

**PROTOKÓŁ**  
**z posiedzenia Komisji Rewizyjnej**  
**Rady Nadzorczej SMB JARY**  
**w dniu 13-06-2017 r.**

**Obecni byli:** *Wojciech Powicki, Jaromir Gazy, Ewa Sobieszczęńska, Agnieszka Dominiak, Anna Nowakowska, Wojciech Miąsko, Adam Pietrusiewicz, Maciej Frączak.*

**Zaproszeni goście:** *Zofia Sochoń, Marianna Sierocińska.*

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Sprawy wniesione.
2. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Eksploatacyjno-Technicznej z dnia 18.05.2017
3. Kontrola prawidłowości monitoringu i działań przedegzekucyjnych dotyczących należności wymagalnych z tytułu opłat czynszowych – rozpoczęcie kontroli, wybór próby.
4. Uczestnictwo Spółdzielni w Programie Operacyjnego Infrastruktury i Środowiska na lata 2014-2020 – wypracowanie rekomendacji.
5. Kontrola historycznych obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni kwotą łącznie ca PLN 7,5 mln z tytułu tzw. „pożyczki” – dalsze działania.

Ad 1. W ramach punktu Sprawy wniesione zaproszeni goście: Pani Zofia Sochoń i Pani Marianna Sierocińska przedstawiły swoje negatywne stanowisko w zakresie planowanej od października 2017 roku podwyżki opłat eksploatacyjnych od miejsc postojowych w garażach. Planowana podwyżka ma wynieść 20% i dotyczy wszystkich garaży. Nie jest to jednak stawka wynikowa – planowana podwyżka nie będzie prowadziła do pokrycia nadwyżek kosztów nad przychodami poszczególnych nieruchomości powstałych w ubiegłych latach. W chwili obecnej posiadacze miejsc parkingowych w garażach uczestniczą na podstawie zapisów Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie w pokrywaniu kosztów ogólnych Spółdzielni wyliczonych na podstawie współczynników powierzchniowych. Nie jest tu uwzględniana choćby mniejsza pracochłonność obsługi garaży w stosunku do obsługi lokali mieszkalnych.

Po przeprowadzonej dyskusji przyjęto następujące ustalenia, które zostały zaakceptowane również przez zaproszonych gości:

- należy wyjaśnić, w jaki sposób rozliczane są koszty sprzątania garaży: czy w ramach opłaty eksploatacyjnej użytkownicy garaży ponoszą koszty sprzątania wyłącznie tych nieruchomości czy uczestniczą w kosztach sprzątania również innych nieruchomości,

- należy zweryfikować, czy możliwe jest ustalenie innych zasad alokowania kosztów ogólnych Spółdzielni na miejsca parkingowe w garażach, biorąc pod uwagę m.in. mniejszą pracochłonności obsługi tych nieruchomości,

- należy wyjaśnić obciążenia funduszy remontowych w poszczególnych garażach (tylko jedna nieruchomość posiada dodatkowo saldo funduszu remontowego).

Ustalono, że informacja zwrotna nt. w/w zagadnień będzie przygotowana przez Komisję Rewizyjną przy współpracy z Zarządem Spółdzielni do końca sierpnia b.r.

Ad 2. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia połączonych Komisji: Rewizyjnej i Eksploatacyjno-Technicznej w dniu 18.05.2017. Za przyjęciem protokołu głosowali wszyscy obecni członkowie KR.

Ad 3. Członkowie Komisji podjęli temat kontroli prawidłowości monitoringu i działań predezekucyjnych dotyczących należności wymagalnych z tytułu opłat czynszowych. Kontrola będzie prowadzona wspólnie z Komisją Odwoławczo-Samorządową. Ma ona odpowiedzieć na następujące pytania:

- jak proces działa w stosunku do członków Spółdzielni?
- jak proces działa w stosunku do mieszkańców, niebędących członkami Spółdzielni?
- jak proces działa w stosunku do najemców lokali użytkowych?
- czy w Spółdzielni funkcjonuje procedura dotycząca działań windykacyjnych?

