

PROTOKÓŁ nr 4/X/2018  
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 24 września 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:

- protokół Komisji Rewizyjnej po dokonaniu analizy dokumentów najmu w budynku Fiołkowa 15,
- analiza wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2018 roku.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i zapytała o ewentualne uwagi. Pan Jakubas złożył wniosek formalny o skreślenie punktu 5 i 6 z porządku, ponieważ wg pana Jakubasa członkowie nie zostali zawiadomieni z treścią uchwał. Przewodnicząca poddała wniosek pod głosowanie, większością głosów wniosek został odrzucony. Następnie przeprowadzono głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, 9 głosów za, 1 przeciw. Porządek został przyjęty i przedstawia się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej z dni 18 czerwca i 23 sierpnia 2018 roku.
4. Przedstawienie protokołu Komisji Rewizyjnej po dokonaniu analizy dokumentów najmu w budynku Fiołkowa ...w związku z pismem pani ....dotyczącego obniżenia czynszu dla firmy....
5. Zatwierdzenie analizy wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2018 roku – uchwała.

6. Przedstawienie informacji na temat aktualnej sytuacji związanej z realizacją CCWU oraz podjęcie uchwały w sprawie instalacji CCWU w budynku Włodkowica 1.

7. Uchwalenie premii dla Zarządu za II kwartał 2018 roku – uchwała.

8. Korespondencja.

9. Wolne wnioski.

### Punkt 3

Przewodnicząca zaproponowała aby protokół nr 1 z 18 czerwca 2018 roku z zebrania organizacyjnego z małymi poprawkami przyjąć bez czytania. W wyniku głosowania 10 osób było za przyjęciem protokołu, 1 głos przeciw ( Artur Jakubas ).

Z kolei sekretarz odczytała protokół z 23 sierpnia 2018 roku. Pan Jakubas zgłosił uwagi do protokołu tj. o braku w punkcie 2 zapisu treści uchwały nr 11 z Walnego Zgromadzenia z 2017 roku oraz w punkcie 6 braku zapisu zapytań w sprawie Bazy. W/w uwagi zostały przez członków Rady odrzucone. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem protokołu. W głosowaniu brało udział 11 osób, 8 za, 3 przeciw ( Artur Jakubas, Zofia Szafrńska). Protokół został przyjęty.

### Punkt 4

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej pan Jacek Matuszek po dokonaniu analizy dokumentów dotyczących lokalu użytkowego przy ul. Fiołkowej ... przez Komisję, przedstawił wnioski zawarte w protokole z przeprowadzonej analizy.

Według opinii Komisji Rewizyjnej nie ma podstawy do kolejnych obniżek stawki czynszu dla pani.... wynajmującej lokal przy ul. Fiołkowej .... Ustalona stawka w umowie najmu z dnia ....roku w wysokości....zł za m<sup>2</sup> jest dzisiaj stawką niewysoką. Uwzględniając duży metraż lokalu, to jest ..., umowny czynsz netto wynosi....zł za miesiąc.

We wspomnianej umowie najmu najemca w .... zastrzega sobie prawo podniesienia stawki w drodze negocjacji do wysokości ...zł za m<sup>2</sup>. Ponadto w aneksie nr ...z dnia ... jest zapisana podwyżka stawki czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen , towarów i usług konsumpcyjnych prezesa GUS.

Jak wynika z analizy dokumentów poniesione nakłady przez panią.... na : przeprowadzenie procedury i opracowanie projektów koniecznych do uzyskania zezwolenia na użytkowanie lokalu, wymianę starej instalacji elektrycznej, wymianę stolarki drzwiowej, instalacje sygnalizacji ppoż. oświetlenia awaryjnego i hydrantu wewnętrznego, wymianę podłogi w holu wejściowym i części zaplecza ..., odmalowanie wnętrza, stworzenie dodatkowej funkcjonalności tj. ... z pewnością zostały uznane przez najemcę w okresie czterech lat obniżki umownej stawki czynszu o połowę. Przez pierwszy rok najmu pani .... płaciła czynsz w pełnej wysokości nie użytkując lokalu. Poniesione nakłady pani .... wniosły ok. ....tys. zł, z czego .... tys. zł wydała na pracę remontowe, adaptacyjne, projektowe i wyposażenie. Należy również podkreślić iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek” wykonała cały szereg prac remontowych i modernizacyjnych w budynku... łącznie w latach 2012 – 2017. Na prace te spółdzielnia wydała ....zł na między innymi: na remont elewacji, wymianę stolarki okiennej ,

docieplenie elewacji, remont pomieszczeń sanitarnych, renowacje parkietu, malowanie grzejników, modernizacje monitoringu oraz ....

