

W związku z docierającymi informacjami do członków Rady Nadzorczej MSM, jak i Zarządu Spółdzielni oraz wobec ich rangi Rada Nadzorcza po zwołaniu posiedzenia w dniu 21 stycznia 2019 r. informuje.

Nieprawdą jest, że Spółdzielnia posiada zaległości w kwocie 6 - 7 mln.

Nasza Spółdzielnia posiada zobowiązanie w związku z zaciągniętym kredytem w kwocie 9.911.876,44 zł w Banku PKO BP S.A. na termomodernizację bloków. Wielkość nakładów obrazuje poniższe zestawienie:

ogółem wartość nakładów	14.982.436,68 zł
sfinansowane środkami własnymi	3.898.509,70 zł
kredytem bankowym	9.911.876,44 zł
premią termomodernizacyjną	1.172.050,54 zł

Wyżej wymienione zobowiązanie Zarząd zaciągnął za zgodą Walnego Zgromadzenia z dnia 3 czerwca 2015 Uchwała nr 7/2015. Zabezpieczeniem kredytu jest fundusz remontowy spółdzielni i zgodnie z umową minimum 70% środków wpływających na fundusz remontowy musi być przeznaczone na obsługę spłaty kredytu.

Na dzień 31.12.2018 r. pozostało do spłaty 7.061.317,20 zł.

Zgodnie z umową, kredyt należy spłacić do 2036 r. Jednakże wobec podejmowanych przez zarząd działań kredyt systematycznie jest nadpłacany. W 2018 r. sytuacja przedstawia się w następujący sposób:

W ciągu 12 miesięcy 2018 roku spłaciliśmy kapitał w kwocie	310.196,09 zł
oraz dokonaliśmy nadpłaty kapitału w wysokości	1.000.000,00 zł
razem kapitał	1.310.196,09 zł,
oraz odsetki za 2018 rok	418.951,43 zł
Razem koszty obsługi kredytu i odsetek	1.729.147,52 zł

Istnieje duże prawdopodobieństwo spłaty kredytu przed ustalonym terminem w okresie 5-7 lat. Pozwoli to na zaoszczędzenie środków finansowych – mniejsze odsetki.

Konieczność zaciągnięcia kredytu na remont bloków spowodowana została błędnym podejściem Rad Nadzorczych w poprzedniej dekadzie, które utrzymywały wpływy na fundusz remontowy na niskim poziomie - nie przewidując, że nasze bloki będą się starzeć i trzeba będzie ponieść znaczne nakłady finansowe na ich remont. Myśląc perspektywicznie należało zarządzić gromadzenie środków finansowych na funduszu remontowym, który sfinansowałby koszty remontu, bez ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z zaciągnięciem kredytu, czyli odsetek bankowych. Wskazać należy, że te zaniechania musiały skutkować znaczną podwyżką czynszów.

Należy zaznaczyć, że członkom naszej Spółdzielni udzielane są wszelkie informacje. Każda osoba, która zgłosi się do siedziby Spółdzielni i będzie chciała uzyskać informacje np. o spłacie kredytu, podejmowanych i planowanych działaniach w okresach przyszłych, bądź związanych z działaniami we wcześniejszych okresach, uzyska wyczerpujące informacje.

Jednocześnie należy wskazać, że na Walnych Zgromadzeniach Zarząd odsyłał do informacji (sprawozdań, regulaminów) zawartych na stronie internetowej Spółdzielni i wtedy podnosiły się

głosy, że spora część członków nie posiada dostępu do internetu i woli osobiście przeglądać dokumentację lub uzyskać informacje w siedzibie Spółdzielni.

Jest pełna zgoda, że na stronie internetowej Spółdzielni powinno znajdować się jak najwięcej aktualnych i ważnych informacji, ale prawda jest taka, że strona internetowa Spółdzielni ma w tym momencie ograniczone możliwości. Zaznaczyć należy, że niektóre informacje powinny być dostępne wyłącznie dla członków naszej spółdzielni. Reasumując rozbudowa strony internetowej jest kosztowna (zlecenie utworzenia profesjonalnej strony, oprogramowanie, opłaty licencyjne, zabezpieczenia). W naszej opinii są pilniejsze zadania do realizacji, np. kontynuacja wymiany chodników, poprawa starzejącej się infrastruktury wewnętrznej i właśnie te działania podejmowane są w zależności od możliwości finansowych. Niemniej jednak, jeżeli głosy w sprawie zwiększenia funkcjonalności naszej strony internetowej będą miały charakter bardziej powszechny, Rada Nadzorcza rozważy konieczność wyasygnowania środków na ten cel.

Członkowie naszej Spółdzielni mogą również składać swoje propozycje w kierunku podjęcia konkretnych działań. W zależności od potwierdzonej celowości i rachunku kosztów **te działania będą podejmowane i realizowane w możliwie najkrótszym okresie**. Taka sytuacja miała miejsce w miesiącu grudniu 2018 r. W bloku nr 1 odbyły się zebrania z lokatorami, gdzie ustalono zakres działań oraz możliwie realne terminy ich realizacji. Wspólnie z mieszkańcami bloku nr 1 osiągnięto część zamierzonych celów, tych planowanych, jak i pobocznych (część zadań będzie realizowana w późniejszym terminie ze względu na warunki atmosferyczne).