Podczas dyskusji członkowie Komisji Rewizyjnej wybrali następujące należności, które będą przedmiotem kontroli:

Adres nieruchomości	Przeterminowanie
Dunikowskiego 12	3-6 miesięcy, 6-12 miesięcy
Herbsta 4	3-6 miesięcy
KEN 105	3-6 miesięcy
Puszczyka 10	Pow. 12 miesięcy
Służby Polsce 3	2-3 miesiące
Wiolinowa 7	3-6 miesięcy
Dembowskiego 14	2-3 miesiące, 3-6 miesięcy

Przewodniczący KR został zobowiązany do wystąpienia do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o przygotowanie stosownych dokumentów dotyczących w/w nieruchomości.

Ad 4. Zarząd Spółdzielni w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktury i Środowiska na lata 2014-2020 złożył wniosek o dotację na sfinansowanie działań mających na celu ograniczenie zużycia energii w wybranych nieruchomościach SMB Jary. Koszt kwalifikowany

inwestycji to 3,8 mln, maksymalny poziom premii (wartość nie podlegająca zwrotowi) 2,8 mln.

Podczas dyskusji nad uczestnictwem Spółdzielni w inwestycjach, które częściowo mogą być sfinansowane w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktury i Środowiska na lata 2014-2020 zgłoszono następujące pytania/wnioski/zastrzeżenia:

- jaki jest okres zwrotu z przeprowadzonej inwestycji zarówno w momencie uzyskania premii jak również w sytuacji, gdy premia nie zostanie przyznana co skutkować będzie koniecznością zwrotu całości kosztów kwalifikowanych inwestycji?

- czy i na jakiej podstawie potrzebna jest uchwała Rady Nadzorczej w przedmiotowej sprawie?

- z czego wynika pośpiech w przygotowaniu wniosku i jego złożeniu?

- czy mieszkańcy nieruchomości objętych inwestycją zostali o niej poinformowani (w tym, czy mają wiedzę o ewentualnej wysokości kosztów, które w przypadku nie przyznania premii obciążą fundusz remontowy nieruchomości)?

- Zarząd Spółdzielni nie przedstawił alternatywnych ofert dotyczących inwestycji, co uniemożliwia porównanie aktualnej oferty z cenami rynkowymi,

- do wyboru oferty zastosowano procedurę bezprzetargową,

- wątpliwości członków KR budzi możliwość osiągnięcia oszczędności na kosztach energii na wymaganym poziomie (25%),

- występuje istotne ryzyko zadłużenia nieruchomości z tytułu realizacji inwestycji w przypadku braku przyznania premii. Istotnie ograniczy to możliwości remontów tych nieruchomości w przyszłości przez okres wielu lat niezrównoważone ograniczeniem ponoszonych kosztów na energię.

Po przeprowadzonej dyskusji, uwzględniając wskazane powyżej uwagi i wątpliwości, członkowie Komisji Rewizyjnej negatywnie rekomendują Radzie Nadzorczej podejmowanie działań zmierzających do realizacji przez Spółdzielnię inwestycji w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktury i Środowiska na lata 2014-2020. Za negatywną rekomendacją głosowali: Wojciech Powicki, Jaromir Gazy, Wojciech Miąsko, Anna Nowakowska. Agnieszka Dominiak i Ewa Sobieszkańska wstrzymały się od głosu.

Ad 5. Przewodniczący KR został zobowiązany do wystąpienia do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o przedłożenie kopii historycznych dokumentów dotyczących działań podejmowanych przez ówczesne Zarządy i Rady Nadzorcze w sprawie obciążeń funduszu remontowego kwotą 7,5 mln z tytułu tzw. „pożyczki”.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki



Protokołował:

Wojciech Powicki

