(po godz. pracy Sp-ni oraz w dni wolne)

Telewizja Kablowa AUTOCOM

ul. Lubelska 29 **299-19-91**

Telewizja Kablowa UPC

ul. Grzegórzecka 71 **94-80**

SM „Na Kozłówce”

Godziny przyjęć:

poniedziałek	8.30-12.00
wtorek	11.00-18.00
środa, czwartek, piątek	8.30-12.00

Kasa przyjmuje wpłaty w godzinach:

poniedziałek, środa,	8.30-12.00 oraz
czwartek, piątek	12.30-14.00
wtorek	11.00-14.00 oraz
	14.15-17.00

Dyżury

Zarząd Spółdzielni przyjmuje we wtorki w godz. 14-18, po uprzednim uzgodnieniu terminu w sekretariacie spółdzielni mieszkaniowej (tel. 655-00-24).

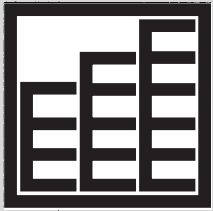
Członkowie rady nadzorczej pełnią dyżury interwencyjne w siedzibie Spółdzielni przy ul. Spółdzielców 3, we wtorki w godz. 17-18.

WYDAWCA: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce”
ul. Spółdzielców 3, 30-682 Kraków

KWARTALNIK ZATWIERDZONO UCHWAŁĄ RADY
NADZORCZEJ NR 28/2005 z dnia 09 czerwca 2005 r.

REKLAMA: (012) 655-00-24

© Copyright 2005 – SM „Na Kozłówce”, Kraków



NA KOZŁÓWCE

www.smkozlowek.krakow.pl

NR (13) 2/2005 r. **Kwartalnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowiec”**

INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA KOZŁÓWCE”

(Na podstawie sprawozdania Rady Nadzorczej
za okres od maja 2004 do kwietnia 2005)

RADA NADZORCZA jest organem powołanym do sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością spółdzielni. Funkcjonowanie Rady Nadzorczej określa Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku z późniejszymi zmianami oraz Statut Spółdzielni. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór poprzez określanie reguł, zasad działania Spółdzielni oraz kontrolę jej działalności.

Rada Nadzorcza winna reprezentować interesy wszystkich członków i troszczyć się o majątek Spółdzielców.

Głównymi zadaniami jakie Rada Nadzorcza przyjęła do realizacji to przede wszystkim sprawne administrowanie osiedlem, racjonalne gospodarowanie środkami powierzonymi przez członków, prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych w sposób zasadny i efektywny, rozbudowa miejsc parkingowych, budowa garaży oraz rozpoczęcie inwestycji przy ul. Facimiech.

Aby osiągnąć zamierzone cele Rada Nadzorcza sprawowała nadzór poprzez prace komisji, prezydium rady i posiedzenia plenarne. Prowadziła kontrole, rozpatrywała skargi, petycje mieszkańców, współpracowała z organizacjami społecznymi, odbywając spotkania z decydentami miejskimi, Zastępcą Prezydenta Miasta Krakowa, radnymi dzielnicy XII, przedstawicielami Policji, Straży Miejskiej.

Czynności kontrolne działalności Spółdzielni dokonywano pod względem:

- legalności – czyli zgodności działania z przepisami ogólnie obowiązującymi oraz przepisami wewnętrznymi
- gospodarności – czyli efektywności rzeczowej i finansowej prowadzonych działań
- celowości – czyli zgodności ze statutowymi celami działalności Spółdzielni.

Analiza realizacji planu finansowo-rzeczowego za rok 2004

Analizę realizacji planu finansowo – rzeczowego za rok 2004 dokonano w oparciu o sprawozdanie Zarządu. Szczególnie zwrócono uwagę na celowość wydatków i zakres przeprowadzonych prac remontowych i modernizacyjnych, wykorzystanie funduszu płac za rok 2004, wważywszy, iż zatrudnienie zmalało. Rada Nadzorcza oceniała czy wdrażany przez Zarząd Spółdzielni system oszczędnościowy przynosi efekty. Po odbytych kontrolach można stwierdzić, iż nie wydaje się pieniędzy bez zastanowienia, Zarząd dokonuje analizy wydatków, zdając okresowo Radzie Nadzorczej sprawozdanie ze swojej działalności.

