

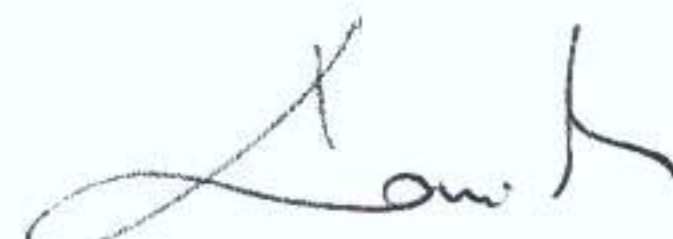
Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SBM Geolog w latach 2019-2022 (kadencja plus jeden rok).

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

W wyżej wymienionym okresie odbyły się 24 protokołowane zebrania oraz kilkanaście spotkań nieformalnych, zarówno samej Rady, jak i wspólnych zebrań z Zarządem Spółdzielni, wynikających z doraźnych potrzeb. W celu umożliwienia mieszkańcom bezpośredniego kontaktu, w pierwszych 2 latach swojej działalności, Rada Nadzorcza ustanowiła comiesięczne dyżury, które z powodu nikłego zainteresowania zostały zawieszane. W trakcie kadencji zmienił się skład osobowy Rady – z członkostwa zrezygnowała pani Barbara Machnicka, a w jej miejsce Walne Zgromadzenie wybrało pana Jarosława Koniucha.

Lata 2020-2021 były czasem epidemii COVID-19. Kontakty między mieszkańcami, Zarządem Spółdzielni i Radą Nadzorczą odbywały się głównie za pomocą telekonferencji – około 10 spotkań. Przedstawiciele Rady Nadzorczej w wyżej wymienionym okresie brali udział we wszystkich spotkaniach przetargowych z wykonawcami kompleksowego remontu budynku przy ulicy Marzanny 10, w spotkaniach z kandydatami na obsługę księgowo-administracyjną Spółdzielni, w spotkaniach z lustratorką Krajowej Rady Spółdzielczej (KRS), a także brali aktywny udział we wnoszeniu poprawek statutu do SBM Geolog zgodnie z wymaganiami KRS. Rada odpowiadała też na pisma mieszkańców poruszających sprawy sporne lub niejasne. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przejrzała wszystkie dokumenty finansowe Spółdzielni. Rada Nadzorcza na spotkaniu z Zarządem oraz nowo zatrudnioną firmą księgową Midem przeanalizowała sprawozdanie finansowe za rok 2020. Jednym z tematów było omówienie sytuacji w związku z opóźnieniami płatności za media, co skutkowało naliczeniem kar dla Spółdzielni w kwocie 1 351, 10 zł. Według Księgowej opóźnienia zapłaty za media wynikały z nieterminowego przesyłania faktur przez firmy obsługujące media. Rada Nadzorcza kilkakrotnie wносиła również o to, aby rozliczenia za ciepłą i zimną wodę urealnić, to znaczy, aby przy planowaniu zaliczek na kolejny rok dla lokatorów uwzględniać ich rzeczywiste zużycie w roku poprzednim. Niestety postulat ten wciąż nie został zrealizowany przez Zarząd.

Założeniem obecnej Rady Nadzorczej wyrażonym w pierwszym sprawozdaniu z jej działalności było prowadzenie bardzo oszczędnej polityki finansowej ze względu na czekające Spółdzielnię konieczne remonty budynków. Niestety takie podejście nie zawsze spotykało się ze zrozumieniem ze strony Zarządu. Za niegospodarne działanie Rada uważa m. in. wymianę wodomierzy na bardzo drogie modele, co wobec założonej oszczędnej polityki finansowej mogłoby poczekać do zakończenia remontu generalnego a zainstalowanie tańszej wersji dałoby znaczne doraźne oszczędności. Mało fortunna była też wymiana dobrze działających, a w niektórych kłatkach,



praktycznie nowych domofonów na inne. Walne Zgromadzenie zaakceptowało korzystną dla mieszkańców propozycję Zarządu przejęcia przez firmę konserwacji domofonów, w żadnym jednak razie nie oznaczało to konieczności kosztownej i nie zawsze potrzebnej wymiany dotychczasowych domofonów. Poważne zastrzeżenia Rady wzbudziła również wymiana termostatów we wszystkich lokalach. Według informacji uzyskanych przez Radę cena jednostkowa podana przez wykonawcę była poważnie zawyżona w porównaniu z cenami rynkowymi. W niektórych mieszkaniach wymieniono działające termostaty na identyczne modele. Wiadomo również, że niektórzy mieszkańcy nie zgodzili się na taką wymianę. Niezrozumiałym dla Rady Nadzorczej jest fakt, że wymiana ta była poprzedzona wykonaniem projektu, który został sporządzony bez rzetelnej wizji lokalnej i, jak poinformował Zarząd, częściowo na podstawie informacji uzyskanych drogą telefoniczną - co dość trudno sobie wyobrazić, a koszt którego wyniósł około 7000 zł.

