

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu 27-07-2017 r.

Obecni byli: *Agnieszka Dominiak, Stanisław Fronc, Jaromir Gazy, Wojciech Powicki, Maciej Frączak, Anna Nowakowska, Wojciech Miąsko.*

Ze strony Spółdzielni:

Bogumiła Sikorska – *Zastępca Prezesa ds. ekonomiczno-finansowych,*

Marek Mieszanowski – *Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjno-technicznych*

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Odwoławczo-Samorządowej z dnia 18.07.2017
2. Sprawy wniesione.
3. Propozycja korekty struktury organizacyjnej Spółdzielni złożona w dniu 13.07.2017 – wypracowanie stanowiska.
4. Kontrola historycznych obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni kwotą łącznie ca PLN 7,5 mln z tytułu tzw. „pożyczki” – analiza przekazanej dokumentacji, dalsze działania.

Ad 1. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia połączonych Komisji: Rewizyjnej i Odwoławczo-Samorządowej w dniu 18.07.2017. Za przyjęciem protokołu głosowali wszyscy obecni członkowie KR oraz KOS.

Ad 2. Maciej Frączak przedstawił członkom Komisji Rewizyjnej następujące informacje:

- Do Burmistrza Dzielnicy Ursynów złożony został wniosek o powołanie zespołu roboczego w sprawie inwestycji Zakątek Cybisa. Aktualnie przedmiotowe pismo znajduje się w dziale nieruchomości Urzędu Dzielnicy. Zespół ma się zajmować aktualną sytuacją dotyczącą bezpieczeństwa mieszkańców w związku ze stwierdzonymi zaniedbaniami przy zabezpieczeniu terenów inwestycji w tym budowy boisk przy szkole na Cybisa 1. Zaobserwowane nieprawidłowości były zgłaszane wielokrotnie przeze mnie m.in. na policję, której funkcjonariusze przybyli na teren placu budowy i dokonali czynności służbowych.

- W najbliższy poniedziałek tj. w dniu 31.07.2017 ma się odbyć spotkanie z mieszkańcami nieruchomości Janowskiego 52 i 54. Tematem spotkania będzie trwający proces przekształcania umowy najmu w umowę użytkowania wieczystego działek, na których

zlokalizowane są nieruchomości. W ramach spotkania nastąpi również próba powołania Komitetów Domowych w tych budynkach.

W dalszej części punktu sprawy wniesione Komisja zajmowała się następującymi sprawami:

- Podnajęcie lokalu Herbsta 1. W związku z pismem podnajemcy lokalu użytkowego zlokalizowanego w nieruchomości przy ul. Herbsta 1 skierowanym do Zarządu Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej członkowie KR zwrócili uwagę na następujące aspekty tej sprawy:

- aspekt społeczny: w ocenie członków KR podnajmujący prowadzi działalność potrzebną lokalnej społeczności.

- aspekt ekonomiczny: w ocenie członków KR zasadnym jest, aby Spółdzielnia była podmiotem czerpiącym korzyści finansowe z podnajmu powierzchni użytkowych. Oznacza to, że wariantem najbardziej pożądanym jest bezpośrednio wynajmowanie powierzchni własnych usługodawcom bez funkcjonowania schematu, w którym wynajmujący następnie podnajmuje powierzchnię osobie trzeciej.

- sprawa lokalu użytkowego przy Herbsta 1 winna doprowadzić w efekcie m.in. do modyfikacji stosownych regulaminów wewnętrznych opisujących zasady wynajmowania powierzchni usługowych będących w zasobach Spółdzielni i dotyczyć wszystkich pozostałych lokali tego typu. W tej konkretnej sprawie, w ocenie KR, należy dołożyć starań aby Zarząd Spółdzielni doprowadził do spotkania wynajmującego z podnajemcą w siedzibie Spółdzielni.

- Pan Marek Mieszanowski skierował do RN pismo, w którym przedstawia warianty prowadzenia działań w zakresie przetargu na wymianę wodomierzy w zasobach SMB Jary. W związku z brakiem czasu sprawa nie będzie podejmowana na bieżącym posiedzeniu KR.

Ad 3. Do Rady Nadzorczej wpłynął od Zarządu projekt uchwały w sprawie zmiany struktury organizacyjnej pionu technicznego. Projekt korekty obejmuje:

- zmianę nazw działów funkcjonujących w ramach pionu technicznego,

- zwiększenie etatyzacji Sekcji Inspektorów Nadzoru o dwa etaty (zwiększenie etatyzacji wynika ze zmiany formuły współpracy z osobami wykonującymi obowiązki inspektorów. Do chwili obecnej inspektor sanitarny oraz inspektor elektryczny współpracowali ze Spółdzielnią jako osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Zmiana formy współpracy i zatrudnienie inspektorów w ramach umów o pracę zwiększy możliwości nadzoru nad jakością ich pracy).

- zwiększenie etatyzacji Sekcji Inwestycji i Gospodarki Gruntami o jeden etat (zwiększenie etatyzacji wynika ze znacznego zwiększenia ilości zadań dedykowanych Sekcji w związku z trwającymi pracami zmierzającymi do zamiany umowy wynajmu na umowę użytkowania wieczystego w enklawie CDSJ).

Po dyskusji ustalono, że KR będzie pozytywnie rekomendować Radzie Nadzorczej zmianę struktury organizacyjnej. Pan Marek Mieszanowski oświadczył, że proponowana struktura nie jest docelowa i wynika z bieżących potrzeb i możliwości Spółdzielni. KR oczekuje, że Zarząd przedłoży kompleksowy projekt zmian w strukturze organizacyjnej na jesieni, przed złożeniem projektu planu finansowego na 2018 rok.

Ad 4. Członkowie KR mieli okazję zapoznać się z dokumentami przekazanymi przez Zarząd na ręce Pana Jaromira Gazego, dotyczącymi historycznych obciążeń funduszu remontowego kwotami łącznie 7,5 mln z tytułu spłaty „pożyczki” zaciągniętej z funduszu zasobowego. Podczas dyskusji sformułowano następujące pytania/wątpliwości:

- czy decyzje dotyczące finansowania prac termomodernizacyjnych z funduszu zasobowego, oraz dalsze decyzje, w tym dotyczące zasad spłaty tej „pożyczki” były zgodne z obowiązującym wówczas prawodawstwem?
- czy Rada Nadzorcza ma kompetencje do zmiany decyzji podjętych w latach 2001-2002?
- czy sprawiedliwie rozliczono koszty spłaty „pożyczki” na poszczególne nieruchomości?
- czy wpływy z przekształceń własnościowych w tamtym okresie stanowiły zwiększenia funduszu remontowego czy zasobowego?

Kolejnym etapem analizy sprawy winno być zobowiązanie do sporządzenia opinii prawnej w zakresie skuteczności ewentualnych uchwał podejmowanych w chwili obecnej a odnoszących się do sytuacji z lat 2001-2002 oraz do przedłożenia analityki funduszu zasobowego.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki

Protokołował:

Wojciech Powicki