Roboty remontowo-budowlane, dostawa materiałów (np. trawy, humus, środki ochrony roślin), usługi (sprzątanie, wywóz śmieci) są poprzedzane przetargami, ogłoszonymi w prasie. Celem organizowania

przetargów jest znalezienie najtańszych, ale solidnych i rzetelnych wykonawców czy dostawców. W każdym postępowaniu przetargowym uczestniczył przedstawiciel Rady Nadzorczej.

Dał się zauważyć postęp prac remontowych i modernizacyjnych, przyspieszono ocieplenie kolejnych budynków, w tym docieplono bloki przy ul. Okólna 8, 10, 20, 22, Facimiech 12A i Spółdzielców 15, 17.

Kontynuuje się prace mające na celu podniesienie estetyki osiedla: zakłada trawniki, dosadza krzewy i drzewa w miejsce wyciętych. Prace związane z wycinką drzew i krzewów wykonywano po otrzymaniu decyzji z Wydziału Ochrony Środowiska na wykonanie takich prac. Są to wydatki potrzebne, bowiem konieczne jest podniesienie estetyki osiedla. Mamy bowiem prawo jako mieszkańcy żyć w ładnym otoczeniu. Winno cieszyć, że przy prawidłowej gospodarce finansowej są pieniądze na zieleni, wykonanie ogródków skalnych, posadzenie nowych krzewów i drzew.

Po kontroli Komisji Rewizyjnej stwierdzono, iż prowadząc prace remontowe i dociepleniowe w blokach przy ul. Okólnej 8 i 10 przekroczono planowane kwoty, wykonano więcej prac niż planowano (finansowane z funduszu remontowego nieruchomości), natomiast w innych rejonach osiedla nie zrobiono wiele: np. okolice wieżowców; ocieplono 2 wieżowce przy ul. Spółdzielców 15 i 17, a pozostałe pozostały w dotychczasowym stanie. Rażą one wręcz swoim wyglądem, podobnie z nawierzchnią dróg dojazdowych. Nie wolno dopuścić, aby na jednym osiedlu bloki należące do tej samej Spółdzielni tak znacząco różniły się wyglądem i stanem technicznym. Uregulowanie powyższych spraw ujęte jest w planie remontów i modernizacji na lata 2005-2008.

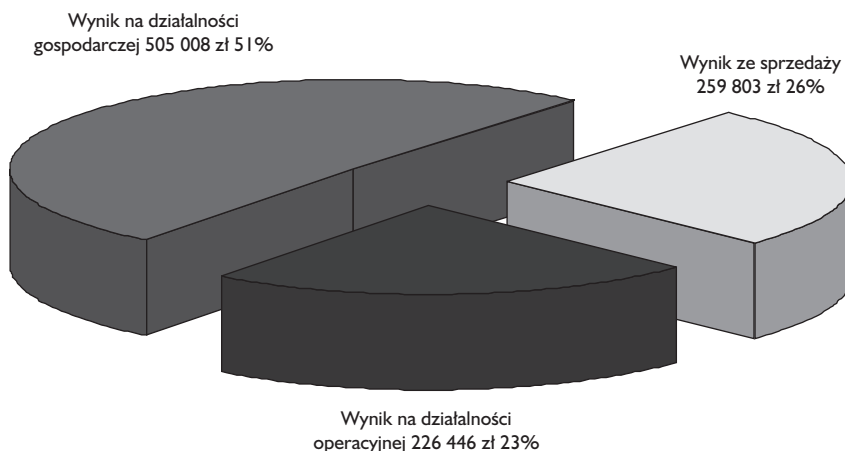
Rada Nadzorcza analizowała sprawozdanie finansowe Spółdzielni, oraz zapoznała się z raportem biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe za rok 2004 pod względem formalnym nie budzi zastrzeżeń, zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości, a księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie ze stanem faktycznym.

Sprawozdanie finansowe jest podstawowym źródłem informacji o działalności, wynikach i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Informacje te mają umożliwić poznanie i ocenę faktów i zjawisk gospodarczych, opracowanie sposobów usprawnienia działalności spółdzielni, określenie skutków ekonomiczno-finansowych podjętych decyzji.

