

## Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SZARE DOMY

27.05.2019

W roku sprawozdawczym 2018 Rada Nadzorcza działała w składzie:

Przewodnicząca :	Małgorzata Aleksiewicz-Laskowska
Wiceprzewodnicząca :	Joanna Irzyk
Sekretarz Rady:	Karolina Miklaszewska
Członkowie:	Stanisław Kłosiński, Adam Bajerski, Ewa Czarnecka, Joanna Nichthauser, Dorota Kostewicz, Marcin Kuhnke

Po rezygnacji Pana Kłosińskiego, Pani Nichthauser i Pani Irzyk a także wyniku wygaśnięcia mandatu Pani Miklaszewskiej Walne Zgromadzenie uzupełniło Radę Nadzorczą. Obecnie w skład Rady wchodzi:

Marcin Kuhnke	Przewodniczący	
Jerzy Kempka	Wiceprzewodniczący	– delegowany do Zarządu
Dorota Kostewicz	Sekretarz Rady	
Ryszard Wabik		- delegowany do Zarządu
Aleksandra Mechowicka		
Małgorzata Strawińska - Rejmer		
Małgorzata Aleksiewicz-Laskowska		- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Adam Bajerski		- Komisja Rewizyjna
Ewa Czarnecka		- Komisja Rewizyjna

W oddzielnym sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej, jej przewodnicząca Pani Aleksiewicz-Laskowska przedstawi raport, tak z przeglądu ksiąg rachunkowych w odniesieniu do sprawozdania finansowego, jak i z działalności Rady Nadzorczej w okresie poprzedzającym obecną kadencję.

Uprzejmie informuję, że obejmując przewodnictwo RN w dniu 23 stycznia br. przyjąłem na siebie odpowiedzialność za takie prowadzenie prac Rady, aby przywrócić Spółdzielni elementarną zdolność podejmowania kluczowych decyzji dla funkcjonowania Spółdzielni i zarządzania nieruchomościami.

Stan wyjściowy oceniam krytycznie w aspekcie prawnym i organizacyjnym a sprawność działania wszystkich organów władzy Spółdzielni pozostawia wiele do życzenia. Najtrudniejszym do oceny i zrozumienia nawet był fakt funkcjonowania w Zarządzie osoby z poza Spółdzielni, co do której nie wiadomo było czy ma ? jaką ? dlaczego nie zgłoszoną w Sądzie rejestrowym ... pozycję w Zarządzie i „stosunek pracy” ze Spółdzielnią, który uległ bądź nie uległ ? przerwaniu w wyniku złożenia rezygnacji. Rezygnacji, raz publicznej na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielców, raz pisemnej (tak jakby poprzednia nie działała) obwarowanej warunkami świadczącymi o chęci uczestniczenia w pracach Zarządu do kolejnego WZ ?

Dziękuję obecnym członkom Zarządu wybranym na posiedzeniu RN w dniu 06 marca br., że zgodzili się podjąć bądź kontynuować pracę w Zarządzie dla zachowania instytucjonalnej sprawności Spółdzielni i przywrócenia relacji z mieszkańcami i „światem zewnętrznym” – mam na myśli dostawców usług, banki, urzędy i najemców.

Przynajmniej od 7 lat kolejne składy Rady Nadzorczej Spółdzielni dostrzegając konieczność wprowadzenia zmian w sposobie zarządzania nieruchomościami dyskutowały możliwość udzielenia wsparcia społecznym członkom Zarządu, rekrutującym się ze Spółdzielców, w postaci zewnętrznego specjalisty – osoby zawodowo związanej z rynkiem nieruchomości, praktyka mającego „warsztat”, wiedzę i doświadczenie. W dniu 16 czerwca 2016 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielców uchwaliło zaktualizowany statut dający możliwość sprawowania takiej funkcji osobie z poza grona Spółdzielców, nawet jako członka Zarządu. Została stworzona tak „możliwość” a nie obowiązek. Od tamtego czasu co najmniej dwukrotnie doszło do próby skorzystania z tej możliwości. Po pierwszej nieudanej próbie (do podpisania Umowy nie doszło ) jesienią 2017 roku Spółdzielnia powierzyła funkcję Członka Zarządu Panu Robertowi Poszwińskiemu, który miał swoje obowiązki pełnić odpłatnie.

