

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu 11-01-2018 r.

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

Ze strony Spółdzielni: *Bogumiła Sikorska – Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-finansowych*

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Analiza kalkulacji będących podstawą podwyżek opłat przyjętych Uchwałami Zarządu nr 65/2017 i 72/2017.
2. Przygotowanie planu pracy Komisji na rok 2018.
3. Sprawy wniesione.

Ad 1. W związku z podjęciem przez Komisję Rewizyjną tematu podwyżek opłat przyjętych Uchwałami Zarządu nr 65/2017 i 72/2017, 73/2017 i 74/2017 członkowie Komisji zwrócili się do Pani Bogumiły Sikorskiej z prośbą o przedstawienie informacji nt. powodów, zakresu oraz podstaw prawnych przedmiotowych podwyżek. Pani Bogumiła Sikorska oświadczyła, że Zarząd podwyższając poszczególne opłaty kierował się interesem ekonomicznym mieszkańców. Od roku 2002 nie były podejmowane decyzje w sprawie podwyżek opłat za pomieszczenia dodatkowe mimo znaczącego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług. Stanisław Fronc zauważył, że komórki po zsypane powstały w roku 2014. W ocenie Stanisława Fronca powierzchnie te miały być wynajmowane mieszkańcom w ramach opłat pokrywających koszty ich utrzymania. Spółdzielnia nie powinna pobierać kwot wyższych niż wynikające z konieczności pokrycia kosztów.

Zauważyć należy, że pomieszczenia dodatkowe są częścią wspólną nieruchomości. Powstała wątpliwość, czy Zarząd Spółdzielni ma kompetencje do uchwalania stawek opłat pobieranych za najem takich powierzchni. Podobne wątpliwości dotyczą miejsc parkingowych zlokalizowanych na części wspólnej nieruchomości mieszkalnej. W takich przypadkach opłata z tytułu użytkowania wieczystego odprowadzana do m. st. Warszawy wynosi 1%. Zarząd spółdzielni podjął decyzję o przyjęciu do kalkulacji wysokości opłat stawki 3% (jak ma to miejsce w przypadku nieruchomości niemieszkalnych). Pani Bogumiła Sikorska oświadczyła, że w sytuacji gdy przychody z najmu części wspólnych nieruchomości przewyższą koszty związane z utrzymaniem tych powierzchni to nadwyżka przychodów nad kosztami będzie stanowiła pożytek danej nieruchomości i nie będzie zyskiem Spółdzielni.

Kolejna wątpliwość dotyczyła formy zmiany wysokości opłat. Była ona wprowadzona na podstawie informacji skierowanej do poszczególnych najemców. W sprawie tej nie były zawierane aneksy do umów najmu. Zgodnie z informacją uzyskaną od Pani Bogumiły Sikorskiej zastosowana forma jest poprawna w sytuacji gdy taką formę przewidują zapisy umów.

Poruszona została kwestia wysokości ryczałtu za energię elektryczną pobieranego w ramach umów najmu powierzchni dodatkowych. W ocenie członków KR zastosowana wysokość opłaty ryczałtowej nie ma żadnego odniesienia do rzeczywistości i znacząco przewyższa koszty energii elektrycznej wykorzystywanej do oświetlenia takiego pomieszczenia.

Członkowie KR zauważyli, że podwyżki opłat za pomieszczenia dodatkowe nie powinny mieć miejsca w momencie, gdy podwyższony został odpis na fundusz remontowy.

W przypadku umów najmu powierzchni będących własnością Spółdzielni (działalność gospodarcza) znaczący wzrost opłat miał miejsce w przypadku umów, które mają wbudowany wskaźnik waloryzacji. W pozostałych przypadkach podwyżki wynosiły ok. 5%.

W związku z dalszymi wątpliwościami Przewodniczący KR zobowiązany został do wystąpienia do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o przedłożenie opinii prawnej zawierającej odpowiedzi na następujące pytania:

a. Uwzględniając fakt, że pomieszczenia dodatkowe są częścią wspólną nieruchomości i nie stanowią własności Spółdzielni prosimy o wskazanie podstawy prawnej umocowującej Zarząd do zmiany stawek opłat eksploatacyjnych za te powierzchnie bez akceptacji Rady Nadzorczej. Kompetencja przyjęcia planu gospodarczo-finansowego, którego elementem są stawki opłat eksploatacyjnych należy do Rady Nadzorczej.

b. Prosimy o wskazanie podstawy prawnej do zastosowania stypizowanej stawki ryczałtowej do kalkulacji opłat za użytkowanie wieczyste części nieruchomości mieszkaniowych wykorzystywanych na parkingi w wysokości 3% rocznie w przypadku, gdy realna stawka za użytkowanie wieczyste tego terenu wynosi 1%.

c. Jak w świetle zapisów art. 1 ust 11 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych: „Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków...” uzasadnić można pobieranie opłat dotyczących gospodarki GZM, ustalonych w/w Uchwałami Zarządu w stawkach wyższych niż rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię.

Ad 2. Członkowie KR jednogłośnie zaakceptowali następujący plan pracy Komisji w roku 2018:

1. Opiniowanie planu rzeczowo-finansowego na rok 2018 wraz z rekomendacją dla Rady Nadzorczej.

2. Opiniowanie sprawozdań finansowych za rok 2017.
3. Analiza i ocena kwartalnych sprawozdań z realizacji planu gospodarczo-finansowego w 2018 roku.
4. Zgodność naliczania opłat eksploatacyjnych z zapisami Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.
5. Weryfikacja prawidłowości monitoringu i prowadzonych działań egzekucyjnych w celu odzyskania należności wymagalnych z tytułu opłat czynszowych.
6. Weryfikacja poprawności rozliczania przychodów z części wspólnych nieruchomości jednobudynkowych.
7. Kontrola prawidłowości przeprowadzania postępowań przetargowych w Spółdzielni.
8. Rozpatrywanie skarg i wniosków wpływających do Rady Nadzorczej a skierowanych do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną.
9. Uczestniczenie w innych pracach zleconych przez Radę Nadzorczą.
10. Rozpatrywanie innych spraw wnoszonych przez członków Komisji.

Ad 3. Sprawy wniesione

Pani Agnieszka Dominiak poinformowała, że Spółdzielca Pani Ewa Cygańska złożyła na ręce Zarządu wnioski o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Odpowiedź, którą otrzymała nie jest dla niej satysfakcjonująca. Sprowadza się ona do stwierdzenia, że Spółdzielnia nie ma obowiązku udzielania informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Sprawa będzie kontynuowana na najbliższym posiedzeniu Prezydium RN.

Członkowie KR zwrócili uwagę, że uchwały Zarządu nie są publikowane na stronie internetowej Spółdzielni. Komisja Rewizyjna zaleca RN zobowiązanie Zarządu do publikacji uchwał na stronie internetowej. Wyłączone z tego obowiązku mają być uchwały zawierające dane osobowe objęte ochroną prawną.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Wojciech Powicki



Protokołowal:
Wojciech Powicki