PROTOKÓŁ
z posiedzenia połączonych Komisji:
Komisji Rewizyjnej i Komisji Eksploatacyjno-Technicznej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu *19-04-2017* r.

Obecni byli: *Ewa Sobieszczańska, Wojciech Powicki, Anna Nowakowska, Agnieszka Dominiak, Jaromir Gazy, Stanisław Fronc, Adam Pietrusiewicz, Stefan Kamiński, Wojciech Miąsko*
Ze strony Spółdzielni: *Bogumiła Sikorska – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-finansowych*

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki, który uprzednio został jednogłośnie wybrany jako prowadzący posiedzenie.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:
1. Projekt Planu Gospodarczo-Finansowego na 2017 rok – wypracowanie stanowiska.
2. Kontrola historycznych obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni kwotą łącznie c.a. 7,5 mln zł z tytułu „pożyczki" – informacja wstępna Jaromira Gazego.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia KR z dnia 28.03.2017.
4. Sprawy wniesione.

Ad 1. Członkowie RN przekazali uprzednio na ręce Pani Bogumiły Sikorskiej uwagi i wątpliwości dotyczące przedłożonej w dniu 12.04.2017 wersji Planu Gospodarczo-Finansowego SMB Jary na rok 2017. Pytania/wątpliwości dotyczyły w szczególności:

- wysokości opłat za energię elektryczną. RN wystąpiła do Pani Bogumiły Sikorskiej z wnioskiem o przekazanie informacji nt. zmian stawek opłat za energię czynną w roku 2017 vs. 2016.

- prognozowanego spadku przychodów z tytułu opłat z lokali użytkowych w stosunku do wykonania roku 2016. Zgodnie z wyjaśnieniem prognozowane opłaty są niższe w związku z oddaniem terenu za pawilonem handlowym Megasam oraz prognozą wpływu opłat od nieruchomości Wiolinowa 15 i 17 do końca III kwartału 2017.

- sposobu rozliczania kosztów z tytułu oświetlenia ulic. Tu wątpliwości dotyczą zastosowanego podzielnika. Informacja ta nie jest precyzyjnie opisana w wewnętrznym prawodawstwie. Zalecono jednoznaczne opisanie zasad rozliczania tej pozycji w stosownym regulaminie.

- wysokości stawek eksploatacyjnych od garaży. Za rok 2016 wszystkie (poza jednym) garaże wykazują ujemny wynik z tytułu eksploatacji. Mimo to Zarząd w przekazanym projekcie planu nie występuje o podwyższenie stawki eksploatacyjnej. Zalecono ponowną analizę proponowanych stawek eksploatacyjnych od garaży na 2017 rok.

- wykazano błędne wyliczenia stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach jednobudynkowych. Zalecono ponowną analizę proponowanych stawek.

- wskazano na wątpliwości w obszarze zakładanych kosztów za eksploatację dźwigów w poszczególnych budynkach. Poproszono o dalsze wyjaśnienia w tej sprawie.

- zwrócono uwagę na znaczny prognozowany wzrost kosztów energii elektrycznej i energii cieplnej w tabeli dotyczącej działalności gospodarczej. Poproszono o dalsze wyjaśnienia w tej sprawie.

Plan zwrócono do Zarządu celem dalszych korekt ujawnionych nieprawidłowości.

Ad 2. Jaromir Gazy przedstawił wstępne informacje nt. historycznych obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni kwotą c.a. 7,5 mln. zł:

„W latach 2001-2002 przeprowadzono w spółdzielni Jary docieplenia budynków, których koszt przekroczył o około 7,5 mln złotych środki zgromadzone na funduszu remontowym, z którego finansowano normalnie tego rodzaju prace. Pomimo tego wykonawcom dociepleń zapłacono bo Spółdzielnia miała tzw. wolne środki, które otrzymała od członków, którzy przekształcali swoje mieszkania lokatorskie na własnościowe. Nie wiadomo dlaczego, ale tak uzyskane przez Spółdzielnię Jary pieniądze z przekształceń statusu lokali trafiły na tzw. fundusz zasobowy zamiast finansować remonty, w tym właśnie docieplenia, co miało miejsce w większości spółdzielni mieszkaniowych i co zapisano jednoznacznie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.

O sprawie można byłoby dawno zapomnieć gdyby nie pojawił się w Spółdzielni Jary jako główny księgowy, potem główny ekonomista oraz członek Zarządu, Grzegorz Kretkiewicz. Pan ten postanowił odzyskać dla Spółdzielni od członków pieniądze, które już zapłacono wykonawcom dociepleń. Aby nie było przeciw temu protestów, wmówiono członkom, że za docieplenia zapłacono pieniędzmi pożyczonymi z funduszu zasobowego (tzw. pożyczka wewnętrzna bo w ramach Spółdzielni).