Należy przypomnieć, że decyzja ówczesnej RN, której byłem członkiem nie była jednogłówna, ale została przegłosowana, przy moim głosie odrębnym. Zgłaszałem wówczas wątpliwości, czy można ? czy

należy? Od razu doprowadzać do tak silnego umocowania w strukturze Spółdzielni – na poziomie Zarządu osobę „z ogłoszenia” / kandydata przedstawionego Radzie za ledwie w przeddzień głosowania. Jak się okazało „umowa” którą zdobył ze Spółdzielnią, była tylko przystankiem w jego poszukiwaniach pracy a prawdopodobnie w połowie roku 2018 podjął równoległe pracę w innej Spółdzielni, którą zaczął nazywać „głównym pracodawcą” zaniedbując obowiązki w Szarych Domach.

Efekty jego „pracy” przytłaczają swoją jednoznaczną szkodliwością we wszystkich aspektach funkcjonowania Spółdzielni, może z wyjątkiem powierzenia księgowości renomowanej firmie zewnętrznej, ale już sposób korzystania z jej usług w ogóle nie przystawał do możliwości i korzyści jakie powinni odczuć płatnicy i zarazem beneficjenci tych usług czyli Spółdzielcy. Dokumentacja jaką księgowość otrzymywała od spółdzielni była zawsze spóźniona, niekompletna, nieprawidłowo opisana. Może to na skutek tych zaniedbań rozgorzały między Zarządem a mieszkańcami liczne spory dotyczące prawidłowości naliczeń. Spory te, o ile miały charakter matematyczny, można było rozwiązywać w dialogu z „płatnikiem” ale Pan Poszwiński „wchodził w konflikt” z arogancją i bezczelnością argumentując, że to jego ciężka praca nad dokumentami doprowadziła do wyjaśnienia „niedopłat” i należy bezwarunkowo regulować zaległości. Może tak, może były przykłady zaniechań w naliczaniu opłat z lat poprzednich, ale rzekome porządki w dokumentach nie nastąpiły i dzisiaj Zarząd musi się borykać na nowo z zaszłościami.

Stawiam tezę, że od trzech lat kiedy to do dymisji został zmuszony Zarząd Pana Prezesa Kępki, żadne założenia stojące ZA ZMIANĄ nie zostały spełnione. Słuszne założenia reformatorów „systemu” nie znalazły właściwych wykonawców. Miało być prościej, taniej, nowocześniej a weszliśmy w marazm w kierunku anarchii.

Zaledwie od 2 miesięcy, Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą ma nowe możliwości wypełniania swych obowiązków przy pomocy zewnętrznej firmy DP – Nieruchomości. Dopiero teraz, mając niezależny (od władz Spółdzielni i Spółdzielców) przegląd sytuacji rozpoznanej przez „Zarządcę” w osobie Pana Daniela Piątkowskiego, ZARZĄD będzie miał INFORMACJĘ umożliwiającą podejmowanie racjonalnych decyzji w obszarach:

- Finanse / rozrachunki / rozliczanie nieruchomości
- Sprawy członkowskie / zmiany regulacji prawnych
- Obsługa eksploatacyjna nieruchomości
- Remonty / planowanie inwestycji itd.

Pierwszymi dowodami na słuszność założeń co do „sprawności systemu” przed i po „D&P” niech będzie przegląd techniczny węzła ciepłowniczego na podwórku Fałata / Łowicka. Przez lata byliśmy jako RN „karmieni” informacjami o katastrofalnym stanie węzła, tak naprawdę „wymienika ciepła” od Dostawcy – Veolia do odbiorców = mieszkańców. Tymczasem okazuje się, że węzeł jest nie tyle do natychmiastowej wymiany (co jest operacją wymagająca długotrwałych przygotowań, trudną i kosztowną) co wymaga należytej konserwacji. A umowa na konserwację, wprawdzie podpisana z firmą zewnętrzną ale w ogóle nie egzekwowana, była / prawie doprowadziła do katastrofy technicznej tej instalacji. Podstawowe zabiegi konserwacyjne – zamienne korzystanie z pomp rezerwowych (aby utrzymać ich sprawność) wymiana / konserwacja zaworów i uszczeltek, czyszczenie filtrów, PŁUKANIE ELEMENTÓW ULEGAJĄCYCH ZAMULENIU, utrzymanie prawidłowej pracy pomp i odprowadzenia do kanalizacji MOGĄ ZNACZĄCO ZWIĘKSZYĆ EFEKTYWNOŚĆ I ŻYWOTNOŚĆ WĘZŁA, a nie były realizowane. Gdyby były,..... prawdopodobnie można by zmniejszyć O POŁOWĘ zamówioną u dostawcy I OPŁACANĄ PRZEZ ODBIORCÓW „ilość ciepła”.

*Marcin Kuhnke*

*Przewodniczący RN*