W ostatnich 2 latach, po odejściu ze stanowiska gospodarza domu pana Leszka Krzewskiego, wynikła konieczność zatrudnienia innego gospodarza. Zaś w grudniu 2019 roku zrezygnowała z prowadzenia księgowości pani Apolonia Jaworska, której praca od dawna budziła zastrzeżenia zarówno członków jak i władz Spółdzielni. Już w 2018 roku Rada Nadzorcza wraz z Zarządem postanowiła poszukać firmy, która zajęłaby się kompleksową obsługą Spółdzielni (administracja, księgowość i dozorstwo) jako najkorzystniejsze rozwiązanie. Po przeciągających się rozmowach z 6-cioma firmami, na ostatnim etapie, Zarząd przedstawił Radzie 2 propozycje: firma Midem wyceniła swoją działalność na 53 382 zł rocznie, a następna z firm Ci&DM na 52 029 zł rocznie bez dyżurów w siedzibie SBM Geolog. Zasadnicze zastrzeżenie Rady budził wybór firmy Midem oferującej jedynie obsługę księgowości po kosztach znacznie wyższych niż druga z firm. Nieprzekonywujące były tłumaczenia Zarządu, że w ówczesnej chwili dysponowaliśmy własną administracją i dozorstwem. Oferta firmy Ci&DM była korzystniejsza finansowo, biorąc pod uwagę, że do kosztów ówczesnej administracji należało dodać koszty zajmowanego mieszkania. Dyskusja nad tymi ofertami odbywała się niestety w drugiej połowie listopada 2019 roku, co w opinii Rady, było stawianiem jej przed koniecznością akceptacji firmy Midem ze względu na kończący się okres pracy pani Jaworskiej. Wobec powyższej sytuacji 3 osoby z Rady wstrzymały się od głosu. Za jej przyjęciem oferty firmy Midem głosowała tylko Przewodnicząca Rady.

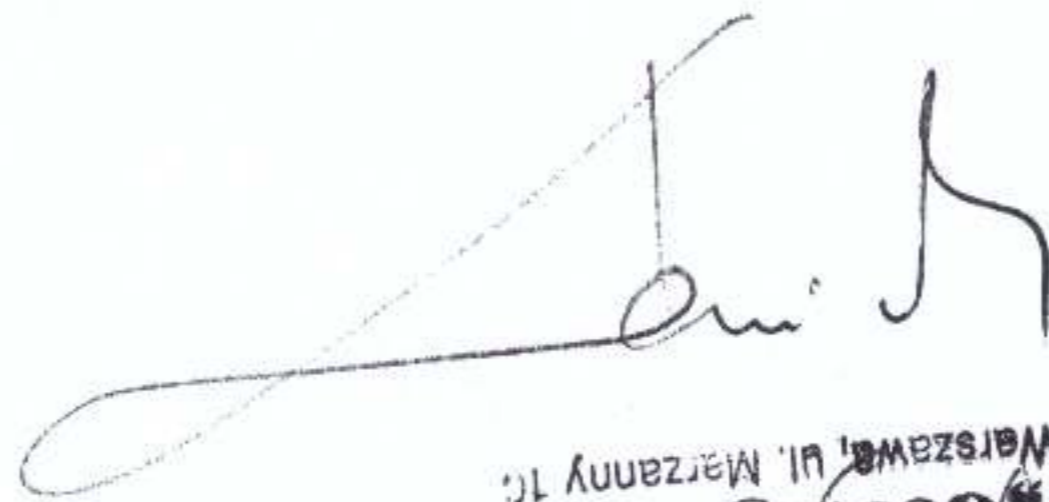
W związku z opuszczeniem mieszkania służbowego zajmowanego przez państwa Krzewskich (byłych pracowników Spółdzielni) Rada Nadzorcza wraz z Zarządem opowiedziały się za wynajmem komercyjnym wyżej wymienionego mieszkania.

Kolejnym kosztownym zaniedbaniem Zarządów ostatnich kadencji było niedopilnowanie wniesienia opłat za dzierżawę gruntu (3 m²) docieplonego budynku przy ulicy Nowosieleckiej, czego wynikiem było nałożenie na Spółdzielnię kary finansowej na kwotę 50 000 zł.

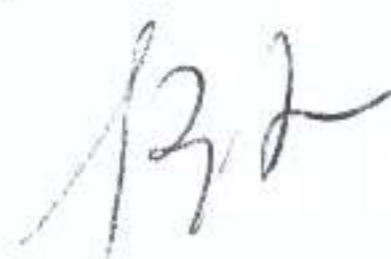
Odbiór remontu budynku przy ulicy Marzanny odbył się niestety bez udziału przedstawicieli Rady Nadzorczej (mimo wcześniejszego wniosku Rady Nadzorczej).