Warto zauważyć, że w momencie podjęcia decyzji – był to wniosek jednego z zebrań przedstawicieli - o zapłacie wykonawcom dociepleń pieniędzmi z wolnych środków nie było mowy o jakiejkolwiek pożyczce wewnętrznej i konieczności jej zwrotu do funduszu zasobowego. Zgodnie z tym pomysłem G. Kretkiewicza przez kilka ubiegłych lat z naszych wpłat na fundusz remontowy corocznie odpisywano aż do końca 2014 roku od mniej więcej miliona do pół miliona złotych tak, że uzbierało się tego około 7,5 mln złotych.

Wbrew obowiązującemu prawu, ponieważ art. 4 ust. 63 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jednoznacznie stwierdza, że Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach. Jednym z takich celów są remonty i pieniądze nie mogą być przeznaczone na coś innego, np. na spłatę wyimaginowanej pożyczki wewnętrznej.

Do tej pory nikt oficjalnie z Zarządu Spółdzielni nie podał, w jakim celu dokonywano tej operacji. Nieoficjalnie jednak po to, aby użyć te środki do rozpoczęcia inwestycji Wiolinowy Pasaż.

Do poprzednich Rad Nadzorczych i Zarządów deklarujących oficjalnie działanie w interesie członków, nie trafiały żadne argumenty, że w sposób bezprawny wyciągnięto od nas około 7,5 mln złotych i te pieniądze powinny wrócić do nas.

Członkowie tych dwóch organów nie chcieli zapoznać się z wyrokami, w tym Sądu Najwyższego, mówiącymi, że żaden organ spółdzielni – rada nadzorcza, zarząd ani zebranie przedstawicieli (walne zgromadzenie) nie mają prawa obciążyć członków spółdzielni jakimikolwiek opłatami, aby pokryć nimi brak środków pieniężnych.

Zgodnie z Prawem spółdzielczym, jakiekolwiek niedobory w działalności gospodarczej spółdzielni pokrywa się jedynie na dwa sposoby. Pierwszym sposobem jest nałożenie na członków spółdzielni opłat w takiej wysokości, aby ten niedobór zlikwidować – można to robić jednak nie dłużej niż rok.

A drugi sposób to pokrycie niedoboru z funduszy własnych, przede wszystkim z funduszu zasobowego, bo właśnie do takich celów ten fundusz służy. W przypadku spółdzielni Jary nawet nie było niedoboru ponieważ Spółdzielnia miała wystarczająco dużo wolnych środków finansowych, którymi zapłacono wykonawcom za docieplenia. Zatem nie było żadnego powodu do sięgania do naszych kieszeni jedynie w celu dalszego powiększania stanu wolnych środków.

W związku z tym jest jak najbardziej zasadne żądanie przez nas przeznaczenia bezprawnie zgromadzonych środków na pilne prace w zasobach zamieszkiwanych przez 5500 członków a nie na finansowanie inwestycji Wiolinowy Pasaż dla około 200 osób, być może w części nawet nie będących członkami Spółdzielni. W sytuacji, gdy głośno mówi się o braku środków na pilne remonty i przewiduje się podnoszenie stawek funduszu remontowego w budynkach, które maja ujemne saldo tego funduszu."

Po dyskusji ustalono, że temat będzie dalej procedowany w ramach prac Komisji Rewizyjnej w roku 2017 (zgodnie z przyjętym planem pracy).

Ad 3. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia w dniu 28.03.2017. Za przyjęciem protokołu głosowali wszyscy członkowie KR z wyłączeniem Wojciecha Miąsko, który w związku z nieobecnością na posiedzeniu w dniu 28.03.2017 wstrzymał się od głosu.

Ad 4. Sprawy wniesione:

- Ewa Sobieszczańska poinformowała o chęci przeprowadzenia kontroli rozliczeń finansowych w przypadku garażu Surowieckiego Południe. Za przeprowadzeniem takiej kontroli pod kierownictwem Ewy Sobieszczańskiej opowiedzieli się wszyscy członkowie KET.

- Jaromir Gazy poinformował o występowaniu błędnych odczytów zużycia wody w budynku Dunikowskiego 1. W związku z powyższym KET przeprowadzi kontrolę rozliczania mediów w wybranych budynkach SMB Jary. Za przeprowadzeniem kontroli głosowali wszyscy członkowie KET z wyłączeniem Stefana Kamińskiego, który wstrzymał się od głosu.

- Anna Nowakowska zwróciła uwagę, że zgodnie z podpisanym porozumieniem z firmą Gazrem winna ona m.in. wymienić elastyczne wężyki przy kuchenkach gazowych i zawory na nowe (tam, gdzie czynność ta nie była zrealizowana). Stanisław Fronc zobowiązał się poinformować RN o aktualnym statusie tej sprawy po zasięgnięciu informacji od Zarządu.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki

Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Technicznej

Jaromir Gazy

Protokołował:

Wojciech Powicki