



Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SBM "Geolog" za okres 2019-2020 oraz podsumowanie jej trzyletniej działalności 2017-2020.

W okresie sprawozdawczym za 2019-2020, Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

- Ewa Szafarska,
- Grażyna Niemczynow-Burchart,
- Małgorzata Wakuła Kozieł,
- Jarosław Koniuch,
- Daniel Dyndor.

W okresie sprawozdawczym za wyżej wymieniony okres, Rada Nadzorcza odbyła 7 protokołowanych spotkań. Ponadto, odbyły się 2 spotkania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej w składzie: Ewa Szafarska, Małgorzata Wakuła Kozieł, Jarosław Koniuch celem przeprowadzenia okresowej kontroli części dokumentów finansowych jakie przekazał Zarząd SBM "Geolog" za rok 2019. Komisja również spotkała się w szerszym gronie z panią Apolonią Jaworską z firmy Jawpol, która prowadziła księgowość spółdzielni. Rada Nadzorcza nie wnosi zasadniczych uwag do przedstawionych sprawozdań finansowych spółdzielni. Wątpliwości Rady budzi natomiast brak skuteczności Zarządu w znajdowaniu korzystnych finansowo ofert na kupowane usługi (konserwacja domofonów, wymiana wodomierzy, obsługa księgowa i administracyjna) oraz niezbyt korzystne rozporządzanie niektórymi składnikami majątku spółdzielni (mieszkanie służbowe). Ponadto w opinii Rady koszty planowane na 2020 powinny uwzględnić spadek zatrudnienia (a więc np. również niższy ZUS). Wątpliwości Rady budzi również sposób rozliczania opłat za zimną i ciepłą wodę (podgrzew wody) nieuwzględniający wcześniejszego zużycia – stały ryczałt obliczany w oparciu o liczbę mieszkańców, prowadzący do corocznych dużych nadpłat i niedopłat wśród mieszkańców.

W 2019 r. zakończono remont klatek schodowych i remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Pułku AK "Baszta". Ze względu na ograniczone środki finansowe i perspektywę remontów w dwóch pozostałych budynkach Zarząd w porozumieniu z Radą

Nadzorcą ograniczył zakres remontu w porównaniu z pierwotnym planem. Przedstawiciele Rady Nadzorczej brali udział w odbiorze robót budowlanych, wspomagając w tych czynnościach Zarząd. Ponadto wymieniono wodomierze w budynkach przy ul. Marzanny i Pułku AK "Baszta" - przedstawicielka Rady Nadzorczej uczestniczyła w spotkaniach z wykonawcami. Oferty na tę usługę złożyły firmy: Kar, DeltaTerm i Instal-Plast. Zarząd podpisał umowę z Instal-Plast. W opinii Rady wybrana oferta nie była finansowo optymalna dla Spółdzielni – wybrano bardzo drogie wodomierze, które i tak trzeba będzie za kolejne 5 lat wymienić na nowe, podczas gdy na rynku występują wiele znacznie tańszych, spełniających normy wodomierzy. Dlatego koszt wymiany wodomierzy był relatywnie wysoki.

W 2018 r. Rada zobowiązała Zarząd do znalezienia firmy, która zajęłaby się kompleksową obsługą Spółdzielni (administracja, księgowość, dozorstwo). Po wielokrotnych ponagleniach ze strony Rady i ciągnących się rozmowach z firmami potencjalnie zainteresowanymi przejęciem obsługi Spółdzielni, w listopadzie 2019 r. Zarząd przedstawił cztery oferty zainteresowanych podmiotów. Jedna z firm w ostatniej chwili zrezygnowała. Pozostały 3 firmy: firma "Midem" przedstawiła ofertę administracyjno-księgową za 103 602 zł rocznie, firma CI&DM zajęłaby się tylko prowadzeniem księgowości w swoim biurze za 52 029 zł (ale bez prowadzenia administracji) oraz firma ZINOP, która poprowadziłaby administrację za 62 760 zł - bez księgowości. Ze względu na kończący się okres pracy pani Apolonii Jaworskiej w grudniu 2019 r., Zarząd wraz z Przewodniczącą RN podjęli decyzję o zatrudnieniu firmy "Midem" do prowadzenia księgowości. Trzy pozostałe osoby z Rady Nadzorczej wstrzymały się od głosu, ponieważ w ich opinii najkorzystniejsza byłaby obsługa kompleksowa. W opinii 3 osób, które się wstrzymały od głosu najkorzystniejszą ofertą byłoby zatrudnienie firmy z pełną obsługą spółdzielni, czego zarząd nie zrobił.

Wobec kończącej się kadencji Rady Nadzorczej uważamy za wskazane przedstawić podsumowanie jej trzyletniej działalności.

W trakcie kadencji zmieniał się skład osobowy Rady. Z członkostwa zrezygnował pan Marek Marczykowski-Górecki. Na jego miejsce Walne Zgromadzenie wybrało pana Daniela Dyndora. Następną osobą, która zrezygnowała, była pani Barbara Machnicka, a osobą wybraną w jej miejsce był pan Jarosław Koniuch.

W trakcie całej kadencji odbyło się 26 protokołowanych zebrań oraz kilkanaście spotkań nieformalnych zarówno samej Rady jak i z Zarządem, wynikających z doraźnych potrzeb. Rada brała udział w przetargach na remonty, spotkaniach z kandydatami na administratora, rozmowach z lustratorką KRS oraz we wnoszeniu poprawek do Statutu SBM "Geolog" celem przystosowania go do przepisów prawa. Rada odpowiadała również na pisma mieszkańców poruszających sprawy niejasne lub sporne. W celu umożliwienia mieszkańcom bezpośredniego kontaktu, Rada Nadzorcza ustanowiła jednorazowe miesięczne dyżury, które z powodu nikłego zainteresowania zostały po dwóch latach zawieszono.

Założeniem obecnej Rady wyrażonym w pierwszym sprawozdaniu z jej działalności było prowadzenie bardzo oszczędnej polityki finansowej ze względu na czekające konieczne remonty budynków. W opinii Rady, takie podejście nie zawsze spotykało się ze zrozumieniem ze strony Zarządu.

W 2018 r. mało fortunna była wymiana dobrze działających na niektórych klatkach schodowych domofonów na nowe. Walne Zgromadzenie zaakceptowało korzystną dla mieszkańców propozycję Zarządu przyjęcia konserwacji wszystkich domofonów, ale nie oznaczało to zgody na wymiany wszystkich, w tym dobrze działających. Pewne zastrzeżenia budziła w 2017 r. wymiana termostatów - poprzedzona wykonaniem projektu za około 7 000 zł - bez rzetelnej wizji lokalnej, w niektórych przypadkach na podstawie informacji telefonicznej.

Współpraca pomiędzy Radą Nadzorcą z Zarządem SBM „Geolog” na przestrzeni całej kadencji była dość trudna, a dokumentacja, o którą prosiła Rada Nadzorcza była często niekompletna lub dostarczona z dużym opóźnieniem, a niejednokrotnie po wielu ponagleniach.


Ewa Szafarska
RADA NADZORCZA
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Geolog”
00-549 Warszawa, ul. Marzanny 10

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



