

PROTOKÓŁ nr 5/X/2018  
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 29 października 2018 roku  
zwołanego zgodnie z §7 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej

W posiedzeniu uczestniczyło 11 członków Rady, których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności:

1. Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska
2. Artur Jakubas
3. Jan Job
4. Anna Łękawa
5. Janusz Malicki
6. Jacek Matuszek
7. Beata Prędecka
8. Jerzy Rawski
9. Maria Skiba
10. Zofia Szafrńska
11. Tomasz Szymanowski

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

- Marek Górniewicz – Prezes SM „Ugorek”
- Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM „Ugorek”
- Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załączniki do protokołu:

- oferty firm do zbadania bilansu
- schemat organizacyjny spółdzielni

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i zapytała o ewentualne uwagi. Pani Bołaszewska złożyła wniosek o dopisanie dodatkowego punktu po punkcie korespondencja - podsumowanie szkolenia z dnia 20 października br. Przewodnicząca poddała wniosek pod głosowanie, za wnioskiem byli wszyscy członkowie. Następnie przeprowadzono głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, 11 głosów za. Porządek został przyjęty i przedstawia się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24 września 2018 roku.
4. Podsumowanie przeglądów jesiennych przeprowadzonych w naszych zasobach i przedstawienie stosownych wniosków.
5. Przedstawienie dotychczas podjętych działań w sprawie nieruchomości Młyńska Boczna 11, dyskusja nad sposobem zagospodarowania.
6. Wybór biegłego do badania bilansu.
7. Informacja na temat przetargu na Włodkowica 1.

8. Ustalenie terminu spotkania z Samorządami Mieszkańców.
9. Przedstawienie struktury organizacyjnej Spółdzielni i jej zatwierdzenie.
10. Korespondencja.
11. Podsumowanie szkolenia z dnia 20 października 2018 roku.
12. Wolne wnioski.

#### Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z 24 września 2018 roku. Po zgłoszeniu i naniesieniu kilku poprawek, protokół został poddany pod głosowanie. W głosowaniu brało udział 11 osób, 10 za, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący ( Artur Jakubas). Protokół został przyjęty.

#### Punkt 4

Głos zabrał zastępca prezesa ds. technicznych p. Miś i poinformował, iż przegląd odbywał się od 17 września do 8 października 2018 roku. W skład komisji wchodził przedstawiciel służb technicznych i administracji oraz zaproszeni przedstawiciele mieszkańców, spotykając się przed wyznaczonym budynkiem celem dokonania przeglądu , tudzież omówienia spraw, które wносиła społeczność danego budynku. Porównując obecny przegląd z przeglądami ubiegłych lat zauważalny jest spadek osób zainteresowanych, które brały w nim udział. Jedynym wyjątkiem była nieruchomość przy ul. Żwirki i Wigury, gdzie dosyć liczne przedstawicielstwo formułowało swoje wnioski oraz podjęło dyskusje o realizacji planu remontów w tym budynku jeszcze sprzed dwóch lat. Na pozostałych obiektach frekwencja kształtowała się na poziomie od jednego do trzech zainteresowanych mieszkańców.

Dokonując ogólnej oceny po przeglądach, należy podkreślić, że konstrukcje budowlane zapewniają bezpieczne użytkowanie obiektów, są na odpowiednim poziomie i gwarantują należyte oraz bezpieczne użytkowanie budynków oraz lokali handlowych. Natomiast biorąc pod uwagę wiek budynków, stan techniczny instalacji nie jest w pełni zadowalający.

Na każdym spotkaniu można było odnotować trzy stale przewijające się tematy:

1. Wiele kwestii związanych z realizacją CCWU – od spraw prostych po czysto techniczne,
2. Szeroko pojęty temat obsługi zieleni na naszych zasobach – od bieżącej konserwacji do nasadzeń na naszych zasobach,
3. Organizacją ruchu samochodowego i kwestia parkowania.

Wnioski formułowane po przeglądach zarówno przez komisję jak i mieszkańców będą podstawą do tworzeniu planu remontów na rok 2019.

W spotkaniach aktywnie uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej.

