

**PROTOKÓŁ**  
**z posiedzenia Komisji Rewizyjnej**  
**Rady Nadzorczej SMB JARY**  
**w dniu 21-12-2016 r.**

**Obecni byli:** Anna Nowakowska, Ewa Sobieszczęńska, Agnieszka Dominiak, Wojciech Powicki, Wojciech Miąsko, zaproszeni pracownicy Spółdzielni:

- Pani Bogumiła Sikorska – Zastępca Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych,
- Pan Marek Mieszanowski – Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych,
- Pan Andrzej Koperski

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 09.12.2016.
2. Spotkanie z Panią Bogumiłą Sikorską - Zastępcą Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych,
3. Spotkanie z Panem Markiem Mieszanowskim – Zastępcą Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych.

Ad 1. Członkowie Komisji uprzednio zapoznali się z projektem Protokołu z dnia 09.12.2016. Za przyjęciem protokołu opowiedzieli się: Anna Nowakowska, Agnieszka Dominiak, Wojciech Powicki, Wojciech Miąsko. Ewa Sobieszczęńska nie brała udziału w głosowaniu.

Ad 2. Przewodniczący KR Wojciech Powicki podkreślił wagę bezpośrednich spotkań członków Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni. Każda taka dyskusja jest cenna zarówno dla przedstawicieli Rady Nadzorczej, jak i Zarządu. Ustalono konieczność dalszych, cyklicznych spotkań członków KR oraz przedstawicieli Zarządu.

Podczas spotkania z Panią Bogumiłą Sikorską - Zastępcą Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych poruszone zostały następujące kwestie:

- sprawy kadrowe i struktura organizacyjna: Pani Bogumiła Sikorska przedstawiła aktualną sytuację kadrową kierowanego przez nią pionu. W ramach struktury organizacyjnej Pani Sikorska rozważy zasadność powołania funkcji koordynatora, który byłby jej wsparciem w obszarze zarządzania podległą strukturą.
- oczekiwane od RN dokumenty: Wojciech Powicki potwierdził, że przekazane we wnioskach RN z dnia 15.12.2016 oczekiwane dotyczące przedkładania w okresach kwartalnych sprawozdania z realizacji planu gospodarczo-finansowego nie jest możliwe do sporządzenia

w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału. Wskazanie powyższego terminu było oczywistą pomyłką.

- sprawdzenie mocy zamówionej: Pani Sikorska zobowiązała się do weryfikacji na podstawie wpływających faktur kosztów stałych mocy zamówionej na podgrzanie wody. Powyższe niezbędne jest do wykazania, jaką część łącznych kosztów podgrzewania wody stanowią koszty stałe zamówionej mocy.

- plan finansowy na rok 2017: kwestią zasadniczą są przejrzyste zasady oraz możliwość każdorazowego uzasadnienia wysokości naliczonych po stronie kwot kosztów, szczególnie w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni. Ponadto KR zwróciła uwagę na potrzebę równego traktowania lokali mieszkalnych i użytkowych w kontekście wnoszonych opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy.

- rozliczenie kosztów wymiany nawierzchni asfaltowych na kostkę: Pani Sikorska przygotowuje w formie pisemnej zasady rozliczania przedmiotowych remontów (historycznie koszty tych remontów były rozliczane w różnych okresach w różny sposób). Ponadto Pani Sikorska zaproponuje brzmienie uchwały, na podstawie której dokonana zostanie korekta historycznych zapisów księgowych obciążających fundusz remontowy, która doprowadzi do jednakowego rozliczenia kosztów niezależnie od chwili ich powstania.

- jednostki rozliczeniowe kosztów: tam, gdzie to możliwe koszty winny być rozliczane na podstawie wskazań jednostek pomiarowych. Jeśli nie jest to możliwe kolejną stosowaną jednostką winien być metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Z uwagi na brak możliwości weryfikacji jednostki takie jak liczba osób nie są wiarygodne.

- należy stosować i w sposób jasny prezentować preferencje kosztowe dla członków Spółdzielni w stosunku do pozostałych mieszkańców, nie będących członkami Spółdzielni.

- Pani Sikorska w porozumieniu z Panem Mieszanowskim przygotowuje propozycje podziału odpisów na fundusz remontowy finansujący remonty przestrzeni ogólnodostępnej oraz fundusz remontowy przypisany do poszczególnych nieruchomości jednobudynkowych.

- Pani Sikorska potwierdziła przygotowanie Spółdzielni do konieczności przekazywania od 2017 jednolitego pliku kontrolnego do Urzędu Skarbowego.

- Spółdzielnia prowadzi prace nad podziałem funduszu zasobowego. Prace muszą zostać zakończone do marca 2017.

