

PROTOKÓŁ nr 6/X/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 26 listopada 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:

- korekta planu gospodarczego w części dotyczącej remontów,
- analiza wyników ekonomiczno-finansowych za III kwartały 2018 roku.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i zapytała o ewentualne uwagi. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, głosowało 10 osób, 10 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 29 października 2018 roku.
4. Korekta elementów planu gospodarczego w części dotyczącej remontów.
5. Przedstawienie rachunku ekonomicznego Młyńskiej Bocznej 11 wg koncepcji Zarządu i koncepcji Rady ze spotkania roboczego z dnia 14 listopada br.
6. Analiza ekonomiczno-finansowa spółdzielni za III kwartały 2018 roku.
7. Zatwierdzenie premii dla Zarządu za III kwartał 2018 roku.
8. Korespondencja.
9. Wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z 29 października 2018 roku. Pan Jakubas zgłosił uwagę do protokołu, dopisanie swojego negatywnego stanowiska w kwestii Młyńskiej Bocznej 11. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem protokołu z w/w poprawką. W głosowaniu brało udział 11 osób, 11 za. Protokół został przyjęty.

Punkt 4

Pan Miś zwrócił się w imieniu Zarządu do Rady Nadzorczej o dokonanie korekty planu remontów 2018. Korekta ta obejmuje: w segmencie lokali mieszkaniowych rezygnację z wykonania instalacji CCWU ul. Pilotów 28 ze względu na brak technicznych możliwości, za które odpowiada MPEC Kraków. Realizacji CCWU na ul. Włodkowica 1 jest przewidziana na rok 2019 dlatego proszę o uwzględnienie w roku 2018 konieczności wykonania dokumentacji technicznej, która dotyczy tego zadania. Pozostałe środki chcemy spożytkować na dokończenie remontu infrastruktury z uwzględnieniem konieczności wykonania niezbędnych napraw instalacji podziemnych - Pilotów 26. Ze względu na powiększenie zakresu prac, przesunięcia środków na remont chodnika Meissnera 4-6. W przypadku remontów pozimowych w segmencie infrastruktury - obniżenie kwoty tego zakresu. W segmencie lokali użytkowych obniżenie środków w trzech zadaniach w jednym przypadku ich podwyższenie. Sumarycznie wartość ogólna planu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” na rok 2018 ulega zmniejszeniu o kwotę 110 160 zł.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski, który zwrócił uwagę na kilka ważnych kwestii. Przede wszystkim plan po korekcie jest mniejszy o 110 tyś. w stosunku do pierwotnego, zatwierdzonego przez poprzednią Radę. Nie udało się zrealizować wszystkich zaplanowanych prac między innymi doprowadzenia CCWU do budynku przy ul. Pilotów 28. W zamian wykonano inne prace, również niezbędne. Całość tych prac wykonano w uzgodnieniu z Komisją GZM. Pan Jakubas zgłosił uwagi w stosunku do dokończenia wykonania parkingu przy nieruchomości nr 10. Po krótkiej dyskusji członkowie Rady uznali korekty do planu remontów jako uzasadnione.

Sekretarz odczytała uchwałę w sprawie w/w korekty, a przewodnicząca przeprowadziła nad nią głosowanie. W głosowaniu brało udział 11 osób, 10 za, 1 przeciw (A. Jakubas).

Uchwała nr 11 /X/2018

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 26 listopada 2018 roku

w sprawie korekty planu remontów i uchwalenia zaktualizowanego planu na rok 2018

Na podstawie § 58 pkt. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zatwierdza zaproponowaną przez Zarząd korektę planu remontów za rok 2018 z kwoty 3 744 400 zł do kwoty 3 634 240 zł.

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 10, 1 przeciw (A. Jakubas).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 5

Prezes Marek Górniewicz w swoim wystąpieniu odniósł się do propozycji przedstawionych przez Radę na roboczym spotkaniu w dniu 14 listopada br. Jedna koncepcja przewidywała zbudowanie samych mieszkań, bez garaży. Koncepcja dla nas korzystna, lecz niezgodna z planem przestrzennym dla tego rejonu. Inna koncepcja to zbudowanie garaży, parter i jedno piętro usługowe, dwie kondygnacje mieszkań. Teoretycznie taka koncepcja byłaby do zrealizowania, natomiast z punktu widzenia interesu spółdzielni, nie byłibyśmy w stanie ze sprzedaży mieszkań uzyskać środków potrzebnych na pokrycie powierzchni użytkowej. Co do koncepcji parkingu wielopoziomowego, nie jest możliwa ze względu na wskaźnik intensywności zabudowy. W dalszej wypowiedzi podkreślił, że Zarząd poświęcił dużo czasu na analizę planu zagospodarowania przestrzennego, analizę chłonności działki i wskaźników dotyczących tej działki i w zasadzie ta koncepcja, która jest już wykonana jest jedyną możliwą, wykonaną w maksymalnym zakresie chłonności działki. Podsumowując : z przedstawionej przez Zarząd analizy zadania wynika, że może ono być realizowane ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkań oraz , że można osiągnąć założony cel, polegający na zrealizowaniu jednej kondygnacji usług, która będzie własnością spółdzielni, bez angażowania środków własnych. W konsekwencji spółdzielnia uzyska konkretny dochód z wynajmu tej powierzchni.