Z kolei głos zabrał Przewodniczący Komisji GZM p. Szymanowski, który na wstępie podziękował członkom Rady za uczestnictwo w przeglądach, zwrócił uwagę na słabą stronę merytoryczną uwag niektórych mieszkańców, dotyczących stanu technicznego. Według pana Szymanowskiego ze strony spółdzielni przeglądy odbywały się profesjonalnie, służby techniczne dokonywały przeglądu piwnic, dachów, podejmowały konieczne działania będące podstawą do dyskusji nad planem remontów w przyszłym roku. Oprócz kwestii, które poruszył pan Prezes Miś, mieszkańcy sygnalizowali problemy ze śmieciami, niewłaściwie

wykorzystywanych altan śmieciowych oraz nieliczne uwagi na temat sprzątan. Zwracano uwagę na stan techniczny balkonów. Pan Przewodniczący Komisji GZM uczestniczył również w przeglądach wszystkich budynków użytkowych i mimo działań Zarządu, widocznej poprawie stanu technicznego niektórych nieruchomości użytkowych, to w kilku przypadkach widać bardzo zły stan, pogłębiający się regres (Młyńska Boczna 11, Fiołkowa21). Nasuwa się konieczność podjęcia stosownych decyzji, mających wpływ na podjęcie działań przez Zarząd, by w przyszłości nie zarzucono Radzie złej woli oraz działań hamujących.

#### Punkt 5

Pan Prezes Górniewicz podkreślił, iż temat Młyńskiej Bocznej 11 jest wszystkim dobrze znany i ciągnie się od wielu lat. Nieruchomość ta nie przynosi takich dochodów jakie przynosić powinna. Strat też nie przynosi, ponieważ w części jest zagospodarowana, wynajmujemy budynek, który tam funkcjonuje, wynajmujemy część terenu pod garaże. Z tych opłat pokrywane są podatki w tym od wieczystego użytkowania.

Strat nie ma, ale i konkretnych zysków też nie ma.

Na ten temat odbywały się dyskusje od wielu lat, powstawały różne koncepcje, ale zawsze wiązały one się z faktem, iż należy tam zrealizować inwestycję, bo tylko realizacja inwestycji może w perspektywie przynosić konkretne dochody i korzyści.

Pan Prezes przypomina, że w 2015 roku w kierunkach działalności Walne Zgromadzenie zatwierdziło uchwałę, która mówiła o zagospodarowaniu terenu po byłej kotłowni przy ul. Młyńskiej Bocznej 11. Na bazie tej uchwały Rada Nadzorcza VIII kadencji podjęła uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do działań dotyczących koncepcji zagospodarowania Młyńskiej Bocznej 11, do momentu uzyskania pozwolenia na budowę. Zarząd podjął stosowne działania tj. stworzenie koncepcji, która uwzględniałaby plan zagospodarowania w/w terenu oraz przeprowadził przetarg na wybór biura projektowego, które zaprojektowałoby na tym terenie budynek. Mimo rozstrzygnięcia tego przetargu do uruchomienia takiego projektu nie doszło, ze względu na negatywne stanowisko poprzedniej Rady Nadzorczej. Projekt budynku przewiduje 1180 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań, jeden parter usługowy 426 m<sup>2</sup> usług i 606 m<sup>2</sup> powierzchni parkingowej. Koncepcja od początku zakładała fakt iż budynek będzie realizowany z możliwością zysku i tylko w ten sposób jesteśmy w stanie wygospodarować powierzchnie usług z zysku. Plan przewidywał sprzedaż mieszkań na wolnym rynku, z osiągniętej nadwyżki realizację powierzchni usługowej o pow. 426 m<sup>2</sup>, która stałaby się własnością Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem, jako powierzchnia użytkowa. Zysk jednorazowy ze sprzedaży mieszkań i powierzchnia usługowa na własność to nasza korzyść. Była również koncepcja sprzedaży terenu z porównywalnym jednorazowym zyskiem. Innych koncepcji Zarząd nie otrzymał. Pan Górniewicz poinformował zebranych o fakcie, że mamy rozstrzygnięty przetarg w bardzo atrakcyjnej cenie i po skontaktowaniu się z projektantem uzyskaliśmy potwierdzenie, iż wykona projekt za cenę uprzednio wynegocjowaną. Możemy podjąć dalsze działania, aby w połowie przyszłego roku podjąć działania do realizacji takiego budynku. Realizacja około 8 miesięcy. Zakończenie inwestycji nastąpiłoby w połowie 2020 r. Należy postawić sobie pytania: jak się będą kształtowały ceny rynkowe, jak się będzie zachowywał rynek mieszkań, czy są jakieś zagrożenia, czy nie?

Biorąc pod uwagę, iż teren jest w miarę atrakcyjny, mieszkania powinny cieszyć się popytem. Pan Prezes proponuje powrót do tych działań już podjętych przez Radę VIII kadencji i kontynuację tego zadania.

