

PROTOKÓŁ nr 3/X/2018  
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 23 sierpnia 2018 roku

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

Załączniki do protokołu:

- plan przeglądów budynków – jesień 2018 roku.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i zapytała o ewentualne uwagi. Pan Artur Jakubas zaproponował dodatkowy punkt dotyczący omówienia uchwały nr 11 z Walnego Zgromadzenia z 13 czerwca 2017 roku. Propozycja została większością głosów odrzucona. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, 10 głosów za, 1 głos wstrzymujący. 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 02 lipca 2018 roku.
4. Przedstawienie prac wynikających z kierunków działalności gospodarczej spółdzielni na rok 2018.
5. Przedstawienie harmonogramu przeglądów jesiennych.
6. Informacja na temat bazy przy ulicy Powstańców.
7. Informacja na temat lokali użytkowych Spółdzielni „Ugorek”.
8. Korespondencja.
9. Wolne wnioski.

### Punkt 3

Sekretarz Rady odczytała protokół z dnia 2 lipca 2018 r. Padła propozycja, aby protokół był dostępny do wglądu w pokoju Rady tydzień przed następnym zebraniem plenarnym. Obecni jednogłośnie poparli tę propozycję. Z kolei przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem protokołu, za głosowało 10 osób, 1 osoba przeciw. Protokół został przyjęty.

Pan Jacek Matuszek postawił wniosek, aby odczytany przez sekretarz protokół nosił numer 2, a protokół numer 1 zostanie omówiony w dalszej części zebrania. Wniosek został przyjęty większością głosów.

### Punkt 4

Prezes Górnisiewicz przypomniał, iż kierunki działalności gospodarczej na rok 2018 i lata następne zostały uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu br.

W tych kierunkach ujęto szereg zadań, które są kontynuacją zadań rozpoczętych, bądź cyklicznych, jak również szeregu zadań, które będą realizowane w latach następnych, co związane jest nakładami finansowymi, głównie z wysokością funduszu remontowego. Dlatego też ze względu na ograniczone możliwości finansowe ważne jest, aby wybór zadań do realizacji podyktowany był najpilniejszymi potrzebami.

Przewodnicząca p. Maria Skiba w uzupełnieniu zwróciła uwagę na fakt, iż ujęte w kierunkach działania, uporządkowanie działek przy ul. Młyńskiej Bocznej 11 i Fiołkowej 21 powinny w najbliższym czasie stać się przedmiotem dyskusji Rady, w celu podjęcia decyzji o sensownym zagospodarowaniu, aby przynosiły wymierny dochód.

Następnie głos zabrał pan Jacek Matuszek, który zaproponował stworzenie „strategii działania”, która usystematyzuje przedstawione kierunki działania, pod względem pilności zadań oraz czasu ich realizacji w oparciu o stopień zaawansowania.

Ponadto zaproponował zorganizowanie przez Zarząd prezentacji systemów informatycznych przez firmy ujęte w raporcie Komisji Czasowej Rady poprzedniej kadencji, w celu konieczności zakupu przez Spółdzielnię programu informatycznego do Zarządzania Spółdzielnią.

### Punkt 5

Wszyscy członkowie Rady otrzymali harmonogramy przeglądów jesiennych i w ramach możliwości zadeklarowali uczestnictwo w nich.

### Punkt 6

W kwestii informacji na temat bazy przy ulicy Powstańców głos zabrała Pani Główna Księgowa. Obecna baza o powierzchni ok. 6 ha, jest terenem dawnej bazy magazynowo - sprzętowej dawnej Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota. Teren ten został oddany przez Gminę Kraków w wieczyste użytkowanie Spółdzielni Wspólnota do 2028 roku. Po podziale Wspólnoty w 1991 roku użytkownikami wieczystymi zostały cztery spółdzielnie o różnych udziałach. I tak Spółdzielnia Ugorek ma udział najwyższy - 29,75 %, Wspólnota Dąbie - 24,78 %, Wspólnota Mieszkaniowa Prądnik Czerwony - 24,48 % i Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum - 20,98 %.

Każda z tych spółdzielni ponosi koszty podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania. Od roku 2000 administratorem bazy jest Spółdzielnia Ugorek na podstawie umowy wspólnej i umów dzierżawy z Zarządami spółdzielni mających udziały w tej bazie.

Na terenie bazy znajdują się budynki i magazyny o powierzchni łącznej 8 tys. m<sup>2</sup>, która w stu procentach jest wynajęta. Przedmiotem umów dzierżawy jest również grunt, dzierżawiona jest powierzchnia 6 tys. m<sup>2</sup>. Umowy najmu i dzierżawy zawarte są z ponad 80 użytkownikami. Wszelkie media, czyli woda i energia elektryczna, są na bazie opomiarowane.

