

**PROTOKÓŁ**  
**z posiedzenia Komisji Rewizyjnej**  
**Rady Nadzorczej SMB JARY**  
**w dniu 15-12-2017 r.**

**Obecni byli:** *Wojciech Powicki, Agnieszka Dominiak, Wojciech Miąsko, Ewa Sobieszcząńska, Jaromir Gazy, Stanisław Fronc, Stefan Kamiński, Adam Pietrusiewicz.*

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Projekt Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie – wypracowanie rekomendacji.
2. Projekt zmiany Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w SMB Jary
3. Wypracowanie rekomendacji Komisji w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego SMB Jary za 2017
4. Sprawy wniesione.

Ad 1. Komisja Rewizyjna przyjęła rekomendację w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie:

Projekt nowego Regulaminu powstał m.in. w związku konieczność dostosowania zapisów aktualnego regulaminu do bieżącego prawodawstwa. Dodatkowo intencją organów Spółdzielni było spełnienie postulatów mieszkańców związanych z urealnieniem ponoszonych kosztów z tytułu posiadania prawa do miejsc postojowych w garażach.

Regulamin w nowym brzmieniu wprowadza m.in. następujące zmiany:

1. Plan finansowy Spółdzielni będzie sumą planów poszczególnych nieruchomości. Oznacza to, że już na poziomie nieruchomości możliwe będzie stwierdzenie jakie koszty w układzie rodzajowym przypadają na daną nieruchomość.
2. Wydzielenie w ramach eksploatacji podstawowej kategorii kosztów zarządu ogólnego czyli kosztów własnych Spółdzielni. Koszty te w równym stopniu będą obciążały wszystkich mieszkańców.
3. Wprowadzenie zasady obciążania częścią kosztów terenu (opłata z tytułu wieczystego użytkowania, podatek gruntowy) współwłaścicieli nieruchomości faktycznie korzystających z tego terenu (np. altany śmietnikowe, miejsca parkingowe przeznaczone do indywidualnego korzystania).

4. Wprowadzenie wskaźnika 0,5 dla kosztów zarządu ogólnego przypadających na posiadaczy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w związku z mniejszą pracochłonnością dotyczącą tych nieruchomości.

Po dyskusji członkowie Komisji Rewizyjnej pozytywnie rekomendują Radzie Nadzorczej przyjęcie Regulaminu po wprowadzeniu następujących poprawek:

- §16 pkt. 1 lit. c: opłaty stałe zakupu ciepła dla c. w. u. proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu,

- §16 pkt. 1 lit. o: woda na cele ogólne proporcjonalnie do liczby lokali w budynku,

- §18 pkt. 1: po słowach „przy czym” dopisać: dla miejsc postojowych zaliczanych do GZM koszty zarządu ogólnego, stanowiące składnik eksploatacji podstawowej, przyjmuje się ze współczynnikiem korygującym 0,5.

Ad 2. Rada Nadzorcza otrzymała z Zarządu projekt zmian do Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej Jary w Warszawie. Proponowane zmiany dotyczą uzupełnienia katalogu remontów finansowanych z funduszu remontowego, uszczegółowienia zasad powadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz zasad naliczania stawek funduszu remontowego dla miejsc postojowych.

Członkowie Komisji Rewizyjnej pozytywnie rekomendują RN przyjęcie proponowanych zmian do Regulaminu po wprowadzeniu poprawki w pkt. 1<sup>3</sup> lit. b, który otrzymuje brzmienie: w wolnostojących halach garażowych – dla wyliczenia opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy przypadającej na 1 stanowisko przyjmuje się znormalizowaną powierzchnię miejsca postojowego 11,5m<sup>2</sup>.

Ad 3. W związku z ogłoszeniem Rady Nadzorczej w sprawie zbierania ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni do Komisji Rewizyjnej zostało przekazanych 9 ofert. Członkowie Komisji Rewizyjnej zapoznali się z nimi oraz stosując kryteria:

- doświadczenie w badaniu sprawozdań Spółdzielni Mieszkaniowych,

- możliwość uczestnictwa biegłego w posiedzeniu RN i Walnego Zgromadzenia,

- oferowaną cenę usługi

rekomendują Radzie Nadzorczej wybór oferty Biura Audytorsko-Księgowego Alicja Małek.

Zgodnie z obowiązującym prawodawstwem umowa o badanie sprawozdania finansowego winna być zawarta na okres dwóch lat.

Ad 4. Do RN wpłynął projekt uchwały wprowadzający podwyższoną do kwoty PLN 5,- stawkę odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Herbsta 1. W dniu 5 grudnia 2017 do Spółdzielni wpłynęły decyzje Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej podjęte w wyniku kontroli zabezpieczeń p.poż budynku Herbsta 1. Łączny koszt robót koniecznych do wykonania, będących następstwem przeprowadzonej kontroli szacowany jest na kwotę PLN 1.000.000,-. W związku z niewystarczającymi środkami funduszu remontowego tej nieruchomości Zarząd wystąpił z wnioskiem o podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy. Po dyskusji członkowie KR uznali, że podwyżka stawki na fundusz remontowy jest przedwczesna. Należy rozważyć inne, alternatywne możliwości w tym m.in. odwołanie od decyzji Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej.

Stanisław Fronc poinformował, że otrzymał jako mieszkaniec decyzję Zarządu o zmianie opłaty z tytułu użytkowanego przez niego lokalu niemieszkalnego. Kontrowersje wzbudza wysokość podwyżki szacowana na ok. 100%. Tak istotna zmiana wysokości opłaty za najem powierzchni wzbudza wątpliwości, czy zachowana została zasada zawarta w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którą Spółdzielnia nie może czerpać korzyści majątkowych kosztem swoich członków. W dniu posiedzenia KR nie dysponowała uchwałą nr 65/2017 w sprawie stawek ryczałtowych za korzystanie przez mieszkańców z pomieszczeń dodatkowych znajdujących się w powierzchniach wspólnych budynków, zgodnie z którą podwyższono przedmiotową opłatę. Temat będzie przedmiotem dalszych analiz KR na kolejnych posiedzeniach.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki



Protokołował:

Wojciech Powicki