Wywiązała się dyskusja, w wyniku której, członkowie Rady postanowili przeanalizować kwestię Młyńskiej Bocznej 11 i na następnym zebraniu podjąć ostateczną decyzję.

Pan Artur Jakubas przedstawił negatywne stanowisko do koncepcji Młyńska Boczna 11, w którym powołał się na negatywne stanowisko Walnego Zgromadzenia, dotyczące możliwość prowadzenia inwestycji w ramach spółdzielni.

Punkt 6

Przewodnicząca poinformowała zebranych, iż do badania przez biegłego rewidenta bilansu wpłynęły dwie oferty, jedna z Małopolskiego Związku Rewizyjnego i druga z firmy audytorskiej Interfin Sp.z o.o.. Finansowo obie firmy są porównywalne, obie przeprowadzały już w spółdzielni badanie bilansu. W wyniku głosowania 9 głosami za wybrano Małopolski Związek Rewizyjny, 2 głosy wstrzymujące (A.Jakubas, Z.Szafrńska).

### **Uchwała nr 8 /X/2018**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**

**z dnia 29 października 2018 roku**

**w sprawie powołania podmiotu do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2018**

Na podstawie § 58 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” oraz §2 ust. 9 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

#### **§ 1**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie wybiera firmę audytorską Małopolski Związek Rewizyjny do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2018.

#### **§ 2**

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 9, 0 przeciw, 2 głosy wstrzymujące ( Artur Jakubas, Zofia Szafrńska).

#### **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 7

Z-ca Prezesa p. Andrzej Miś udzielił informacji na temat przetargu na wykonanie CCWU w budynku przy ul. Włodkowica 1. Otwarcie ofert miało nastąpić 16 października br. Przetarg został unieważniony ponieważ nie wpłynęła żadna oferta. W związku z tym wysłano zapytania ofertowe do pięciu firm. Ostatecznie przetarg ograniczony został rozstrzygnięty 26

października 2018 r. odpowiedź wpłynęła z dwóch firm. Jedna z ofert została przez Komisję Przetargową rekomendowana. Koszt rekomendowanej oferty to kwota 314 670 zł.

W budynku przy ul. Włodkowica 1 powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 3 704,80 m<sup>2</sup> co daje koszt na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w mieszkaniu 69,87 zł. W zależności od czasu spłaty mamy trzy warianty wskaźnika podniesienia czynszu o składkę na CCWU: trzy lata – 1,94 zł, cztery lata – 1,46 zł, pięć lat – 1,16 zł. Średnia z pow. użyt. mieszkań przy trzech latach wzrośnie o 84,60 zł miesięcznie, przy czterech o 63,45 zł, przy pięciu o 50,67 zł. Obecna średnia pow. użyt. mieszkań wynosi 90 gr. za m<sup>2</sup>. Po dyskusji członkowie zdecydowali się na wariant pięcioletni. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia stawki funduszu remontowego dotyczącego budynku Włodkowica 1, na którym rozpoczyna się realizację programu CCWU. W głosowaniu brało udział 11 osób, 11 za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

### **Uchwała nr 9/X/2018**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**

**z dnia 29 października 2018 roku**

#### **w sprawie zatwierdzenia stawki funduszu remontowego dotyczącego budynku Włodkowica 1, na którym rozpoczyna się realizację CCWU**

Na podstawie § 107 ust. 8 pkt. 2 i ust. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

##### **§ 1**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie wprowadza stawkę funduszu remontowego w wysokości 1,16 zł/ metr<sup>2</sup>/miesiąc, dla mieszkańców budynku Włodkowica 1 z przeznaczeniem na realizację centralnej ciepłej wody użytkowej.

##### **§ 2**

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 11, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

##### **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### **Punkt 8**

Pan Górniewicz przypomniał o cyklicznym jesiennym spotkaniu z mieszkańcami, w ramach którego zapoznajemy mieszkańców z aktualnym stanem spółdzielni, omawiane są kwestie zadłużenia i sprawy pilne. Pan Prezes zaproponował termin 28 lub 29 listopada br. Wybrano termin na dzień 28 listopada br. na godz. 17.00.