Działalność bazy prowadzona jest na podstawie planu zatwierdzonego przez współużytkowników wieczystych. Spółdzielnia nasza jako administrator bazy przygotowuje kwartalne i roczne sprawozdania dla poszczególnych spółdzielni.

Na podstawie umowy otrzymujemy wynagrodzenie za administrowanie w wysokości 100 tys. zł rocznie oraz ponosimy koszty czynszu dzierżawnego, który jest ustalany na podstawie udziałów w przychodach i kosztach powstałych na tej bazie, pomniejszony o 10 %.

Ten czynsz dzierżawny wpłacany jest kwartalnie na podstawie kwartalnych sprawozdań.

Od roku 2013 odkąd obowiązuje umowa do końca 2017 roku uzyskaliśmy przychód z zarządzania tą bazą w wysokości 1 218 tys. zł, co daje nam średnio ok. 250 tys. zł rocznie. Wszelkie rozliczenia finansowe prowadzone są za pośrednictwem odrębnego rachunku bankowego.

Ze strony przewodniczącej padła propozycja zwiedzenia bazy przez członków Rady w celu zapoznania się z aktualnym stanem wynajmowanych lokali użytkowych. Po uzyskaniu aprobaty zebranych zwróciła się do Zarządu o zorganizowanie takiego wyjazdu.

#### Punkt 7

Przewodnicząca poinformowała zebranych, iż w związku z otrzymanymi pismami od pana .....i pana ....., nawiązującymi do wystąpienia p. Jakubasa na Walnym Zgromadzeniu, w którym działania wokół firmy ... nazwał aferą i postawił publicznie zarzuty w/w, poprosiła Zarząd, aby w trakcie omawiania lokali użytkowych przedstawić historię wynajmu lokalu przy ul. Fiołkowej ....

Pan Prezes poinformował, iż lokale użytkowe naszej spółdzielni funkcjonują w pawilonach handlowo-usługowych, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz pozostałych tj. Młyńska Boczna 11 (4 najemców) i Młyńska 6a (2 najemców).

Pawilony zlokalizowane są przy ul.: Bajana (10 najemców), Bosaków 11 (22 najemców), Dzińskiego 2 (27 najemców), Młyńska 8 (9 najemców), Fiołkowa 13 (1 najemca), Fiołkowa 15 (1 najemca), Fiołkowa 21 (1 najemca), Ugorek 10 (4 najemców), Ugorek 14 (9 najemców), Ułanów 50a (2 najemców), są to lokale duże.

W budynkach mieszkalnych są to głównie lokale użytkowe zlokalizowane w piwnicach tych budynków, tylko w części są zlokalizowane na parterze, są to lokale małe. Łącznie mamy w nich 148 najemców.

Jeśli chodzi o stawki najmu to kształtują się one w granicach od 25 do 35 zł, są to średnie stawki w pawilonach handlowo-usługowych, natomiast średnie stawki w budynkach mieszkalnych są w przedziale od 12 do 15 zł. W zasadzie wszystkie lokale mamy wynajęte, jest to kwestia dobrej polityki najmu tych lokali. Bezpośredni wymiar mamy w nadwyżce bilansowej.

Odnosząc się do historii lokalu przy Fiołkowej .... Pierwsza umowa została zawarta z panią ....prowadzącą ... roku. Czynsz od ....był regulowany w wysokości ....zł za m<sup>2</sup>, lokal ten ma powierzchnie 485 metrów. Umowa została zawarta na czas określony na trzy lata, tj. od ....do .....

W ... roku najemca wystąpił z wnioskiem o obniżenie czynszu na okres ... miesięcy z uwagi na przedłużający się okres prac adaptacyjnych tego lokalu. Na czym polegała sprawa adaptacji, należałoby cofnąć się do przeszłości. Lokal ten należał do lokali bardzo zaniedbanych, zdegradowanych. W związku z tym faktem spółdzielnia podjęła decyzję remontu tego lokalu.