Większość tych prac na kwotę ponad ...tys. zł wykonana została w roku 2012, a więc przed podpisaniem umowy najmu z panią ..... Trzeba też podkreślić iż Zarząd spółdzielni przedłużył pani ...umowę do roku ....., co daje duże poczucie stabilności, a równocześnie zaznacza pożyteczny i bardzo akceptowany przez mieszkańców charakter działalności. Należy mieć nadzieję iż pani ....będzie dalej prowadzić.... co oczywiście nie zwalnia Zarządu spółdzielni z obowiązku gospodarnego śledzenia sytuacji na rynku, dostosowania wysokości stawek czynszu do poziomu obowiązującego oraz do śledzenia możliwości efektywniejszego wykorzystania zasobów spółdzielni jakim jest budynek przy Fiolkowej....

Podsumowując kwestie analizowane w protokole Komisji Rewizyjnej przewodnicząca stwierdziła, iż w pierwszym okresie zasadnym było obniżenie czynszu ze względu na fakt, że pani ...płaciła czynsz, ale lokalu nie użytkowała oraz ponosiła różne nakłady. Natomiast w następnym okresie tj. od 2016 r. być może nie było zasadne obniżenie tego czynszu. W obecnej sytuacji jedynym sensownym wnioskiem jest odmowa o dalsze obniżanie czynszu. Członkowie Rady zgodzili się z taką opinią. Decyzja w tej sprawie należy do Zarządu.

#### Punkt 5

Pani Główna Księgowa podkreśliła, iż w otrzymanym przez członków Rady materiale przedstawiony został stan wykonania kosztów i przychodów w stosunku zatwierzonego planu na rok 2018, a w związku z tym również wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i na pozostałej działalności spółdzielni na dzień 30 czerwca br.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w ujęciu syntetycznym zamknęła się wynikiem ( nadwyżką kosztów nad przychodami ) w wysokości 148 508 zł. Wynik ten uwzględnia gospodarkę zasobami mieszkaniowymi z nieruchomości mieszkalnych, które na koniec pierwszego półrocza br. w części dotyczącej tylko eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych, zamykały się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 197 798 zł. Wartość ta stanowi tylko 20% planowanego niedoboru na eksploatacji podstawowej.

Pozostałe elementy wyniku z GZM to media, czyli centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda użytkowa, które rozliczane bezpośrednio z mieszkańcami, nie mają wpływu na ostateczne wyniki nieruchomości. Podobnie podstawowy pakiet telewizji kablowej, domofony i monitoring. Elementem GZM jest również gospodarka odpadami komunalnymi, której wysokość kosztów wynika ze składanych deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zużycie wody i odprowadzenie ścieków.

W kwestii użycia wody i odprowadzenia ścieków pani Księgowa zwraca uwagę na fakt, iż od momentu zainstalowania w wszystkich mieszkaniach wodomierzy z odczytem radiowym, czyli od roku 2014 wyniki z porównywalnych okresów lat ubiegłych znacząco odbiegały od wyniku pierwszego półrocza br. W obecnym roku wartość niedoboru jest znacząco niższa, co rokuje, że niedobór ostateczny na wodzie będzie niższy niż w latach ubiegłych.

Przeciętny rzeczywisty koszt utrzymania jednego metra<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w I półroczu wyniósł 2,05 zł, stanowiąc 92 % planowanego średniego kosztu.

Przeciętny koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,67 zł na m<sup>2</sup> na miesiąc, ten koszt jest niższy od ubiegłorocznego o 31 gr w skali miesiąca. Zdecydowały o tym fakcie krótszy okres grzewczy niż w ubiegłych latach, a tym samym niższe koszty GJ dostarczonej energii cieplnej. Zaliczki na centralne ogrzewanie utrzymane zostały na dotychczasowym poziomie, nie wprowadzono żadnych zmian, o ostatecznym wyniku na centralnym ogrzewaniu decydują warunki atmosferyczne w ostatnim kwartale. Jeśli koszty w poszczególnych budynkach przewyższą przychody może nastąpić konieczność dopłat.

Pozostała działalność zamyka się na dzień 30 czerwca nadwyżką bilansową w wysokości 1 072 966 zł jest to nadwyżka brutto, nie uwzględnia kosztów podatku dochodowego. O wysokości tej nadwyżki decydują przychody i koszty z najmu lokali użytkowych. Dodatkowym źródłem nadwyżki są przychody odsetek z lokat terminowych, odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat, przychody z tytułu administrowania Bazą i wspólnotami mieszkaniowymi.

Fundusz płać został wykonany w 48 % w stosunku do planu.

Główna Księgowa przedstawiła również stan zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w skali całej spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej poinformowani zostali o wysokości środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz stanie środków pieniężnych na koniec drugiego kwartału 2018r.