Opóźnienia w rozpoczęciu i zakończeniu remontu o około 5 miesięcy zostało zrekompensowane przekształceniem 2 pomieszczeń piwnicznych w rowerownię. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sprawdziła stan finansów Spółdzielni oraz jej przepływów finansowych w 2021 roku i nie stwierdziła istotnych nieprawidłowości ani opóźnień w opłatach należności. Rezerwa w wysokości 20 000 zł związana z remontem budynku przy Marzanny okazała się niewystarczającą kwotą. Finalna kwota 84 000 zł obejmowała takie dodatkowe wydatki, jak: wykonanie 2 dodatkowych granitowych podestów wraz ze schodkami w klatkach V i VI przy ulicy Marzanny, wymianę 4 okienek w rowerowniach i w sali konferencyjnej, wymianę dwójga drzwi w pomieszczeniach biurowych Spółdzielni, a także ich remont oraz remont pomieszczenia archiwum Spółdzielni.

Podsumowując współpracę Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni, Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi za współdziałanie i zaangażowanie w kwestiach związanych z działaniem Spółdzielni i remontami jej budynków, chociaż w opinii członków Rady Nadzorczej, w niektórych aspektach, niestety, współpraca z Zarządem nie należała do najłatwiejszych.



02-649 Warszawa, ul. Marzanny 10
Spółdzielnia Budowlana "Geolog"
RADA NADZORCZA



**Uchwała nr 1/2022
z 6 września 2022 roku**

**Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Geolog**

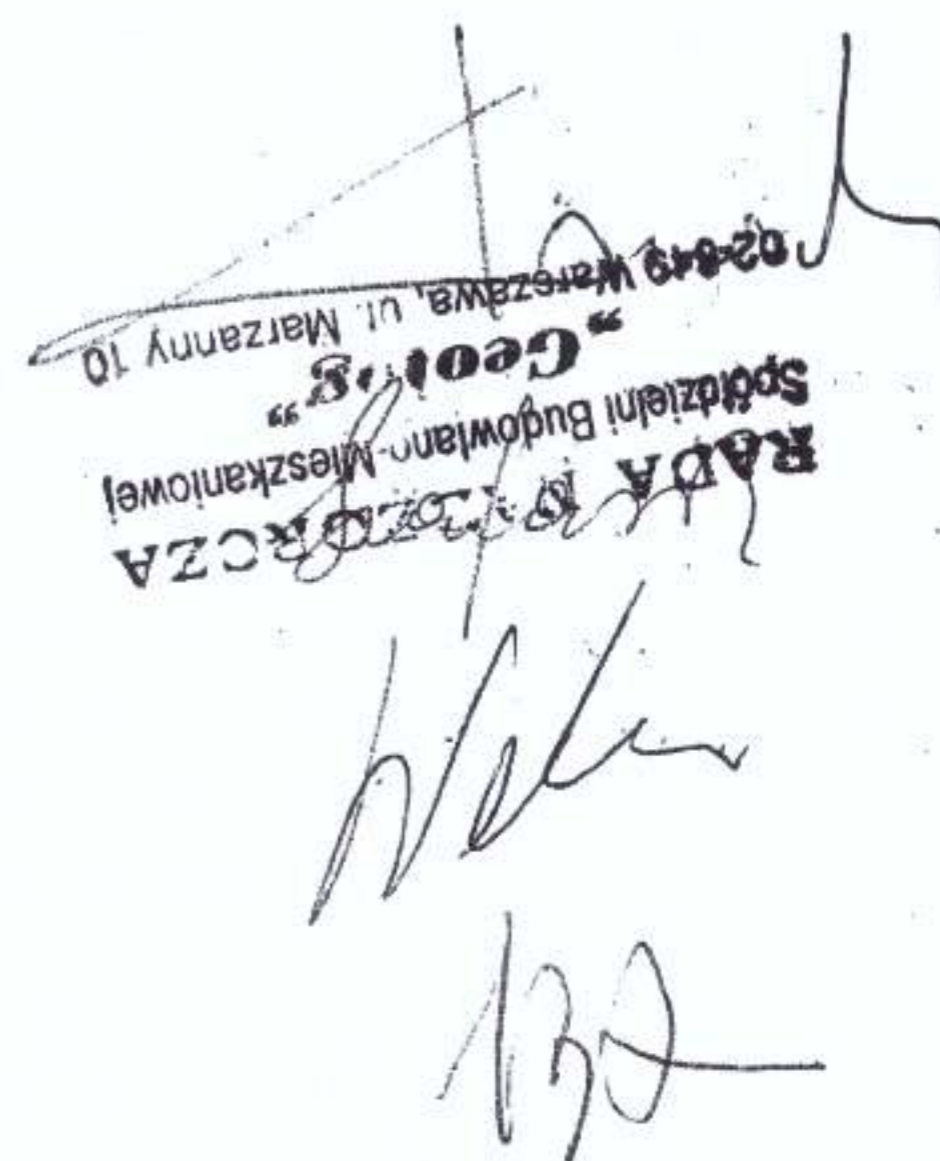
w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok

Na wniosek Komisji Rewizyjnej Rada Nadzorcza rekomenduje przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Przeciw

Wstrzymało się

Za


RADA NADZORCZA
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Geolog"
ul. Marzanny 10, 02-419 Warszawa