W lokalu po kinie znajdował się ciucholand, a następnie wyszynk piwa. Pojawiło się szereg

skarg na sposób zagospodarowania tego lokalu, na jego działalność, Jak również najemca tego lokalu nie wywiązywał się z opłat i zobowiązań jakie na siebie podjął. Co skutkowało wypowiedzeniem umowy. W międzyczasie w latach 2011-2013 został wykonany remont lokalu, które prowadziła spółdzielnia. W ramach remontu zostały wykonane głównie prace związane z zmianą elewacji, docieplenia budynku, jego pomalowaniem oraz dachem. W 2013 roku po wypowiedzeniu umowy spółdzielnia poszukiwała najemcę, było szereg propozycji jedna dotyczyła sprzedaży rowerów, ale firma stawiała warunek o udostępnienie dojazdu. Kwestia dojazdu i parkowania byłaby uciążliwa dla mieszkańców. Pojawiła się propozycja ... – lokalu dla działalności sportowej dla dzieci. Rozważana była również propozycja przeznaczenia tego lokalu pod działalność kulturalno-oświatową, czyli wynajęcie pod działalność finansowaną z grantów gminy. Wiązało się to z przekazaniem lokalu za darmo. Takie rozwiązanie nie wchodziło w grę. W konsekwencji po wielu dyskusjach lokal wynajęto p. ..., która przystąpiła do modernizacji lokalu, zgodnie z przyszłym użytkowaniem. W tym momencie pojawiły się problemy. Okazało się, że budynek budowany w latach 60-tych, nie posiada odbioru technicznego i innych wymaganych obecnie zezwoleń, w tym drogi pożarowej. Wszelkie zezwolenia były prowadzone przez w/w we formie pozwolenia na budowę, co wiązało się z uzyskaniem WZ. Dodatkowe utrudnienie stanowił brak planu zagospodarowania terenu. Te wszystkie czynności trwały rok i nie były zawinione ze strony p. ..., która płaciła czynsz, a nie prowadziła działalności. Efektem tego było wystąpienie p.... o obniżenie czynszu o połowę na okres ...miesiący, należy wspomnieć, że w/w wydała 550 tys. na remont i wyposażenie tego lokalu. Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą podjął decyzję o obniżeniu stawki do wysokości.... zł za m<sup>2</sup>. W .... p. ....ponownie złożyła wniosek o dalsze obniżenie czynszu na okres dwóch lat. Wniosek ten zyskał akceptację Rady Nadzorczej. Od 1 września tegoż roku uzyskała ponownie obniżenie czynszu. Obecnie wpłynął kolejny wniosek od pani ....o dalsze obniżenie czynszu, nad którym Rada będzie musiała się pochylić.

#### Punkt 8

Pani Sekretarz Rady odczytała pismo pana...i pana ...odnoszące się do wystąpienia pana Artura Jakubasa na Walnym Zgromadzeniu, w sprawie firmy, ... W/w uznali, że publicznie zostali oczernieni przez p. Jakubasa i w swoich pismach zażądali przeprosin. Przewodnicząca Rady zacytowała fragment protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 12 czerwca br. dotyczący wystąpienia p. Jakubasa, po czym zapytała czy jest gotowy przeprosić obu panów. W odpowiedzi p. Jakubas stwierdził, że nie zamierza nikogo przeproszać, ponieważ uważa, że ma rację i bierze odpowiedzialność za każde swoje słowo, ponieważ wynajęcie takiego lokalu za tak niską cenę jest przestępstwem. W tym miejscu sekretarz Rady przypomniała, że będąc przewodniczącym Rady poprzedniej kadencji, p. Jakubas głosował wraz z innymi członkami Rady o obniżenie czynszu firmie .....

W tym momencie podziękowano Zarządowi za udział w zebraniu.

W dalszej części sekretarz zapoznała zebranych z pozostałą korespondencją, między innymi z wnioskiem ...o dalsze obniżenie czynszu za wynajem lokalu przy ul. Fiołkowej .....

W związku z tym po krótkiej dyskusji przewodnicząca postawiła wniosek, aby Komisja Rewizyjna Rady zbadała dokumenty dotyczące firmy... i na następnym posiedzeniu

przedstawiła protokół, wówczas Rada podejmie opinie w tej sprawie. Obecni zaakceptowali powyższą propozycję.

#### Punkt 9

Przewodnicząca zwróciła się do p. Zofii Szafrąńskiej o wniesienie poprawek do protokołu nr 1 z pierwszego zebrania Rady i przedłożenie go na następnym plenum w celu przyjęcia go przez Radę.

Pan Artur Jakubas postawił wniosek, aby zapisać do ramowego planu pracy Rady wykonanie uchwały nr 11 z Walnego Zgromadzenia z 13 czerwca 2017 roku. Głos zabrał pan Job, który stwierdził, iż uchwała nr 11 nie jest uchwałą, nie ma tam dyspozycji dla Rady Nadzorczej. Przewodnicząca zwróciła uwagę zebranych, że w regulaminie wykorzystania i tworzenia funduszy remontowych fundusz celowy rezerwowany przeznaczony jest na konkretne sytuacje. Wniosek pana Jakubasa został podany pod głosowanie i został odrzucony.

Na tym zebranie zakończono.