Struktura wyniku spółdzielni za rok 2004



Opinie mieszkańców

Pan Piotr B. – mieszkaniec bloku przy ul. Spółdzielców 15 – jestem zadowolony, że tak szybko zmienia się wygląd osiedla, widać postęp prac remontowych, oby udało się utrzymać dotychczasowe tempo wykonywania prac remontowych

Pani Elżbieta P. – mieszkanka bloku przy ul. Nowosądeckiej 15, podobają mi się ogródki skalne, szkoda, że jest ich wciąż jeszcze za mało, chciałabym, aby poprawił się wygląd trawników, w niektórych miejscach są bardzo wydeptane i aż proszą się o dosianie nowej trawy, a w miejsce wyciętych drzew dobrze byłoby posadzić ozdobne krzewy

Pani Anna P. – mieszkanka bloku przy ul. Spółdzielców 17 – chciałabym, aby poprawie uległ stan nawierzchni naszych uliczek osiedlowych i parkingów, szczególnie w okolicach wieżowców

Pani Mieczysława G. – mieszkanka bloku przy ul. Spółdzielców 13 – proponuję i będę wnioskowała na zebraniach grup członkowskich i ZPCz, aby w ramach działalności społeczno – wychowawczej zorganizować dla młodzieży kawiarenkę internetową

Pani Zyta N. – mieszkanka bloku przy ul. Okólnej 12 – jestem zadowolona z docieplenia bloku, w którym mieszkam, teraz wygląda estetycznie, prace wykonano starannie. Dobrze, że mieszkańcy bloku mogli zgłaszać komisji odbiorowej usterki – okazało się, że było ich bardzo niewiele

Lustracja

Informujemy, iż zgodnie z prawem spółdzielczym (art. 91 §1) w br. rozpoczęła się lustracja pełnej działalności za okres od 1.01.2002 do 31.12.2004. Lustracja przeprowadzana jest przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie.

Lustracja obejmuje zakres:

- organizację Spółdzielni (m. in. Statut, wewnętrzny system normatywny, działalność organów, strukturę organizacyjną służb etatowych)
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni
- sprawy członkowskie i dysponowanie lokalami
- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
- gospodarkę remontową i finansową
- ocenę realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawi ZPCz po zakończeniu czynności lustracyjnych.

(Dokończenie ze str. 1)

Prezentuje ono stan majątku Spółdzielni, źródła jego finansowania, strukturę tworzenia wyniku finansowego oraz przepływy pieniężne.

Po analizie w. wym. dokumentów można stwierdzić, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, została zachowana płynność finansowa, nie wystąpił wynik ujemny, a saldo na działalności operacyjnej wykazuje wynik dodatni 226 446,15 zł – jest on jednak niższy od osiągniętego w roku 2003.

Rada Nadzorcza stwierdziła, że Zarząd prawidłowo gospodaruje powierzonymi przez spółdzielców środkami, nie występują przypadki marnotrawstwa, a potwierdzeniem jest niezmienną od kilku lat stawka opłat eksploatacyjnych w części zależnej od Spółdzielni.

Analiza budżetu na rok 2005

Analizę budżetu na rok 2005 dokonano w oparciu o plan przygotowany przez Zarząd Spółdzielni.

Szczególną uwagę zwrócono na ustalenie stawek czynszu na lokale mieszkalne – stawki w części zależnej od Spółdzielni nie wzrosły w roku 2005; na inne składniki jak: CO, woda, energia elektryczna, podatki, stawki ubezpieczeń, Spółdzielnia nie ma wpływu – są one zależne od dostawców.

W budżecie na rok 2005, biorąc pod uwagę, iż lokale użytkowe winny przynosić dochód Spółdzielcom, Rada Nadzorcza dokonała podwyżki stawek najmu lokali użytkowych.

Rada Nadzorcza zajęła się także funduszem płac na rok 2005. Planowany fundusz płac wzrósł w porównaniu do wykonania roku 2004 jedynie o poziom inflacji tj. o 4,5%.

Należy zaznaczyć, że sumaryczny poziom funduszu płac ze względu na wydzielenie wybranych robót firmom zewnętrznym jest niższy niż w roku 2003. Warto jednak zwrócić uwagę, iż nie można przeznaczać większych środków na płace, w sytuacji, kiedy