W dyskusji między innymi pan Jacek Matuszek zwrócił uwagę na fakt, iż rezerwy finansowe w okresie ostatnich lat znacznie nam się obniżyły i można zakładać, iż dalsze utrzymywanie stawek czynszowych na niezmiennym poziomie na skutek sięgania do rezerw nie może trwać bez końca. Należy zastanowić się nad takimi strategicznymi posunięciami, które generalnie zwiększą możliwości zarobkowe spółdzielni.

W dalszej dyskusji zebrani byli zgodni, że w najbliższym czasie należy działać dwutorowo tj. dokonać podwyżki stawki czynszowej oraz podjąć działania zmierzające do pozyskania dodatkowych funduszy.

Sekretarz odczytała uchwałę nr 4 w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2018 roku. Następnie przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad uchwałą:

#### **Uchwała nr 4 /X/2018**

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

**z dnia 24 września 2018 roku**

#### **w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2018 roku**

Na podstawie § 58 pkt. 2 a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” oraz § 2 ust.2 pkt.1 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

#### **§ 1**

Rada Nadzorcza zatwierdza przedłożona przez Zarząd analizę przychodów, kosztów i wyników Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” za okres I półrocza 2018 roku zgodnie z załącznikiem do uchwały.

#### **§ 2**

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

#### **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

#### **Punkt 6**

Prezes Górniewicz zwrócił uwagę, iż temat programu CCWU jest poruszany prawie na każdym zebraniu, dlatego w swojej wypowiedzi odniósł się do najbliższej przyszłości i tego co ewentualnie bylibyśmy w stanie zrobić. Istotnym czynnikiem spinającym całe przedsięwzięcie byłoby

podpisanie umowy trójstronnej, niestety w obecnej sytuacji nie ma warunków na jej podpisanie, a my jako strona nie mamy na ten stan żadnego wpływu.

Umowa kompleksowa jest dla spółdzielni dość ważna, ponieważ z tej umowy może wynikać pewna dotacja dla nas, która w przeszłości kształtowała się na poziomie 250 tys. zł do megawata zamówionej energii cieplnej. Z informacji, które na obecna chwilę posiada spółdzielnia wynika, że kontrahenci podtrzymują swoją chęć wspólnej realizacji tego zadania, jak również podtrzymują zamiar wypłacania dotychczasowych dotacji. Niestety Zarząd nie jest w stanie podać terminu podpisania takiej umowy, a co za tym idzie harmonogramu prac.

Jeśli nie dojdzie do podpisania umowy kompleksowej, Zarząd podejmie negocjacje z MPEC, ponieważ będzie to dla spółdzielni kluczowa decyzja, z której będzie wynikło nie tylko w jakiej wysokości będzie dotacja, ale również zobowiązanie MPEC do ustanowienia warunków dostawy ciepłej wody. Musimy zdawać sobie sprawę z faktu, że w większości naszych budynków takich warunków nie mamy.

Na bazie tej decyzji Zarząd będzie mógł opracować harmonogram. Rok temu w sierpniu został przedstawiony program poprzedniej Radzie, która nie zatwierdziła jego realizację. Nie wdrożenie programu spowodowało obecne opóźnienia.

Zdaniem Zarządu należy podpisać umowę kompleksową, na bazie tej umowy opracować harmonogramy realizacji i wspólnie zastanowić się nad środkami do realizacji programu. Pomimo braku tej umowy spółdzielnia zrealizowała program CCWU na pięciu naszych budynkach i dwóch wspólnot mieszkaniowych, które administrujemy. Dało to nam już pewien багаж doświadczeń. Każdorazowo przy realizacji takiego budynku, Rada Nadzorcza podejmowała uchwałę o podwyżce stawki funduszu remontowego o 0,50 zł na metrze <sup>2</sup>, dawało to w zależności od wielkości mieszkania 30 zł miesięcznie, co spowodowało że koszty realizacji będą zwrócone przez ok. 10 lat. Dotychczasowa realizacja traktowana była jako zadanie pilotażowe dające możliwość w zorientowaniu się co do takich działań i jak mieszkańcy to przyjmują.

Generalnie dążymy do ujednoczenia tych zasad, wtedy sytuacja jest jasna dla wszystkich. Niestety 0,50 zł jest kwota zbyt małą do realizacji dużego programu, chyba że będziemy korzystali z finansowania zewnętrznego.

Wracając do aktualnej sytuacji, przygotowane do takiego przedsięwzięcia są budynki wysokie przy ul. Pilotów i budynki przy ul. Włodkowica. Cztery budynki przy ul.

