

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu 26-04-2018 r.

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

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 10 kwietnia 2018.
2. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 17 kwietnia 2018.
3. Przyjęcie projektu sprawozdania z działalności KR w roku 2017.
4. Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2017 – wypracowanie rekomendacji KR.
5. Sprawy wniesione.

Ad 1. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 10.04.2018. Za przyjęciem Protokołu głosowali wszyscy członkowie Komisji będący na posiedzeniu w dniu 10.04.2018.

Ad 2. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 17.04.2018. Za przyjęciem Protokołu głosowali wszyscy członkowie Komisji będący na posiedzeniu w dniu 17.04.2018.

Ad 3. Przewodniczący Komisji przedstawił projekt podsumowania prac w roku 2017. Po dyskusji, korekcie i uzupełnieniu dokumentu został on przyjęty przez KR jednogłośnie w następującym brzmieniu:

„Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej SMB Jary pracuje i realizuje działania wynikające z Uchwały nr 14/2013 Rady Nadzorczej SMB Jary z dnia 12 sierpnia 2013 w sprawie zakresu działania, składu osobowego i procedur obradowania komisji (wraz z późniejszymi zmianami).

W roku 2017 KR pracowała w następującym składzie: Wojciech Powicki – przewodniczący Komisji i członkowie: Agnieszka Dominiak, Anna Nowakowska, Ewa Sobieszcańska, Stanisław Fronc, Jaromir Gazy i Wojciech Miąsko.

W roku 2017 KR spotykała się na posiedzeniach 26 razy (w tym trzy posiedzenia odbyły się łącznie z Komisją Eksploatacyjno-Techniczną, jedno łącznie z Komisją Odwoławczo-Samorządową) i zajmowała się:

1. *Korektą zapisów funduszu remontowego. Dzięki tej operacji środki pieniężne wydatkowane historycznie w ramach kont „organizacja ruchu” oraz „ciągi pieszo-jezdne” zasilły w prowadzonej ewidencji salda nieruchomości jednobudynkowych obciążając saldo funduszu ogólnego. Korekta dotyczyła terenów ogólnodostępnych i nieogrodzonych.*
2. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie przyjęcia Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w SMB „Jary” w Warszawie. Jest to zupełnie nowy Regulamin, który wprowadza zasady zarządzania funduszem remontowym Spółdzielni. Jego zapisy umożliwiają zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości. Sankcjonuje funkcjonowanie funduszu ogólnego, z którego finansowane są remonty m.in. ciągów pieszo-jezdnych, altan śmietnikowych, remontów placów zabaw, zatok postojowych itd. Wprowadzone zostały zasady kwalifikowania poszczególnych zasobów Spółdzielni do remontów. Zapisy Regulaminu wskazują również zasady postępowania w przypadku występowania w ewidencji ujemnego salda funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach.*
3. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie przyjęcia zmian do Regulaminu Zarządu SMB „Jary”. Zmiany implementują do zapisów Regulaminu nową, trzyosobową strukturę Zarządu Spółdzielni.*
4. *Analizą sprawozdania z prac Zarządu za rok 2016 oraz opinii biegłego rewidenta w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2016.*
5. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie zmian Regulaminu udzielania zamówień i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót, świadczenie usług i zakup towarów na rzecz SMB „Jary”. Wprowadzono m.in. czytelne wzory dokumentów, w tym Protokołu końcowego z prowadzonego postępowania przetargowego.*
6. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie planu finansowego na rok 2017.*
7. *Kontrolą prawidłowości monitoringu i działań związanych z odzyskaniem przez Spółdzielnię należności przeterminowanych z tytułu opłat czynszowych. Efektem kontroli jest uchwalenie przez Radę Nadzorczą nowego Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w SMB „Jary”. Wprowadzono w jednym dokumencie czytelne zasady dochodzenia należności przeterminowanych z tytułu opłat, sprecyzowano zakres odpowiedzialności poszczególnych komórek Spółdzielni, zawarto nowe wzory pism. W ocenie członków KR Regulamin stanowi ułatwienie dla pracowników Spółdzielni obsługujących proces windykacji.*
8. *Analizą (wspólnie z Komisją Eksploatacyjno-Techniczną) zasad uczestnictwa Spółdzielni, w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014 – 2020 w projekcie modernizacji energetycznej czterech budynków z zasobów Spółdzielni. KR zidentyfikowała istotne ryzyka i wątpliwości związane z uczestnictwem w tym programie.*

9. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie Zasad kwalifikacji zasobów SMB Jary do planu remontów. Dokument spisuje zasady, którymi winien kierować się Zarząd przygotowując plan remontów. Wskazuje na priorytety oraz wykluczenia przy rozpatrywaniu potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości.*
10. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie zmian struktury organizacyjnej pionu technicznego Spółdzielni.*
11. *Kontrolą przeprowadzania postępowań przetargowych w Spółdzielni. Każdorazowo z kontroli powstawał protokół, który był przekazywany na ręce Zarządu w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości.*
12. *Procedowaniem wniosków Zarządu w zakresie odstępstw od regulaminów obowiązujących w Spółdzielni. Każdorazowo przyjmując taką rekomendację KR kierowała się dobrem Spółdzielni i jej członków rozpatrując je pod względem społecznym i ekonomicznym.*
13. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie. Projekt nowego Regulaminu powstał m.in. w związku koniecznością 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: plan finansowy Spółdzielni będzie sumą planów poszczególnych nieruchomości, wydzielenie w ramach eksploatacji podstawowej kategorii kosztów zarządu ogólnego, czyli kosztów własnych Spółdzielni, wprowadzenie zasady obciążania części kosztów terenu (opłata z tytułu wieczystego użytkowania, podatek gruntowy) mieszkańców faktycznie korzystających z tego terenu (np. altany śmietnikowe, miejsca parkingowe przeznaczone do indywidualnego korzystania).*
14. *Oceną projektu i przyjęciem rekomendacji w zakresie zmian stawek odpisu na fundusz remontowy. Projekt zakładał zróżnicowanie wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach jednobudynkowych, co było zgodne z aktualnym Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w SMB „Jary”. Mając na względzie rosnące potrzeby remontowe starzejących się zasobów Spółdzielni oraz opracowany długoterminowy plan remontów przygotowany przez Zarząd członkowie KR wyrazili opinię, że należy zapewnić stabilne źródło finansowania działań remontowych.*
15. *Kontrolą historycznych obciążeń funduszu remontowego z tytułu spłaty tzw. pożyczki wewnętrznej: sprawa ma swój początek w roku 2001 kiedy zgodnie z decyzją Zebrania Przedstawicieli SMB Jary zalecono Zarządowi, aby w celu przeprowadzenia termomodernizacji zasobów uruchomił część środków funduszu przekształceń własnościowych. W następstwie w latach 2001 – 2002 Rada Nadzorcza podjęła uchwały o przekazaniu z funduszu zasobowego na fundusz remontowy łącznie kwoty*

7.458.170,63 mln zł na przejściowe finansowanie prac termomodernizacyjnych (decyzje RN nie były zgodne z treścią uchwały ZP). W latach 2005 i 2006 uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej przyjęto zasady rozliczenia poniesionych nakładów, poprzez obciążanie środków funduszu remontowego od 2006 r. i kolejne lata, a finalnie ich zwrot na fundusz zasobowy - jednocześnie na podstawie uchwały RN z 2006 r. utraciły moc uchwały z lat 2001 – 2002. Spłata została ostatecznie zakończona w roku 2014. Sprawa nadal budzi wiele kontrowersji wśród członków Spółdzielni.

16. *Oceną aplikacji i rekomendacją wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017.*

17. *Analizą okresowych (kwartalnych) sprawozdań z działalności Spółdzielni obejmujących m.in. poziom realizacji planu finansowego.*

W posiedzeniach KR brali udział pozostali członkowie Rady Nadzorczej oraz zaproszeni goście: Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy.

Szczegółowy opis podejmowanych przez KR działań, w tym zakres zaleceń i rekomendacji znajduje się w protokołach z posiedzeń Komisji Rewizyjnej systematycznie zamieszczanych na stronie internetowej Spółdzielni.”

Ad 4. Członkowie KR przeanalizowali przedłożone przez Zarząd Sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2017. Na podstawie analizy sformułowali następujące pytania i wątpliwości, które Przewodniczący KR zobowiązał się przedstawić Zarządowi:

- a. prosimy o informację nt. wyników prowadzonych kontroli wewnętrznych,
- b. prosimy o potwierdzenie aktualnego statusu wniosków o zamianę użytkowania wieczystego we własność w przypadku nieruchomości garażowych,
- c. prosimy o informację, w jaki sposób i na jakiej podstawie Spółdzielnia zarządza lokalami użytkowymi o statusach: wyodrębniona własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- d. jakie działania były podejmowane w zakresie utrzymania niskiego stanu wskaźnika rozbieżności w zużyciu wody na cele ogólne,
- e. prosimy o informację, czy koszty remontów placów zabaw realizowane są w ciężar funduszu remontowego czy zasobowego.
- f. prosimy o szczegółową informację z jakiej części funduszu remontowego finansowane były remonty nieruchomości lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych. Jeśli były finansowane z funduszu remontowego danej nieruchomości prosimy o wskazanie konkretnych zapisów regulaminów wewnętrznych Spółdzielni umocowujących Spółdzielnię do finansowania remontów własnych nieruchomości wykorzystywanych dalej do prowadzenia działalności gospodarczej środkami w ciężar funduszu remontowego przeznaczonego na remonty części wspólnych nieruchomości

jednobudynkowych. Jeśli były finansowane w ciężar funduszu ogólnego również prosimy o taką informację. W ocenie członków KR finansowanie remontów nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni a wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej jest kosztem prowadzenia tej działalności gospodarczej i winno być ewidencjonowane w taki właśnie sposób,

- g. sugerujemy, aby zestawienie stanu funduszu remontowego przypadającego na poszczególne nieruchomości uzupełnić o kolumnę dotyczącą rocznego odpisu na fundusz remontowy. Wykaże to w jednoznaczny sposób z czego wynikają podwyżki stawki odpisu na fundusz remontowy w nieruchomościach wykazujących ujemny stan w ewidencji.
- h. w zakresie prezentowanych tabel prosimy o uzupełnienie tabelą prezentującą wykonanie planu odrębnie dla działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej (podobnie, jak miało to miejsce w przekazywanych RN sprawozdaniach kwartalnych).

Ad 5. W ramach spraw wniesionych Pani Sobieszcańska powróciła do dyskusji nt. zgodności z prawem, w szczególności z zapisami znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Uchwały Rady Nadzorczej nr 41/2017. Na bieżącym posiedzeniu KR nie podjęła żadnej rekomendacji w przedmiotowej sprawie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki

Protokołował:

Wojciech Powicki