

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu 24-10-2017 r.

Obecni byli: *Wojciech Powicki, Agnieszka Dominiak, Anna Nowakowska, Ewa Sobieszcańska, Stefan Kamiński, Adam Pietrusiewicz.*

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Propozycja zmian odpisu na FR w 2018 r. wraz z uzasadnieniem i przewidywaną stawką na lata 2019-2020.
2. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 12.10.2017
3. Sprawy wniesione.

Ad 1. Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej propozycję zmiany stawek odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni w latach 2018 – 2020. Projekt zakłada zróżnicowanie wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach jednobudynkowych co zgodne jest z aktualnym Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w SMB Jary. Przeprowadzona przez pracowników Spółdzielni identyfikacja i analiza potrzeb remontowych wskazuje, że łączny koszt realizacji tych potrzeb opiewa na kwotę blisko 70 mln złotych. Przy obowiązującej aktualnie stawce odpisu w wysokości 1,60 zł/m² realizacja potrzebnych działań remontowych trwałaby nawet 18 lat.

Kalkulacja wysokości stawek odpisu w poszczególnych budynkach uwzględnia:

1. aktualne saldo funduszu remontowego nieruchomości,
2. indywidualne potrzeby remontowe nieruchomości,
3. zróżnicowaną wysokość rocznego odpisu na fundusz remontowy wynikającą z łącznej powierzchni lokali w nieruchomości.

Tym samym w przedłożonym projekcie wysokość stawki odpisu w poszczególnych nieruchomościach na rok 2018 zawarta jest w przedziale od 1,60 zł/m² do 2,20 zł/m². Projekt Zarządu zakłada, że lokale, umiejscowione w budynkach gdzie znajdują się windy winny płacić stawkę wyższą o 0,20 zł/m² w związku z koniecznością zapewnienia finansowania kosztownych remontów dźwigów. Członkowie KR uważają, że podwyższone stawki powinny dotyczyć lokali znajdujących się w klatkach schodowych, gdzie znajdują się windy. W tej sprawie złożono wnioski o sporządzenie opinii prawnej.

Mając na względzie rosnące potrzeby remontowe starzejących się zasobów Spółdzielni oraz opracowany długoterminowy plan remontów przygotowany przez Zarząd członkowie KR stoją na stanowisku, że należy zapewnić stabilne źródło finansowania działań remontowych w dłuższym niż 1 rok okresie czasu. Tym samym po przeprowadzonej dyskusji, przy jednym głosie wstrzymującym się (Ewa Sobieszkańska), KR pozytywnie rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy w latach 2018 -2020.

Dodatkowo członkowie KR oczekują przedłożenia podobnych analiz dotyczących stawki odpisu na fundusz remontowy od miejsc postojowych w garażach. Kolejne przedkładane analizy dotyczące funduszu remontowego powinny zawierać informację o odpisie na ten fundusz świadczonym przez lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych.

Ad 2. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 12.10.2017. Za przyjęciem Protokołu głosowali wszyscy członkowie Komisji.

Ad 3. Nie było spraw wniesionych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Wojciech Powicki



Protokołował:

Wojciech Powicki