Włodkowica w zeszłym roku zostały wyposażone w kompakty, które służą również do ciepłej wody użytkowej. Dlatego mamy otwartą drogę do instalacji CCWU i zasilenia w ciepłą wodę. Stąd wziął się pomysł omówiony na Prezydium Rady, aby podjąć działania nad instalacją CCWU na Włodkowica 1, pomimo braku umowy kompleksowej.,

Z drugiej strony jest duży nacisk od mieszkańców budynków wysokich na Pilotów, niestety są to bardzo trudne budynki, bardzo drogie w realizacji. Koszt realizacji w każdym z tych budynków kształtuje się w granicach 450-500 tys. zł. Istotna kwestia jest fakt, iż budynki te nie mają nadwyżki na funduszu remontowym. Natomiast Włodkowica tę nadwyżkę posiadają. Praktycznie koszty całej inwestycji można z niej pokryć.

W związku zbyt długim okresem spłaty padła propozycja, aby zwiększenie stawki funduszu remontowego było wyższe, na poziomie 1,50 lub 2 zł od metra <sup>2</sup>, żeby szybciej sfinansować takie inwestycje.

Wywiązała się dyskusja w kwestii ewentualnej realizacji programu CCWU na Włodkowica 1. Podsumowując wszystkie uwagi zdecydowano, że do tematu powrócimy na kolejnym zebraniu, kiedy będzie już informacja co do wysokości aktualnych kosztów realizacji programu CCWU, po dokonaniem przetargu.

Na tym etapie zebrania podziękowano Zarządowi za udział w zebraniu.

Punkt 7

Po dyskusji nad zasadnością przyznawania premii, kryteriów premiowych i jej wysokości, pan Jacek Matuszek postawił następujący wniosek : za II kwartał 2018 roku przyznać Zarządowi premię w wysokości 20 % wynagrodzenia zasadniczego.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad wnioskiem, w głosowaniu brało udział 11 osób, 8 za, 2 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Następnie przystąpiono do głosowania nad uchwałami:.

**Uchwała nr 5/X/2018**

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

**z dnia 24 września 2018 roku**

**w sprawie przyznania premii dla Prezesa Marka Górnisiewicz**

**za II kwartał 2018 roku**

Na podstawie § 14 ust.6 Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie oraz zapoznaniu się z wynikami Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” za II półrocze 2018 roku, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” postanawia przyznać premię za II kwartał 2018 roku panu Markowi Górnisiewicz w wysokości 20 % wynagrodzenia podstawowego.

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 8, 3 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała nr 6/X/2018**

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

**z dnia 24 września 2018 roku**

**w sprawie przyznania premii dla Wiceprezesa Andrzeja Miś**

**za II kwartał 2018 roku**

Na podstawie § 14 ust.6 Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie oraz zapoznaniu się z wynikami Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” za II półrocze 2018 roku, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” postanawia przyznać premię za II kwartał 2018 roku panu Andrzejowi Miś w wysokości 20 % wynagrodzenia podstawowego.

§2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 8, 3 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała nr 7/X/2018**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**  
**z dnia 24 września 2018 roku**  
**w sprawie przyznania premii dla Głównej Księgowej Krystyny Cholewy**  
**za II kwartał 2018 roku**

Na podstawie § 14 ust.6 Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie oraz zapoznaniu się z wynikami Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” za II półrocze 2018 roku, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” postanawia przyznać premię za II kwartał 2018 roku pani Krystynie Cholewie w wysokości 20 % wynagrodzenia podstawowego.

§2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 8, 3 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 8

Wpłynęły cztery pisma od pani...., w których poruszyła następujące kwestie:

- uzyskanie wyjaśnienia od Zarządu na temat incydentu z dnia ...roku z udziałem administratora domu przy ul. Ułanów....,
- zaprzeczeniem faktu, iż na przestrzeni ostatnich 6 miesięcy odbyła kilkakrotne rozmowy z Panem Wiceprezesem,
- wniosek o natychmiastowe wykonanie demontażu rolet antywłamaniowych w mieszkaniu przy ul. Ułanów .....
- wniosek o wykonanie przeglądu komórek lokatorskich w klatce ... bloku przy ul. Ułanów .....

Przewodnicząca oświadczyła, że w związku nagromadzoną korespondencją i wieloma problemami poruszonymi przez w/w, wraz z p. sekretarz spotkają się z panią .... aby porozmawiać o poruszonych sprawach w dostarczonej korespondencji i ostatecznie je załatwić.

Punkt 9

Pani przewodnicząca poinformowała zebranych, iż szkolenie członków Rady może odbyć się w terminach : 6 lub 20 października. Zebrani zdecydowali, aby szkolenie odbyło się 20 października br.

Na tym zebranie zakończono.

SM UGOREK DO UŻYTKU WENWĘTRZNEGO