#### **Punkt 9**

W sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego spółdzielni wypowiedział się pan Górniewicz, który przypomniał iż kwestia zatwierdzenia schematu organizacyjnego jest wymogiem regulaminowym, stanowi on część planu gospodarczego spółdzielni. Jeśli chodzi

o strukturę spółdzielni to nastąpiły niewielkie kosmetyczne zmiany, do tej pory liczba etatów kształtowała się na poziomie 62,25, proponowane są 62 etaty. Schemat jest przystosowany do nowego programu komputerowego, który będzie zakupiony dla spółdzielni jeszcze w tym roku. W tym programie dość istotnym stanowiskiem jest stanowisko dziennika podawczego – tzw. preselekcji. Polega to na tym, że cała korespondencja wpływająca do spółdzielni jest rozdzielana na poszczególne działy, do poszczególnych ludzi. W zasadzie robi to program, ale po uprzednim zadekretowaniu danego dokumentu przez osobę odpowiedzialną. Pomyłka może kosztować zawirowaniu obiegu dokumentów w Spółdzielni. Stanowisko to zostanie uruchomione po zakupieniu nowego programu. Propozycja schematu została rozesłana do wszystkich członków Rady.

Pani Szafrńska zakwestionowała przedstawiony schemat, poddając ocenie zasadność stworzenia lub likwidacji niektórych stanowisk.

Przewodnicząca stwierdziła, iż to nie nasza rola oceniać kwestie zasadności danego etatu, to rola Zarządu, który zarządza pracą spółdzielni. Pracownicy nie podlegają Radzie, Radzie podlega Zarząd. Pani Przewodnicząca złożyła wniosek o zatwierdzenie schematu. W wyniku głosowania 10 osób było za, 0 przeciw, 1 osoba się wstrzymała ( Zofia Szafrńska).

#### **Uchwała nr 10/X/2018**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**

**z dnia 29 października 2018 roku**

#### **w sprawie przyjęcia schematu organizacyjnego**

Na podstawie § 58 ust. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” Nadzorczej w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

#### **§ 1**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zatwierdza schemat organizacyjny na rok 2019 zakładający 62 etaty. Schemat stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

Wykonanie chwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”.

#### **§3**

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 10, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący ( Zofia Szafrńska).

#### **§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### Punkt 10

Pierwsze pismo do wiadomości Rady pochodziło od pani.... i dotyczy ochrony przeciwpożarowej w budynku Ułanów .... Zarząd poinformował iż obecnie pracuje nad odpowiedzią łącznie z odpowiedzią od straży. Dotyczy między innymi stanu suchych pionów.

Następna korespondencja pochodzi od Samorządu Mieszkańców bloku ... i dotyczy użytkowania suszarni w klatce V. Samorząd zwraca się z wnioskiem o dokonanie kontroli w jakich okolicznościach i na jakiej podstawie prawnej pani ...zamieszkała przy ul. ...weszła w posiadanie i użytkowanie suszarni, pomieszczenia wspólnego mieszkańców klatki V. Według informacji od członków Rady mamy tutaj do czynienia z mocnym konfliktem sąsiedzkim i trudno podjąć jakiegokolwiek działania.

Kolejne trzy pisma złożyła pani .... Jedno dotyczy kolejnego zalania mieszkania, drugie dotyczy ponownego demontażu rolet zamontowanych w mieszkaniu powyżej.

Przewodnicząca przypominała, że na ostatnim zebraniu zadeklarowała, iż spotka się z Panią ... w obecności sekretarza Rady, aby omówić problemy przedstawiane w poszczególnych pismach i ostatecznie je rozwiązać. Do spotkania doszło w pokoju Rady . Jednakże pani ....nie wykazywała chęci do rozmowy, przejawiając wrogą postawę wobec przewodniczącej i sekretarza. Efektem czego było pismo – skarga, z którego wynika, że chęć spotkania z w/w była negatywnym posunięciem przewodniczącej.

Pan Miś odnosząc się do poszczególnych problemów wymienionych w pismach p. .... wyjaśnił, iż co do kwestii rolet rzeczywiście były zamontowane bez zgody i niezbyt fachowo, ale nie przyczyniały się do zalewania mieszkania, tylko blacharka na balkonie, w drugiej kwestii powołano Komisję do zbadania faktu zalania mieszkania pani....niestety Komisja nie została wpuszczona do mieszkania, więc nie było możliwości oceny zaistniałej sytuacji.

#### Punkt 11

Przewodnicząca posumowała szkolenia dla Rady Nadzorczej i poruszyła najistotniejsze kwestie wynikające ze szkolenia dla osób, które nie brały udziału w w/w szkoleniu.

#### Punkt 12

Wywiązała się dyskusja co do problemu zagospodarowania Młyńskiej Bocznej 11. Pani Prędecka zaproponowała robocze spotkanie w sprawie ponownego przeanalizowania tej kwestii.

Na tym zebranie zakończono.