

**PROTOKÓŁ**  
**z posiedzenia połączonych Komisji:**  
**Komisji Rewizyjnej i Komisji Eksploatacyjno-Technicznej**  
**Rady Nadzorczej SMB JARY**  
**w dniu 10-07-2017 r.**

**Obecni byli:** Wojciech Powicki, Stanisław Fronc, Jaromir Gazy, Adam Pietrusiewicz, Wojciech Miąsko, Anna Nowakowska.

**Zaproszeni goście:** Marek Mieszanowski, Jarosław Jadzewicz.

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

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Propozycja planu remontowego na rok 2017.
2. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 13.06.2017.
3. Sprawy wniesione.

Ad 1. Analiza złożonej przez Zarząd w dniu 23.06.2017 propozycji planu remontów na rok 2017 rozpoczęła się od uzyskania od Pana Marka Mieszanowskiego odpowiedzi na pytania zadane w piśmie RN z dnia 4.07.2017:

1. Dlaczego w planie remontów na rok 2017 nadal brak jest takich danych jak: powierzchnia w m<sup>2</sup> ścian budynków do docieplenia, stawki przyjętej do kalkulacji całkowitego kosztu docieplenia, powierzchni ścian fundamentowych do izolacji, ilości balkonów do remontu w poszczególnych nieruchomościach itp.? *Zarząd Spółdzielni nie wszędzie jest w stanie podać właściwe przedmiary poszczególnych powierzchni. Wykonanie projektów remontów elewacji wiąże się z dodatkowymi kosztami, których ponoszenie nie ma uzasadnienia. Powierzchnia remontowanych elementów/ścian wskazywana jest do kalkulacji na podstawie posiadanych, nie zawsze rzetelnych danych. Informacja o ilościowym zakresie robót zostanie uzupełniona.*
2. Dlaczego w planie remontów nie ujęto postulowanego od dawna przez RN wybudowania podjazdów dla osób niepełnosprawnych częściowo finansowanego ze środków PFRON? *30 marca informacja na ten temat została przekazana Radzie Nadzorczej na posiedzeniu plenarnym. W sprawie wybudowania podjazdu do Spółdzielni nie zgłosiła się żadna osoba. W planie znajdują się zarezerwowane środki na ten cel. Uzupełniony zostanie opis tej pozycji tak, aby nie budził wątpliwości. Dodatkowo informacje o możliwości wybudowania podjazdów dla osób niepełnosprawnych zostaną wywieszane na klatkach schodowych budynków.*
3. Dlaczego w przetargu na wymianę wodomierzy nie umieszczono warunku dostarczenia przez podmiot wyłoniony do realizacji tego zadania również dostarczenia aplikacji pozwalającej na bieżące monitorowanie przez Spółdzielnię zużycia wody w dowolnie wybranym momencie? *W uzupełnieniu tego pytania członkowie Komisji zwrócili się z pytaniem o konieczność*

wymiany nakładek do odczytów radiowych w związku z koniecznością legalizacji wodomierzy. *Wymiana wodomierzy w związku z legalizacją będzie się również wiązała z koniecznością wymiany nakładek do odczytów radiowych. Mimo, że nakładki spełniają swoją funkcję i mogą być eksploatowane przez kolejnych 5 lat to nie będą one współpracowały z nowymi wodomierzami. Związane jest to oczywiście z dodatkowymi kosztami. W ramach przetargu wyłoniona firma będzie dokonywała odczytów poziomego zużycia wody dwa razy w roku. Spółdzielnia nie będzie dysponowała oprogramowaniem do prowadzenia odczytów radiowych.*

W temacie przetargu na wymianę wodomierzy w dniu 8.06.2017 Pan Jaromir Gazy zwrócił się drogą mailową do Pana Marka Mieszanowskiego z wnioskiem o unieważnienie przetargu w związku z brakiem w SIWZ przetargu wymogu odczytu przez Spółdzielnię w dowolnym momencie stanu wodomierzy.

Podsumowaniem dyskusji była informacja otrzymana od Pana Marka Mieszanowskiego, że przetarg dotyczący wodomierzy, w tym w szczególności w zakresie nakładek do odczytów radiowych oraz aplikacji do przeprowadzania samodzielnych odczytów przez Spółdzielnię, będzie ponownie przeanalizowany. Możliwe jest również unieważnienie przetargu przed podpisaniem umowy z wykonawcą.

Członkowie Komisji uzyskali zapewnienie, że w przypadku nieruchomości wykazujących zadłużenie na saldzie funduszu remontowego w wysokości nie dającej się pokryć przez okres 3 lat podwyższona zostanie kwota odpisu na fundusz remontowy.

W dalszej części posiedzenia przeanalizowano poszczególne pozycje przedłożonej propozycji planu remontów na rok 2017.

Podczas głosowania wszyscy uczestnicy opowiedzieli się za wydaniem RN pozytywnej rekomendacji w zakresie przyjęcia przedłożonego planu remontów, po korektach zgłoszonych podczas posiedzenia.

Ad 2. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 13.06.2017. Za przyjęciem protokołu głosowali wszyscy obecni członkowie KR z wyłączeniem Stanisława Fronca, który z związku z nieobecnością na posiedzeniu w dniu 13.06.2017 wstrzymał się od głosu.

Ad 3. W punkcie poruszano następujące tematy:

1. Zasady kwalifikacji zasobów SMB Jary do projektu planu remontów. Projekt dokumentu został przedłożony przez Zarząd w dniu 23.06.2017. Zasady mają stanowić załącznik nr 1 do Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w SMB Jary w Warszawie. W trakcie dyskusji ustalono z Panem Markiem Mieszanowskim, że projekt zostanie uzupełniony o zapisy dotyczące zasad tworzenia pięcioletniego planu remontów poszczególnych nieruchomości. Uczestnicy posiedzenia wydali RN pozytywną rekomendację w sprawie przyjęcia projektu po jego uzupełnieniu.
2. Standardy wykończenia klatek schodowych. Zarząd przedłożył projekt standardów w dniu 23.06.2017. Podczas dyskusji ustalono, że nie spełnia on oczekiwań RN dla tego typu

dokumentu. W projekcie nie zostały zawarte zgłaszane uprzednio zasady dotyczące standardów natomiast zawiera on szczegółowe instrukcje w zakresie prowadzenia prac remontowych. Ustalono, że projekt zostanie ponownie przygotowany i przedłożony RN.

3. Wojciech Miąsko poinformował, że Pracownia architektoniczna S.A.M.I. Architekci Mariusz Lewandowski i Wspólnicy sp. z o.o. rozszerzyła o ok. 70 tys. roszczenie wskazane w pozwie złożonym przeciwko SMB Jary w sprawie braku zapłaty za dokumentację projektową dotyczącą inwestycji Wiolinowy Pasaż.
4. Wojciech Miąsko poinformował, że otrzymał w kopercie adresowanej na swoje nazwisko korespondencję z firmy ASBUD Group zawierającą ofertę skierowaną do SMB Jary dotyczącą chęci zakupu przez tą spółkę wszelkich praw i roszczeń dotyczących inwestycji Wiolinowy Pasaż wraz z ofertą cenową. Warunkiem stawianym przez ASBUD Group jest m.in. uzyskanie przez SMB Jary ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji Wiolinowy Pasaż. Wojciech Miąsko będzie rozmawiał na temat tej sprawy z Zarządem Spółdzielni. RN oczekuje przedstawienia przez Zarząd szczegółów działań podejmowanych w tej sprawie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki

Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Technicznej

Jaromir Gazy

Protokołował:

Wojciech Powicki