- wg. obecnego stanu nie została rozpoznana sprawa „pożyczek” z funduszu remontowego realizowanych w latach ubiegłych. Problem został już wcześniej zgłoszony przez członków KR.

- do 15 stycznia 2017 Pani Sikorska przygotowuje propozycję wysokości budżetu wynagrodzeń na przyszły rok.

Ad 3. W spotkaniu z Panem Markiem Mieszanowskim - Zastępcą Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych uczestniczył również Pan Andrzej Koperski. Podczas spotkania poruszone zostały następujące kwestie:

- do końca stycznia 2017 roku Pan Mieszanowski przygotuje i przedłoży RN plan swojego działania obejmujący kwestie, którymi zajmie się w pierwszej kolejności oraz terminy realizacji.
- w połowie stycznia Pan Mieszanowski przedłoży RN wyniki analizy oraz ewentualne propozycje zmian w Regulaminie udzielania zamówień i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót, świadczenie usług i zakup towarów na rzecz SMB Jary.
- od 9 stycznia 2017 w strukturach Spółdzielni będzie zatrudniony nowy Kierownik działu technicznego.
- do dnia dzisiejszego nie powstały lub nie zostały przedłożone RN wyniki przeglądów nieruchomości, które zgodnie ze stanowiskiem RN wyrażonym na Posiedzeniu plenarnym w dniu 27.10.2016, mają stanowić podstawę przygotowania a następnie akceptacji planu remontów na 2017 rok.
- na przykładzie SIWZ będącego załącznikiem do ogłoszenia przetargu na wykonanie przeglądów p.poż KR wskazała błędy, które nadal pojawiają się w dokumentacji przetargowej. Pan Mieszanowski przedłoży zmiany do SIWZ do połowy stycznia 2017.
- sprawy p.poż: Spółdzielnia jest w posiadaniu projektów oraz kosztorysów modernizacji zasobów pod kątem dostosowania ich do aktualnych wymagań prawa w zakresie p.poż. Opracowania wymagają jeszcze analizy i ewentualnych dalszych korekt. KR zaleciła spotkanie z Panem Pijanowskim, który przeprowadza w Spółdzielni kontrole z zakresu p.poż.
- w porozumieniu z Panią Sikorską powstanie propozycja podziału odpisów na fundusz remontowy: na fundusz remontowy finansujący remonty przestrzeni ogólnodostępnej oraz fundusz remontowy przypisany do poszczególnych nieruchomości jednobudynkowych.
- Wiolinowy Pasaż:
  - KR widzi potrzebę lepszej i szybszej komunikacji organów SMB Jary w tej kwestii,
  - Spółdzielnia otrzymała kolejne wezwanie do usunięcia nieprawidłowości w projekcie. Do biura projektowego zostało wysłane wezwanie zobowiązujące do usunięcia nieprawidłowości w terminie 7 dni. Dodatkowo sformułowany zostanie wniosek o zawieszenie postępowania ws. wydania pozwolenia na budowę do czasu usunięcia nieprawidłowości w projekcie,
  - podkreślona została zła współpraca z Inwestorem zastępczym oraz brak w łączącej strony Umowie sankcji za nie realizowanie postanowień Umowy,
  - konieczna jest precyzyjna komunikacja Zarządu Spółdzielni z Komitetami Domowymi z budynków przy ul. Wiolinowej tak, aby na tle tej komunikacji nie powstawały nieдомówienia,
  - zwrócono uwagę na konieczność pilnej realizacji Uchwały RN z dnia 27.10.2016 r. w sprawie zmiany Regulaminu ustalania kolejności nabycia lokali w inwestycji mieszkaniowo-usługowej Wiolinowy Pasaż (na podstawie przedmiotowej Uchwały

należy dokonać aneksowania zawartych z inwestorami indywidualnymi Umów przedwstępnych).

- E. Sobieszkańska zwróciła uwagę, że zamiast podpisywać aneksy z dwustoma Inwestorami indywidualnymi, co jest dużym obciążeniem dla Spółdzielni, powinno się podpisać aneks do umowy z Inwestorem zastępczym, dotyczący późniejszego terminu wypłaty części jego wynagrodzenia.

Zobowiązano Pana M. Mieszanowskiego do zweryfikowania i przekazania RN informacji, o możliwości aneksowania Umowy z Inwestorem zastępczym w zakresie terminu i warunków przekazania środków na rzecz Inwestora zastępczego po wpłacie przez inwestorów indywidualnych pierwszej raty wkładu budowlanego.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej



Wojciech Powicki

*Protokołował:*

*Wojciech Powicki*