Przewodnicząca kontynuując temat przywołała uchwałę nr 8 z Walnego Zgromadzenia dotyczącą kierunków działalności gospodarczej spółdzielni i przytoczyła treść tej uchwały: „§ 1 Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie w dniu 12 czerwca uchwała kierunki działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” i lata następne przedstawione przez Zarząd Spółdzielni wg załącznika równocześnie Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd do opracowania harmonogramu terminów i ich wdrożenia oraz systematycznej realizacji , a Radę Nadzorczą do zapewnienia warunków organizacyjnych i środków finansowych oraz kontroli wykonania zadań.”

Rada w ramach nałożonych przez uchwałę zadań, będzie kontrolować realizację tego projektu i w uzgodnionych okresach Zarząd będzie składać sprawozdania z realizacji poszczególnych etapów .

W dalszej dyskusji głos pani Szafrąńskiej zmierzał w kierunku opracowania biznesplanu zgodnego z cenami przyszłego roku. Przewodnicząca przypomniała wypowiedź Zarządu, iż na obecnym etapie można dokonać analizy, opierając się jedynie na wskaźnikach.

Pan Jacek Matuszek przypomniał zebranym o zgodzie Rady wyrażonej na spotkaniu roboczym, co do kwestii inwestowania, w celu zarabiania przez Spółdzielnię. W świetle uchwały nr 8 Walnego Zgromadzenia, to Zarząd podejmuje ryzyko inwestycji, Rada jest jedynie organem kontrolnym. Jest szansa na uzyskanie stałych przychodów z powierzchni użytkowej, którą to powierzchnię uzyskamy za darmo-efekt koncepcji Zarządu. Jakakolwiek inna koncepcja wymaga źródeł finansowych np. kredytów, które trzeba spłacać. Na taką

splatę spółdzielnia musi zarobić. Jeśli nawet zrealizujemy jakąś inwestycję, której będziemy mieli przychód, w rachunku ekonomicznym ten przychód będzie pokrywał spłaty kredytu w latach następnych, co uszczupli zasoby spółdzielni.

Podsumowując przedsięwzięcie mamy konkretne argumenty: minimalizowane ryzyko, ograniczenie wydatków własnych spółdzielni, nie podejmowanie ryzyka kredytowego.

Pan Jakubas nie zgodził się z koncepcją uzyskania powierzchni użytkowej za darmo, gdyż według w/w na inwestycje należy mieć pieniądze własne, bądź kredyt.

Pan Szymanowski zwrócił uwagę iż w dyskusjach pojawiła się propozycja zbadania, czy koncepcja troszkę zmieniona, czyli taka, która pozwala spółdzielni zachować większość w tej nieruchomości jest w ogóle możliwa do realizacji, gdzie nie będą tylko mieszkania do sprzedaży, ale może uda się wypracować coś pośredniego.

W odpowiedzi pan Prezes stwierdził, iż nie widzi innej koncepcji, bez angażowania środków własnych.

Podsumowując przewodnicząca stwierdziła, iż Rada oczekuje od Zarządu informacji w jakim terminie Zarząd rozpocznie realizację tego projektu oraz przedstawi wstępny preliminarz kosztów do planu gospodarczego.

Punkt 6

Główna księgowa w krótkim wystąpieniu przedstawiła analizę za III kwartały.

Analiza przedstawia stan wykonania kosztów i przychodów na dzień 30 września br. w stosunku do wartości planowanych oraz wyniki na GZM i pozostałej działalności ustalone na podstawie wartości kosztów i przychodów zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych.

W ujęciu syntetycznym z uwzględnieniem kosztów i przychodów podlegających bezpośredniemu rozliczeniu z mieszkańcami tj. c.o. i c.c.w.u. oraz eksploatacji garaży, GZM zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **1.024.588zł**, natomiast eksploatacja nieruchomości mieszkalnych z wyłączeniem wspomnianych mediów zamyka się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **324.999zł**.