Jeden z nowopowstałych skalniaków

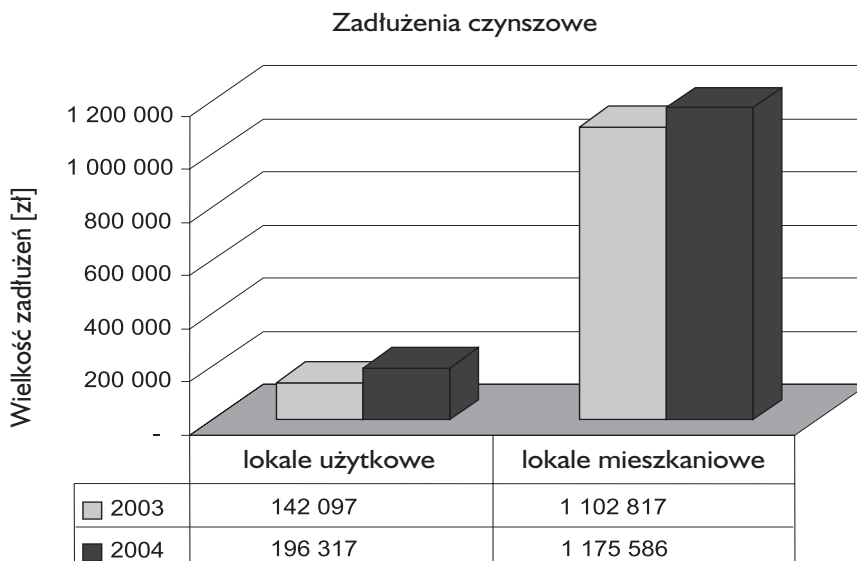
wielu mieszkańców osiedla pozostaje bez pracy, a czynsze za ok. 7,77 % mieszkańców opłaca MOPS.

Przy analizie budżetu Rada Nadzorcza stwierdziła, iż należałoby dokonać korekt w planie remontów i termomodernizacji. Są bowiem na osiedlu obszary wyjątkowo zaniedbane, których remont odsuwa się na kolejne lata.

Rada Nadzorcza stoi na stanowisku, iż w pierwszej kolejności powinno się wykonać prace termomodernizacyjne w budynkach najbardziej energochłonnych tj. tych, w których zużywa się najwięcej energii cieplnej.

Analiza gospodarki mieszkaniowej – zadłużenia czynszowe za lokale mieszkalne i użytkowe

Rada Nadzorcza prowadziła nadzór nad gospodarką mieszkaniową realizowaną przez Zarząd. Aby osiągnąć zmniejszenie zadłużeń Spółdzielnia korzystała z dozwolonych prawem postępowań windykacyjnych jak:



- podpisywanie z dłużnikami ugody,
- kierowanie spraw uporczywych dłużników na drogę postępowania sądowego,
- dokonywanie zamian mieszkań na mniejsze (jeżeli dłużnik deklarował się uiszczać regularnie czynsz za mniejsze mieszkanie),
- wykluczanie z grona spółdzielców notorycznych dłużników

Spółdzielnia udzielała lokatorom informacji o możliwości ubiegania się o dofinansowanie do czynszu ze środków MOPS. Wielu mieszkańców korzysta z takiej formy pomocy: w roku 2004 z MOPS do kasy Spółdzielni wpłynęło 380 706, 71 zł tytułem czynszów, dotyczące 3541 osób.

Rada Nadzorcza poprzez Komisję Rewizyjną, zgodnie z przyjętym planem pracy, dokonała w okresie sprawozdawczym kontroli zadłużeń.

W wyniku kontroli stwierdzono, iż wśród najemców jest grupa, która notorycznie zalega z opłatą czynszu. Daje się zauważyć pewną prawidłowość; gdy zadłużenie sięga 3 miesięcy i zgodnie z umową należałoby wypowiedzieć umowę najmu, wówczas dłużnik spłaca dług w całości lub w znacznej jego części.

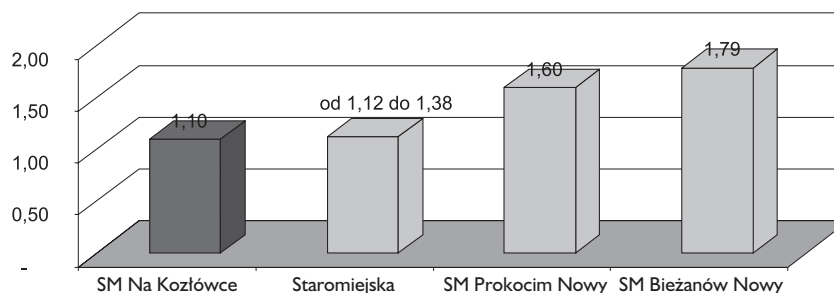
Niepokoi fakt, iż zadłużenia w obszarze lokali użytkowych w roku 2004, w stosunku do roku 2003 wzrosły o 4,6 %, tj. 54 220 zł. Również zadłużenia w zakresie lokali mieszkalnych zwiększyły się o 72 769 zł w stosunku do roku poprzedniego.

