

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu 18-10-2016 r.

Obecni byli: Anna Nowakowska, Ewa Sobieszkańska, Agnieszka Dominiak, Wojciech Powicki, Jaromir Gazy

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 13.10.2016.
2. Projekt korekty planu remontów na 2016 – analiza, wypracowanie rekomendacji.
3. Regulamin udzielania zamówień i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót, świadczenie usług i zakup towarów na rzecz SMB Jary.
4. Sprawy wniesione.

Ad 1. Członkowie Komisji uprzednio zapoznali się z projektem Protokołu z dnia 13.10.2016. Za przyjęciem protokołu opowiedzieli się: Anna Nowakowska, Ewa Sobieszkańska, Agnieszka Dominiak, Wojciech Powicki. Ponieważ na posiedzeniu w dniu 13.10.2016 Jaromir Gazy był nieobecny – wstrzymał się od głosu.

Ad 2. Zarząd Spółdzielni przedstawił Komisji Rewizyjnej dodatkowe informacje, o które Komisja wnioskowała po posiedzeniu w dniu 13.10.2016:

- informację o kwocie rocznego odpisu na fundusz remontowy każdej nieruchomości jednobudynkowej,
- informację o saldzie funduszu remontowego każdej nieruchomości jednobudynkowej (prognoza na dzień 31.12.2016 bez remontów),
- uzasadnienie wyboru 18 lokalizacji do wykonania izolacji poziomych przewodów ciepłej wody i cyrkulacji. Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu do wykonania w/w prac zostały wytypowane budynki posiadające dodatnie saldo finansowe na funduszu remontowym oraz najwyższe straty energii cieplnej potrzebnej do podgrzania wody,
- uzasadnienie wyboru do remontu trzech pionów balkonów znajdujących się w budynku przy ul. Służby Polsce 3 w postaci Protokołu nr 3/SP/16 sporządzonego w wyniku kontroli okresowej budynku mieszkalnego z dnia 20.05.2016, w którym znajduje się informacja o złym stanie technicznym balkonów i loggii oraz rekomendacja do przeprowadzenia remontu.

Jaromir Gazy zwrócił uwagę, że przygotowane przez Zarząd uzasadnienie projektu korekty planu remontów zawiera niezrozumiałe zwroty np.: „Wartość robót została oszacowana na kwotę około 420 000,00 zł brutto co po uwzględnieniu współczynnika przychodowego (420 000,00 zł x 0,820 = 344 400,00 zł) obciążą koszty GZM na kwotę ok. 350 000,00 zł brutto”. Wojciech Powicki zobowiązał się wystąpić w trybie pilnym do Zarządu o wyjaśnienia w tej sprawie.

Ponadto Jaromir Gazy zauważył, że Spółdzielnia nie dysponuje precyzyjnymi danymi w zakresie efektywności działania izolacji poziomych przewodów ciepłej wody i cyrkulacji w budynkach, w których prace te były prowadzone w latach poprzednich. Wynika to z faktu, że do chwili obecnej nie zostały zamontowane odpowiednie liczniki umożliwiające takie pomiary. Mają one być zamontowane do końca 2016 roku.

Anna Nowakowska zwróciła uwagę, że informacja Zarządu w sprawie salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości może zawierać błędy. Wynika to z faktu, że w przeszłości w różny sposób ewidencjonowane były koszty związane z remontami ciągów pieszo-jednych. W niektórych przypadkach koszt remontu obciążał fundusz remontowy nieruchomości jednobudynkowej, w innych przypadkach – fundusz ogólny. Korekty w zakresie błędnego księgowania powinny być dokonane do końca 2016 roku. Po dyskusji uznano, że informację o saldzie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przekazaną przez Zarząd Komisja będzie traktować pogładowo.

Członkowie Komisji zgodzili się, że w chwili obecnej w Spółdzielni nie funkcjonują regulacje precyzujące zasady kwalifikowania poszczególnych nieruchomości do remontów. Powoduje to, że mieszkańcy mogą mieć wrażenie wyboru nieruchomości do prac remontowych w sposób przypadkowy i nieuzasadniony. Kwestią wypracowania zasad kwalifikowania nieruchomości do remontów będzie się zajmowała Komisja Techniczna.

Projekt korekty planu remontów dotyczy następujących pozycji:

1. Remont ciągów pieszo - jezdnych – zwiększenie środków o kwotę brutto 350 000,00 zł do kwoty brutto 2 103 199,46 zł.
2. Asfalt - zwiększenie środków o kwotę brutto 12 328,63 zł do kwoty brutto 32 328,63 zł.
3. Remont balkonów – zwiększenie środków o kwotę brutto 245 000,00 zł do kwoty brutto 1 285 000,00 zł.
4. Remont altanek śmietnikowych i komór zsykowych - zmniejszenie środków o kwotę brutto 110 000,00 zł do kwoty brutto 20 000,00 zł.
5. Usuwanie zagrożeń i usterek wskazanych protokołami przeglądu pięcioletniego – zmniejszenie środków o kwotę brutto 75 000,00 zł do kwoty brutto 0 zł.
6. Remont instalacji elektrycznych z wymianą rozdzielni głównych i przyłącza oraz montażem PWP (pożarowych wyłączników prądu) - zmniejszenie środków o kwotę brutto 250 000,000 zł do kwoty brutto 425 000,00 zł.
7. Wykonanie izolacji poziomych przewodów ciepłej wody i cyrkulacji – zwiększenie środków o kwotę brutto 250 000,00 zł do kwoty brutto 500 000,00 zł.

8. Uszczelnienie instalacji gazowej – zmniejszenie środków o kwotę brutto 75 853,00 zł do kwoty brutto 1 134,147 zł.
9. Refundacja okien – zmniejszenie środków o kwotę brutto 50 000,00 zł do kwoty brutto 50 000,00 zł.
10. Prace inne (rezerwa) - zmniejszenie środków o kwotę brutto 296 475,63 zł do kwoty brutto 411 141,38 zł.

Po analizie projektu, w drodze głosowania, Komisja postanowiła zarekomendować Radzie Nadzorczej przyjęcie proponowanych przez Zarząd korekt. Za głosowali: Anna Nowakowska, Agnieszka Dominiak, Ewa Sobieszkańska, Wojciech Powicki. Przeciw: Jaromir Gazy.

Ad 3. Komisja kontynuowała prace nad projektem Regulaminu udzielania zamówień i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót, świadczenie usług i zakup towarów na rzecz SMB Jary. Analiza dotyczyła kolejnych paragrafów i obejmowała zarówno korekty formalne, jak i merytoryczne. Po zakończeniu analizy, w drodze głosowania, Komisja postanowiła zarekomendować Radzie Nadzorczej przyjęcie nowego brzmienia Regulaminu udzielania zamówień i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót, świadczenie usług i zakup towarów na rzecz SMB Jary. Za głosowali wszyscy członkowie Komisji.

Ad 4. Nie wniesiono żadnych spraw.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki

Protokołował:

Wojciech Powicki