Analiza struktury wyniku na GZM nieruchomości mieszkalnych wskazuje niedobory na eksploatacji podstawowej i zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków. Ostateczny wynik na wodzie będzie znany po rozliczeniu rocznym, natomiast eksploatacja podstawowa w postaci nadwyżki kosztów nad przychodami wynosi w skali całej spółdzielni 347.249zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej wskazuje na brak pokrycia w kwocie 0,20zł/m-c.

Przeciętny koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej mieszkania po trzech kwartałach wynosi **2,08zł/m-c**, jest wyższy od ubiegłorocznego o **0,16zł/m²** w skali miesiąca.

Centralne ogrzewanie na 30 września zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **1.351.007zł** znacznie wyższą niż w roku ubiegłym, a średni koszt centralnego ogrzewania za dziewięć miesięcy wyniósł **1,99zł/m²/m-c**, i jest niższy od ubiegłorocznego **0,24zł/m²/m-c**. Jest wynikiem niższych kosztów zużytej energii cieplnej, energia zamówiona utrzymuje się na takim samym poziomie.

Pozostała działalność spółdzielni zamyka się nadwyżką bilansową brutto w wysokości **1.495.107zł**, a której głównym źródłem jest gospodarka lokalami użytkowymi zasilana wynikiem z przychodów finansowych, pozostałych przychodów operacyjnych, przychodami z zarządzania Bazą przy ul. Powstańców 50 i wspólnotami mieszkaniowymi.

Zadłużenia bieżące lokali mieszkalnych utrzymują się na porównywalnym poziomie z latami ubiegłymi. Natomiast z uwzględnieniem spraw objętych nakazami zapłaty, które powiększone są o wszelkie koszty związane z postępowaniem sadowym i komorniczym, wysokość zadłużeń lokali mieszkalnych jest najniższa w ostatnich pięciu latach i na dzień 30 września wynosiła 601.167zł.

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Ekonomicznej pan J.Job, stwierdzając iż nie wnosi żadnych uwag do omawianej analizy.

Sekretarz odczytała uchwałę w sprawie analizy ekonomiczno-finansowej spółdzielni za trzy kwartały 2018 roku. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad uchwałą, 10 osób za, 1 głos przeciw (A. Jakubas).

Uchwała nr 12 /X/2018

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 26 listopada 2018 roku

w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za III kwartały 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 przedłożoną przez Zarząd analizę przychodów, kosztów i wyników Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” za okres III kwartałów 2018 roku zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 10, 1 przeciw (A.Jakubas).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W tym momencie podziękowano Zarządowi za udział w zebraniu.

Punkt 7

Pan J. Job stwierdził, iż w związku z brakiem uwag do analizy za trzy kwartały stawia wniosek o 20 % dla wszystkich członków Zarządu.

Pani B. Prędecka złożyła wniosek o zróżnicowaną premię : 10 % Głównej Księgowej, Wiceprezesa 20%, Prezesa 15%.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie pierwszy wniosek. W wyniku głosowania 8 głosów za, 3 przeciw (A. Jakubas, B. Prędecka, Z. Szafrńska). W związku z tym nie głosowano drugiego wniosku.

Uchwała nr 13/X/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 listopada 2018 roku
w sprawie przyznania premii dla Prezesa Marka Górnisiewicz
za III kwartał 2018 roku

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

§ 1

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

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 8, 3 przeciw (B.Prędecka, Z.Szafrńska,A.Jakubas).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 14/X/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 listopada 2018 roku
w sprawie przyznania premii dla Wiceprezesa Andrzeja Miś
za III kwartał 2018 roku

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

§ 1

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

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 8, przeciw 3 (B.Prędecka,Z.Szafrńska,A.Jakubas).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 15/X/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 listopada 2018 roku
w sprawie przyznania premii dla Głównej Księgowej Krystyny Cholewy
za III kwartał 2018 roku

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

§ 1

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

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 8, 3 przeciw . (B.Prędecka,Z.Szafrańska,A.Jakubas).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 8

Do Rady wpłynęło pismo od pana, a dotyczące sprawy wynajmu lokalu na ... dla firmy ... Rada nie widzi możliwości pojęcia dalszego działania w tej sprawie, gdyż Komisja Rewizyjna zbadała dokumenty dotyczące powyższej sprawy. Wnioski Komisji znajdują się w protokole nr 4.

Punkt 9

Pani Z.Szafrańska złożyła na ręce Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej pismo w sprawie najmu przez firmę....

Na tym zebranie zakończono.