Prowadzenie procedur przetargowych przy wyłanianiu wykonawców robót remontowych i innych usługodawców

W trosce o majątek spółdzielców i właściwe gospodarowanie powierzonymi przez nich pieniędzmi Rada Nadzorcza zajęła się sposobem wyłaniania wykonawców robót remontowych, wychodząc z założenia, że skutki złe wykonanych robót będziemy odczuwać przez wiele lat.

Przy wyłanianiu wykonawcy Komisja Rewizyjna stwierdziła nieprawidłowości – nie zawsze wyłaniając spośród oferentów wykonawcę kierowano się kryterium cenowym. Kryterium cenowe nie jest jednak traktowane jako obligatoryjnie najważniejsze, aczkolwiek stanowi bardzo istotny czynnik przetargowy. Niejednokrotnie wybierano oferenta droższego, a kryteria wyboru oferenta nie zawsze były jasno i jednoznacznie sprecyzowane, co pozwalało na subiektywizm w wyborze. Niezgodnie z regulaminem prowadzono z oferentami tzw. negocjacje cenowe – regulamin nie przewiduje takiej formy wyboru oferenta. Niemniej jednak niektóre przeprowadzone negocjacje, aczkolwiek niezgodne z regulaminem, do-

Stawki eksploatacyjne w spółdzielniach powstałych w wyniku podziału KSM [zł]



prowadziły do uzyskania korzystniejszej (niższej) ceny na zlecane usługi.

Po podpisaniu z wykonawcą umowy w wielu przypadkach sporządzano do umowy aneks poszerzający zakres robót, a co za tym idzie wzrastało wynagrodzenie za usługę. W zawartych umowach przy określaniu wynagrodzenia stosowano równocześnie zapis o wynagrodzeniu ryczałtowym i kosztorysowym – co stoi w sprzeczności z ustaleniem ceny za usługę w drodze wyłonienia wykonawcy w postępowaniu przetargowym.

W powyższych sprawach Komisja Rewizyjna wniosowała o:

- zmianę kryteriów wyboru oferty najkorzystniejszej tak, aby zagwarantować wybór oferenta w sposób obiektywny,
- opracowanie przejrzystych warunków uczestnictwa w przetargu (wymagane dokumenty, wysokość wadium przetargowego, zabezpieczenia należytego wykonania umowy, ubezpieczenia OC, okres gwarancji, atesty dla stosowanych materiałów),
- wprowadzenie odmiennych kryteriów przy wyłanianiu usługodawców, a innych

przy wyłanianiu wykonawców robót budowlano-remontowych,

- powiadamianie Rady Nadzorczej o podpisywanych aneksach do umów o roboty budowlane, szczególnie w przypadkach poszerzania zakresu robót i zwiększania wynagrodzenia umownego,

- przedstawienie Radzie Nadzorczej dokumentacji pozwalającej na ocenę zasadności poniesionych kosztów przed ostatecznym rozliczeniem się z wykonawcą.

Działalność społeczno-wychowawcza

W wyniku kontroli tej dziedziny działalności Spółdzielni stwierdzono, że dokumentacja księgową prowadzona jest prawidłowo, wszystkie wydatki posiadają akceptację Zarządu. Wpłaty od uczestników zajęć wnoszone są nieregularnie i w kwotach niższych niż planowane przez kierownika placówki i niższe niż wskazywałaby liczba osób zapisanych na zajęcia.

Działalnością społeczno-wychowawczą objęta jest niewielka ilość dzieci i brak jest propozycji dla szerszego ogółu mieszkańców.

W ramach imprez dla mieszkańców osiedla odbyło się kilka wieczorków poetyckich, wieczór iluzji, występ tancerzy flamenco oraz impreza plenerowa – pożegnanie lata.

Zajęcia programowe skupiają małą ilość uczestników. Stąd koniecznością staje się zmiana formuły działalności społeczno-wychowawczej. Należy poszerzyć tematykę zajęć programowych – poprzez konsultację z mieszkańcami – tak, aby stała się atrakcyjna i przyciągnęła większą liczbę uczestników, a organizowane imprezy widzów. Nie może utrzymywać się latami taki stan, że wszyscy mieszkańcy dokonują wpłat na fundusz społeczno-wychowawczy, a korzysta z niego bardzo wąskie grono osób.

Zamieściliśmy jedynie fragmenty rocznego sprawozdania, bowiem zakres wykonywanych prac jest znacznie obszerniejszy. Mieszkańcom osiedla dziękujemy za wyrażone opinie o pracy Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Opracowali:

Ewa Benedyk – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, Barbara Markiewicz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Rafał Perłowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej.



Ocieplany blok przy ul. Spółdzielców 10