

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu 12-09-2017 r.

Obecni byli: Agnieszka Dominiak, Wojciech Powicki, Maciej Frączak, Anna Nowakowska, Wojciech Miąsko, Ewa Sobieszczarska

Zaproszeni goście: Zofia Sochoń

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Zasady naliczania opłat eksploatacyjnych od miejsc postojowych w garażach – informacja o bieżącym statusie prac w tym zakresie.
2. Kontrola przeprowadzania postępowań przetargowych:

Zakres prac	Nieruchomość	Nazwa firmy realizującej
Remont instalacji elektrycznych z wymianą rozdzielni głównych i przyłącza oraz montaż pożarowych włączników prądu	Puszczyka 12	ATEST
Wykonanie projektów docieplenia i remontu dociepleń budynków	Puszczyka 17/19, Pięciolinii 6 i 7, Wiolinowa 4 i 5, Dunikowskiego 7	UNITY

3. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji rewizyjnej z dnia 27.07.2017.
4. Sprawy wniesione.

Ad 1. Przewodniczący KR przedstawił aktualną sytuację dotyczącą zasad naliczania opłat eksploatacyjnych od miejsc postojowych w garażach będących w zasobach SMB Jary. Zgodnie z informacją zawartą w Planie gospodarczo-finansowym na rok 2017 Zarząd zobowiązał się do systemowego rozwiązania zasad naliczania opłat eksploatacyjnych przed zaakceptowaniem przez RN założeń budżetu na rok 2018. Zgodnie z aktualnym brzmieniem Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie koszty eksploatacji dotyczące garaży naliczane są w taki sam sposób jak koszty lokali mieszkalnych. Oznacza to, że posiadacze miejsc parkingowych partycypują w pokrywaniu 100% kosztów bezpośrednich dotyczących garaży jak również

kosztów ogólnych funkcjonowania Spółdzielni w części wynikającej z powierzchni garaży. Zasadnym jest ustalenie, czy koszty ogólne funkcjonowania Spółdzielni winny obciążać posiadaczy miejsc postojowych w takiej samej części jak posiadaczy lokali mieszkalnych. Możliwe jest zastosowanie współczynnika korygującego zmniejszającego przypadającą na posiadaczy miejsc postojowych część kosztów ogólnych. Uzasadnieniem takiego działania winna być mniejsza pracochłonność związana z obsługą eksploatacyjną miejsc postojowych w garażach.

W chwili obecnej Zarząd pracuje nad zmianą brzmienia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie tak, aby plan finansowo-gospodarczy na rok 2018 uwzględnił nowe zasady naliczeń.

Wojciech Miąsko podkreślił, że ważne jest precyzyjne zdefiniowanie w nowym regulaminie pojęcia kosztów ogólnych. Obecne zapisy regulaminu nie są jednoznaczne w tej kwestii.

Kolejną istotną z punktu widzenia opłat za miejsca postojowe jest kwestia pożytków z części wspólnej nieruchomości. Obecnie na nieruchomościach gruntowych przypisanych do garaży wolnostojących znajdują się m.in. miejsca parkingowe ogólnodostępne, miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych, altany śmietnikowe. Kluczową sprawą jest maksymalizacja przychodów z części wspólnych tak, aby wpływy w tych nieruchomości mogły zmniejszyć naliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Komisja Rewizyjna oczekuje na przekazanie przez Zarząd projektu nowego Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie.

Przedmiotem prac na kolejnych posiedzeniach Komisji będzie m.in. prawidłowość ewidencji kosztów remontów dotyczących garaży.

Ad 2. Członkowie KR skontrolowali prawidłowość przeprowadzania postępowań przetargowych w Spółdzielni. Proces przeprowadzania postępowań przetargowych opisany jest w Regulaminie udzielania zamówień i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót, świadczenie usług i zakup towarów na rzecz SMB Jary. Na bazie analizy dokumentów dotyczących dwóch postępowań przetargowych sformułowano następujące wnioski:

Proces przeprowadzania wyboru wykonawców w dużej części realizowany jest zgodnie z obowiązującym Regulaminem. KR zwraca uwagę na konieczność zobowiązania Zarządu do bezwzględnego stosowania zapisów Regulaminu, w szczególności w zakresie:

- 1. Każdorazowego informowania RN o ogłoszeniu przetargu.*
- 2. Każdorazowego informowania RN o posiedzeniach Komisji Przetargowych.*
- 3. Przygotowywania przez Spółdzielnię SIWZ zawierającego dzienną datę.*
- 4. Każdorazowego przygotowywania przez upoważnionych pracowników Spółdzielni kosztorysów inwestorskich (dotyczy to przypadków, gdzie niewymagany jest projekt budowlany).*

5. *Dostosowywania załączników Regulaminu udzielania zamówień i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót, świadczenie usług i zakup towarów na rzecz SMB Jary do specyfiki zamówienia. Powyższy tryb może funkcjonować po zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą.*
6. *Uzasadniania wykorzystania procesu Zamówienia z wolnej ręki, zgodnie z zapisami Regulaminu.*

Członkowie KR mieli wątpliwości do wykorzystania trybu Zamówienia z wolnej ręki w przypadku wyboru wykonawcy projektu docieplenia budynków i remontu dociepleń budynków będących w zasobach SMB JARY. Należy zauważyć, że w przekazanej dokumentacji nie znajduje się uzasadnienie wyboru trybu zamówienia. KR przyjęła wyjaśnienia tej kwestii przekazane przez Z-cę Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych.

Szczegółowe ustalenia z kontroli zawarte są w Protokole z dnia 12.09.2017 z kontroli przeprowadzonej w ramach prac Komisji Rewizyjnej SMB JARY.

Ad 3. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 27.07.2017. Za przyjęciem protokołu głosowali wszyscy obecni członkowie KR z wyłączeniem Ewy Sobieszczańskiej, która wstrzymała się od głosu.

Ad 4. W ramach punktu członkowie KR zajmowali się następującymi sprawami:

Wniosek Zarządu w sprawie podwyższenia wysokości odpisów na fundusz remontowy od lokali nieczłonkowskich:

Do RN wpłynął wniosek Zarządu o podwyższenie o kwotę 1,29 zł/m²/miesiąc odpisu na fundusz remontowy od lokali nieczłonkowskich w okresie od 1.01.2018 do dnia 31.12.2018. Wnioskowana podwyżka wynika z umocowania zawartego w §3 pkt 5 Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w SMB Jary w Warszawie. Do kalkulacji wysokości podwyżki przyjęto kwotę nadwyżki bilansowej przekazaną decyzją Walnego Zgromadzenia w roku 2017 na fundusz remontowy w wysokości 5.124.968,95 zł. Kwota ta stanowi sumę nadwyżek bilansowych za lata 2015 i 2016.

Zdaniem członków KR do kalkulacji wysokości podwyżki winna być przyjęta jedynie kwota nadwyżki bilansowej za rok 2016 w wysokości 2.408.316,44 zł przekazana decyzją Walnego Zgromadzenia na fundusz remontowy. Tym samym KR rekomenduje Radzie Nadzorczej wyrażenie zgody na podwyższenie odpisu na fundusz remontowy od lokali nieczłonkowskich o 0,61 zł/m²/miesiąc co stanowi 38,13% aktualnej kwoty odpisu. Odpis na fundusz remontowy od lokali garażowych nieczłonkowskich winien być zwiększony o kwotę 3,81 zł od stanowiska.

W związku z wejściem w życie nowych zapisów ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zdaniem członków KR podwyższenie odpisów na fundusz remontowy winno dotyczyć wyłącznie właścicieli lokali o statusie odrębnej własności, którzy nie są członkami Spółdzielni.

Zmiana stawki odpisu powinna być poprzedzona akcją informacyjną o możliwości i zasadach ubiegania się o członkostwo w Spółdzielni co związane będzie z wycofaniem podwyżki.

Fundusz remontowy garaży. Przewodniczący KR został zobowiązany do wystąpienia do Zarządu o przekazanie wyciągów za okres 2007 – 2017 z ewidencją obciążeń funduszu remontowego poszczególnych garaży.

Herbsta 1 – brak działania zarządu. RN powołując się na protokół z 27 lipca skieruje do Zarządu pismo dokończenie sprawy zanim umowy najmu zostaną rozwiązane.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki



Protokołował:

Wojciech Powicki