

**PROTOKÓŁ**  
**z posiedzenia Komisji Rewizyjnej**  
**Rady Nadzorczej SMB JARY**  
**w dniu 21-06-2018 r.**

**Obecni byli:** *Wojciech Powicki, Stanisław Fronc, Wojciech Miąsko, Agnieszka Dominiak, Ewa Sobieszczęńska, 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 14 maja 2018.
2. Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu gospodarczo-finansowego w I kwartale 2018.
3. Regulamin gospodarki finansowej – proponowane zmiany
4. Korekta planu gospodarczo-finansowego – główne założenia
5. Sprawy wniesione.

Ad 1. Członkowie KR otrzymali uprzednio projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 14.05.2018. Za przyjęciem Protokołu głosowali Wojciech Powicki, Stanisław Fronc, Agnieszka Dominiak, Ewa Sobieszczęńska. Wojciech Miąsko wstrzymał się od głosu w związku z nieobecnością na posiedzeniu KR w dniu 14 maja.

Ad 2. Na posiedzeniu KR w dniu 26.04.2018 członkowie KR przeanalizowali przedłożone przez Zarząd Sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2018. Na podstawie analizy sformułowali pytania i wątpliwości, które Przewodniczący KR zobowiązany został przedstawić Zarządowi:

- od kiedy niewynajęte pozostają lokale użytkowe przy ul. Sosnowskiego 1 oraz Kardasia Orkana 4? Jakie dodatkowe działania są planowane w celu wynajęcia tych lokali?
- które lokale użytkowe zostały w I kwartale wyremontowane? W jaki sposób rozliczono remont tych lokali (czy został obciążony fundusz remontowy? Czy koszt remontu obciążył przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni?)
- jakie prace remontowe zostały wykonane w nieruchomościach: Puszczyka 13 i Puszczyka 14? Z przekazanych zestawień wynika, że nieruchomości te wykazywały ujemny stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017.
- prosimy o przedstawienie zestawienia zadłużeń lokali użytkowych.
- prosimy o informację, z czego wynika relatywnie niska (na poziomie PLN 10.087,-) kwota zadłużeń lokali mieszkalnych i garaży dochodzona na drodze sądowej. Kwota zadłużeń powyżej 3 miesięcy wzrosła i wynosi PLN 542.399,-. Czy w związku ze wzrostem zadłużenia w tej kategorii prowadzone są inne niż sądowe działania zmierzające do spłaty zadłużeń?

Ad 3. KR zajmowała się proponowanymi zmianami w Regulaminie gospodarki finansowej SMB Jary. Podstawowe kwestie, na które zwrócili uwagę członkowie KR dotyczą następujących zagadnień:

- §3 pkt. 4 – czy zapis obejmuje swoją treścią zmiany w zakresie zmiany w usm obowiązujące od września 2017? Czy w ocenie Zarządu nie ma konieczności sprecyzowania jaki jest tryb uchwalania planu gospodarczo-finansowego (aktualnie po uzyskaniu upoważnienia dla Rady Nadzorczej od właścicieli lokali)

- §4 – konieczne jest doprecyzowanie brzmienia zapisu tego paragrafu tak, aby jasno z niego wynikało finansowanie których działań winno być poprzedzone zatwierdzeniem założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie, a które działania (w ramach wstępnych etapów inwestycji) mogą być przejściowo finansowane środkami z funduszu zasobowego.

- w ocenie członków KR warto jest przyjąć tekst jednolity Regulaminu.

Ad 4. Członkowie KR przeanalizowali założenia dotyczące korekty planu gospodarczo-finansowego na 2018 rok. Korekta polega na :

1. Wprowadzeniu wyników gzm nieruchomości za 2017 rok wg zatwierdzonego sprawozdania finansowego.
2. Przypisaniu nieruchomościom pożytków za 2017 rok w łącznej kwocie 421.522,53 zł wg uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Uaktualnieniu o powyższe dane planów kosztów administrowania nieruchomością wspólną dla nieruchomości w zakresie kosztów gzm oraz wyliczeniu nowych stawek na eksploatację podstawową od 01.11.2018r. Z uwagi na sytuację społeczną wysokość miesięcznych stawek opłat na eksploatację podstawową lokali mieszkalnych od 01.11.2018r. opracowano przy następujących założeniach :
  - stawka minimalna 1,24 zł/m<sup>2</sup> wg zasady pokrycia kosztów zarządu ogólnego (1,23 zł/m<sup>2</sup> + 0,01 zł/m<sup>2</sup> na koszty administrowania nieruchomością wspólną).
  - stawka maksymalna 2,05 zł/m<sup>2</sup>.
  - maksymalna podwyżka 0,50 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.
4. Zgodnie z wnioskiem Komitetu Domowego Wiolinowa 12 pożytek z 2017 roku w kwocie 39.462,93 zł został przeznaczony na dodatkowy odpis na fundusz remontowy tej nieruchomości (nie został uwzględniony w stawce eksploatacji podstawowej).
5. Przeniesieniu nadwyżki bilansowej w kwocie 2.810.015,41 zł na fundusz remontowy w części na cele ogólne zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia i Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w SMB „Jary”.
6. Sporządzeniu kalkulacji opłat na eksploatację podstawową (netto) od 01.11.2018r. dla lokali użytkowych w pawilonach.

Członkowie KR sformułowali następujące wnioski dotyczące przedłożonych założeń korekty planu gospodarczo-finansowego:

- czy zaproponowane założenia w zakresie stawki maksymalnej oraz maksymalnej podwyżki w każdym przypadku doprowadzą do sukcesywnej spłaty aktualnie występujących nadwyżek kosztów nad przychodami z lat ubiegłych w poszczególnych nieruchomościach jednobudynkowych. Spłata występujących nadwyżek kosztów nad przychodami z lat ubiegłych powinna być rozłożona na okres max. 36 miesięcy (podobnie jak ma to miejsce w przypadku ujemnych stanów funduszy remontowych nieruchomości).
- powyższe rozwiązanie sugerujemy wprowadzić również dla garaży tak, aby kwota planowanej podwyżki stawki eksploatacji podstawowej nie była nadmiernie wysoka.

Ad 5. Nie było spraw wniesionych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
Wojciech Powicki



*Protokołował:*  
*Wojciech Powicki*