

Sprawozdanie Rady Nadzorczej S.M. „Śródmieście” w Łodzi za r. 2014 r.

W r. 2014 działalność Rady Nadzorczej obejmowała następujące główne problemy:

1. bieżącą analizę sytuacji finansowo-gospodarczej,
2. analizę i ocenę przyczyn bardzo trudnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
3. ocenę planu finansowo-gospodarczego na r. 2014,
4. ocenę działalności Spółki Vasco,
5. rozpatrywanie wniosków Zarządu, mieszkańców, Komisji Rady Nadzorczej i Syndyka,
6. analizę struktury zatrudnienia i funduszu płac,
7. bieżącą analizę pracy Zarządu i administracji Spółdzielni oraz realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
8. udział w rozmowach i zebraniach z przedstawicielami związku zawodowego, pracownikami, członkami Zarządu, członkami Spółdzielni i Syndykiem,
9. przygotowanie wniosków i podejmowanie uchwał dotyczących działalności Zarządu, administracji i członków Spółdzielni,
10. podejmowanie decyzji personalnych dotyczących członków Zarządu,
11. ogłoszenie i przeprowadzenie konkursu na stanowiska w Zarządzie Spółdzielni,
12. udział w Zebraniach Grup Członkowskich,
13. kierowanie wniosków do Zarządu i Syndyka,
14. prowadzenie korespondencji w sprawach związanych z działalnością Rady Nadzorczej i udzielanie odpowiedzi na korespondencję kierowaną do Rady Nadzorczej.

W r. 2014 odbyły się 43 zebrania plenarne R.N., 10 zebrań Prezydium Rady, 6 zebrań Komisji Rewizyjnej, 6 zebrań Komisji GZM i 1 zebranie Komisji Inwestycyjnej, a Rada Nadzorcza podjęła 84 uchwały.

Za główną przyczynę doprowadzenia Spółdzielni do zapaści finansowej w końcu 2013 r. Rada Nadzorcza uznała:

1. nieudzielanie Radzie Nadzorczej przez ówczesny Zarząd pełnych informacji dotyczących sytuacji finansowej Spółdzielni, kosztach zatrudnienia i zawieranych umowach cywilnoprawnych,
2. nierealizowanie przez Zarząd uchwał R.N. nr 39/XIII/2003 i 11/XIV/2003, dotyczących realizacji programu oszczędnościowego opracowanego w r. 2003,
3. nieinformowanie R.N. o zmianach w układzie zbiorowym pracy, wbrew postanowieniom uchwały R.N. nr 39/XIII/2003,
4. zaniechania Zarządu, od r. 2008, w zakresie realizacji programu oszczędnościowego – w okresie od 1 stycznia 2003 r. do 31 stycznia 2008 r. zobowiązania finansowe Spółdzielni

uległy zmniejszeniu z kwoty ok. 33 420 000 zł do kwoty ok. 8 500 000 zł, a w następnych latach stopniowo rosły,

5. realizowanie przez Zarząd nadmiernego zatrudnienia i nadmiernego funduszu płac, w stosunku do możliwości finansowych Spółdzielni – w okresie ostatnich 15 lat fundusz płac wyniósł ok. 69 mln zł i był w przybliżeniu dwukrotnie wyższy niż zobowiązania finansowe Spółdzielni,
6. zahamowanie realizacji niektórych inwestycji,
7. zaciąganie przez Zarząd pożyczek finansowych na niekorzystnych warunkach bez konsultacji z Radą Nadzorczą,
8. wysokie zadłużenia czynszowe i nieskuteczne działania windykacyjne wobec dłużników Spółdzielni.

Działalność Zarządu w r. 2014 w dużym stopniu koncentrowała się na negocjacjach z wierzycielami i dostawcami mediów w sprawie odłożenia w czasie spłat należności finansowych. Wskutek bardzo dużych zobowiązań finansowych krótkoterminowych Spółdzielni w r. 2014, pomimo wysiłków kolejnych Zarządów zmierzających do restrukturyzacji zadłużenia i renegeacji prowadzonych z wierzycielami, nastąpiła utrata płynności finansowej, która w konsekwencji doprowadziła do utraty zaufania do Spółdzielni ze strony dostawców mediów i innych kontrahentów oraz znaczne opóźnienia w wypłatach wynagrodzeń dla pracowników. Skutkowało to zajęciami komorniczymi i okresowym wyłączeniem dostaw mediów w budynkach Spółdzielni.

W r. 2014 zwiększyły się również znacznie zadłużenia czynszowe, które na koniec r. 2014 przekroczyły kwotę 3 mln zł, a strata bilansowa Spółdzielni za r. 2014 wyniosła 1 922 000 zł.