Podsumowując, Zarząd zawsze udziela i będzie udzielał informacji, **w zakresie działalności Spółdzielni** wszystkim bezpośrednio zainteresowanym członkom Spółdzielni.

Kwestia stanu zatrudnienia.

W Spółdzielni na umowę o pracę zatrudnionych jest 11 osób (wliczając w to Zarząd), jest to stan utrzymujący się od wielu lat. W większości są to osoby, które od długiego czasu pracują w Spółdzielni. Podległość i uproszczony zakres obowiązków przedstawia się następująco: pięciu pracowników znajduje się w pionie Prezesa, zajmują się one sprawami administracyjnymi – 3 pracowników, 1 osoba sprawami członkowskimi, 1 osoba prowadzi świetlicę osiedlową. W pionie Zastępcy Prezesa znajduje się 4 pracowników, zajmujących się sprawami księgowymi, czynszami, rozliczeniem kredytu. Nie przewiduje się zwiększenia liczby pracowników.

Wskazać należy, że każda osoba swoje obowiązki wykonuje sumiennie. Z roku na rok obciążana jest nowymi dodatkowymi zadaniami, które narzuca ustawodawca lub wynikają z potrzeb i obowiązków Spółdzielni, np. związanych z obsługą kredytu.

Brak odśnieżania traktów komunikacyjnych spółdzielni na początku roku.

Na wstępie należy wskazać, że czynności te świadczy firma zewnętrzna Zakład Zieleni s.c. J.K.L. zgodnie z podpisaną umową. Z warunków umowy wynika, że odśnieżanie rozpoczyna się po 4 godzinach od momentu ustania opadów. Faktem jest że w dniach 5, 6 stycznia 2019 r., sytuacja **w tym zakresie** wyglądała źle. Na tę okoliczność Zarząd poprosił właściciela firmy o spotkanie i wytłumaczenie zaistniałej sytuacji. Spotkanie odbyło się w dniu 8 stycznia 2019 r. Przyjęto wyjaśnienia właściciela firmy i wskazano, że w dalszej części sezonu zimowego taka sytuacja jest

niedopuszczalna. Poinformowano, że bez względu na porę dnia bezpośrednio do właściciela firmy będą kierowane uwagi celem podjęcia właściwych działań.

Wybór nowego prezesa.

Odbył się w związku z przejściem na emeryturę Prezesa Pana Andrzeja Piotrowskiego z dniem 31 października 2018 r. Rada Nadzorcza ustaliła tryb powołania nowego prezesa (do wglądu w siedzibie Spółdzielni). Na tę okoliczność ogłoszono konkurs. Informacja znajdowała się w prasie, na stronie internetowej spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń. Do konkursu przystąpiły tylko dwie osoby. W wyniku podjętych działań – spisane protokołem również do wglądu w siedzibie Spółdzielni, na Prezesa Zarządu wybrano Pana Roberta Zakrzewskiego. Jest to osoba posiadająca wykształcenie wyższe w zakresie: prawa (Uniwersytet Śląski – Wydział Prawa) i w zakresie administracji (Uniwersytet Łódzki – Wydział Prawa i Administracji). Dodatkowo posiada ukończone Podyplomowe Studia w zakresie Rachunkowości i zarządzania finansowego na Uniwersytecie Łódzkim. Jest również absolwentem Liceum Ekonomicznego gdzie zdobył tytuł technika ekonomisty. Jeżeli chodzi o doświadczenie zawodowe to przez krótki okres pracował w Kancelarii Adwokackiej, a od 1997 roku był pracownikiem organów skarbowych: inspektor-komisarz w komórce podatku dochodowego od osób prawnych gdzie m.in. nadzorował spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe. Od 2003 r. był kierownikiem kontroli podatkowej, a od 2016 do złożenia wypowiedzenia w 2018 r. był kierownikiem komórki planowania i analiz. Nadmienić należy, że od 2001 r. jest członkiem naszej Spółdzielni. Zainteresowane osoby mogą bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni poznać nowego Prezesa, przeprowadzić z nim rozmowy i zweryfikować posiadane wykształcenie i staż pracy.

Prezes Pan Robert Zakrzewski rzetelnie wywiązuje się z powierzonych obowiązków, m. in. uczestniczył w zebraniach z lokatorami bloku nr 1, rozwiązywał ich problemy związane z funkcjonowaniem naszej Spółdzielni, bądź w dalszym ciągu rozwiązuje te problemy, np. nieregularny spadek temperatur ciepłej wody i centralnego ogrzewania (dwukrotnie w godzinach nocnych pomiędzy 1 a 3 godziną sprawdzał temperatury na naszych węzłach w związku z interwencjami naszych członków).

Ponadto deklaruje, że chętnie będzie przyjmował członków naszej Spółdzielni i wsłuchiwał się w ich uwagi dotyczące funkcjonowania Spółdzielni, jak i postara się je jak najszybciej rozwiązać, jeżeli są to sprawy zależne od działań bezpośrednio w Spółdzielni lub będzie interweniował u naszych dostawców usług lub podwykonawców. Natomiast jeżeli działania te przekroczą zakres jego uprawnień to przedłoży je Radzie Nadzorczej bądź Walnemu Zgromadzeniu.