Na wniosek Komisji Rewizyjnej Rada Nadzorcza odrzuciła projekt planu finansowo-gospodarczego na r. 2014, który przewidywał ok. 3 mln zł deficytu.

Najważniejsze uchwały Rady Nadzorczej z r. 2014 dotyczyły:

- zobowiązania Zarządu do rozwiązania umów w sprawie prowadzenia nierentownych parkingów i wprowadzenia ich obsługi za pomocą automatycznych szlabanów sterowanych pilotami,
- ograniczenia kosztów ochrony budynków, a nawet likwidacji dopłat do tej działalności,
- zalecenia Zarządowi zmniejszenia funduszu płac o 40 % i negocjacji z przedstawicielami związku zawodowego w sprawie zmian z Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy - w terminie do dnia 28.02.2014 r. (6.02.2014 r.),
- przeprowadzenia restrukturyzacji zatrudnienia,

- zwolnienia z pracy i z funkcji prezesa zawieszono prezesa p. K. Diducha oraz zwolnienia p. T. Bednarka z funkcji z-cy prezesa,
- zmian personalnych w składzie Zarządu i ustalenia wynagrodzeń dla członków Zarządu,
- oceny sprawozdania finansowego za r. 2013 i przyjęcia opinii i raportu biegłego rewidenta oraz rozliczenia wyniku za r. 2013,
- ustanowienia hipotek na nieruchomościach na rzecz firmy Dalkia,
- upoważnienia dla Zarządu dla podjęcia działań na rzecz zbycia garażu wielopoziomowego,
- ustanowienia służebności przejazdu i przejścia (dwukrotnie),
- wyrażenia zgody na ustanowienie pełnomocników Zarządu,
- ustalenia stawek opłat za wynajem Sali w Klubie Manhattan,
- trzykrotnych zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni (w okresie od stycznia do 30.09.2014 r.),
- podziału członków Spółdzielni na grupy członkowskie,
- powołania Komisji Konkursowej do wyboru członków Zarządu,
- ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Nawrot 9/11,
- zobowiązania Zarządu do wprowadzenia redukcji funduszu płac o 30 % w planie finansowym na r. 2014, w stosunku do realnie poniesionych kosztów płac w r. 2013 (13.05.2014 r.),
- opracowania założeń nowego programu oszczędnościowego (naprawczego) - w terminie do 26.05.2014 r. – oraz w oparciu o ten program naprawczy planu finansowego Spółdzielni na r. 2014 – w terminie do 30.05.2014 r.,
- dwukrotnego zobowiązania Zarządu do złożenia w trybie pilnym wniosku o upadłość układową bądź likwidacyjną (5.06.2014. i 5.08.2014.).
- legalności odwołania delegatów i wyboru nowych delegatów na Zebranie Przedstawicieli,
- upoważnienia Zarządu do naliczania według ryczałtowych stawek kosztów zużycia zimnej wody i ciepłej wody tym mieszkańcom, którzy podają małe zużycie wody oraz rozliczenia tych kosztów na podstawie faktycznego zużycia wody (5.08.2014 r.),
- zmiany stawek opłat w lokalach mieszkalnych z tytułu eksploatacji dźwigów,
- podwyżki kosztów eksploatacji podstawowej.

Wiele z uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nadzorczą w r. 2014 nie zostało zrealizowanych przez kolejne Zarządy, m.in.:

- w sprawie redukcji funduszu płac i restrukturyzacji zatrudnienia,
- opracowania planu finansowo-gospodarczego na r. 2014,
- montażu wodomierzy w lokalach w najmie i lokalach użytkowych prowadzących działalność gospodarczą o charakterze technicznym, gastronomicznym, lekarskim, stomatologicznym i kosmetycznym,

- w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia inwentaryzacji lokali użytkowych i lokali w najmie oraz sprawdzenia, czy w pomieszczeniach wykupionych od Spółdzielni nie występują przypadki korzystania z energii elektrycznej na koszt Spółdzielni i skontrolowania czy lokale użytkowe, których powierzchnia przekracza 10-15 m², wykazane jako komórki, są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem.

Często przedkładano Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia niekompletne dokumenty, bez dat i podpisów, a więc wymagające uzupełnień i korekt, również po 1.10.2014 r.

Na wniosek ZWiK-u Sąd Okręgowy dla Łodzi-Śródmieścia, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych, podjął decyzję o skierowaniu do Spółdzielni od dnia 10 lipca 2014 r. tymczasowego nadzorca sądowego, a w dniu 1.10.2014 r. ogłosił upadłość likwidacyjną Spółdzielni.

Dopiero po rozpoczęciu działalności przez p. syndyka rozpoczął się w Spółdzielni proces restrukturyzacji zatrudnienia i redukcji płac.