

PROTOKÓŁ nr 9/X/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 25 lutego 2019 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”

Załącznik do protokołu:

- aneks nr 1/2019 do Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i przeprowadziła głosowanie nad jego przyjęciem 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 28 stycznia 2019 roku.
4. Zatwierdzenie funduszu płac na rok 2019.
5. Informacja rozliczenia kosztów CO za rok 2018.
6. Informacja o realizacji uchwały nr 8 Walnego Zgromadzenia dotyczącej kierunków działalności.
7. Uchwalenie aneksu do Regulaminu Zarządu.
8. Korespondencja.
9. Wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z 28 stycznia 2018 roku. Po uwzględnieniu uwag ze strony pani Beaty Prędeckiej i pani Zofii Szafrąskiej przeprowadzono głosowanie nad protokołem ze zmianami. Rada przyjęła protokół 11 głosami za.

Przed przejściem do kolejnego punktu przewodnicząca odczytała opinię z Kancelarii Prawnejw sprawie wniosku formalnego Komisji Organizacyjno-ekonomicznej. Opinia w załączeniu. Opinia jest jednoznaczna, wniosek Komisji o dostarczeniu Radzie wysokości wynagrodzeń na poszczególnych stanowiskach wykracza poza kompetencje Rady.

Dostarczone przez Zarząd na poprzednim posiedzeniu materiały dotyczące funduszu płac, zgodnie z tą opinią, przedstawiają średnią płac Zarządu oraz pracowników umysłowych i fizycznych. Jest informacja dotycząca bezosobowego funduszu płac oraz wskaźnik wzrostu płac, więc były to wszystkie informacje, które Zarząd miał nam przedstawić.

Po przeczytaniu w/w opinii pani Zofia Szafrąska i pani Beata Prędecka zaznaczyły, że nie chodziło o wynagrodzenia poszczególnych pracowników, a o przygotowanie nowej informacji przez główną księgową w zakresie podania średniej płacy w danych komórkach organizacyjnych bez uwzględnienia stanowisk kierowniczych, które zawyżają średnią.

Główna Księgową na życzenie Komisji Organizacyjno-ekonomicznej wyliczenia najniższej i najwyższej średniej płacy w grupach. Przewodnicząca zwróciła uwagę, że średnia płaca w spółdzielni pomimo różnych wariantów wyliczeniowych zawsze będzie kształtowała się na takim samym poziomie. Sekretarz zwróciła uwagę, iż w kompetencji Rady jest przyznanie ogólnej puli, a nie przyznawanie wynagrodzenia poszczególnym stanowiskom w grupach.

Punkt 4

Z kolei przystąpiono do zgłoszenia wniosków dotyczących wysokości funduszu płac na rok 2019. Członkowie Komisji Ekonomicznej zaproponowali wysokość na poziomie od 5 do 7 %, natomiast przewodniczący Komisji optował za 10 %.Z kolei pan Artur Jakubas uważał, iż poziom 5 % jest wystarczający, gdy porówna się to z podwyżką najniższej pensji krajowej.

W dyskusji Główna Księgową wyjaśniła, że przyznana pula funduszu płac nie jest równoznaczna ze stu procentowym wykorzystaniem.

Sekretarz podkreśliła, że jakość usług w spółdzielni będzie taka jakich będziemy mieć zatrudnionych fachowców. W związku z nowym programem informatycznym może odejść wiele osób, które będzie trzeba zastąpić nowymi. Porównywanie wynagrodzenia w spółdzielni z minimalną pensją krajową jest niepoważne, dlaczego nie porównywać się ze średnia krajowa? W obecnej sytuacji pracownicy wcale nie zarabiają wysoko, na aktualnym rynku pracy o fachowców jest bardzo trudno, szczególnie w spółdzielczości. Bez podniesienia widełek zatrudnienie nowych pracowników będzie niemożliwe.

Prezes Miś poinformował, iż od niespełna roku wisi ogłoszenie o zatrudnieniu hydraulika, człowieka pracującego na pierwszej linii, do tej pory mamy zero zgłoszeń na to stanowisko.

Pan Tomasz Szymanowski złożył wniosek o zamknięcie dyskusji w związku z nie merytorycznymi przesłankami nad którymi odbywa się dyskusja. zaproponował przeprowadzenie głosowania nad złożonymi wnioskami zaczynając od najdalej idącego.

Sekretarz odczytała uchwałę nr 19 w sprawie funduszu płac na rok 2019. W głosowaniu brało udział 11 osób, 8 osób za, 0 przeciw, 3 głosy wstrzymujące (p. Beata Prędecka, p. Zofia Szafrńska, p. Artur Jakubas).

Uchwała nr 19/X/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 25 lutego 2019 roku

w sprawie zatwierdzenia funduszu płac na rok 2019

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” uchwała fundusz płac na rok 2019 w kwocie: 3 686 145 zł, w tym fundusz osobowy pracowników spółdzielni stanowi 3 431 485 zł.

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 8, 0 przeciw, 3 głosy wstrzymujące (p. Beata Prędecka, p. Zofia Szafrńska, p. Artur Jakubas).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 5

Informacji na temat rozliczenia kosztów CO za 2018 rok udzieliła pani Główna Księgowa, która przypomniała iż rozliczenia kosztów dokonuje się zgodnie z obowiązującym Regulaminem, czyli koszty przypisuje się do m² powierzchni użytkowej mieszkań. Koszty CO za rok 2018 wyniosły 5 607 190,71 zł, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 907 088,34 zł, kwota ta jest w trakcie rozliczenia i mieszkańcy zostaną powiadomieni o wysokości nadwyżek z tytułu CO. Aktualnie nie ma budynku, który musiałby dopłacać jakąkolwiek kwotę, wszystkie budynki mają zwrot. Średni koszt utrzymania CO w roku 2018 wynosił 2,35 zł i był niższy od ubiegłorocznego o 20 gr. Koszty CO w roku 2018 są niższe dzięki krótszemu okresowi grzewczemu. Stąd wynika wniosek, iż nie istnieje aktualnie potrzeba o zmianie zaliczek tytułem CO.

Punkt 6

Z kolei głos zabrał pan Górniewicz informując zebranych o stanie realizacji uchwały nr 8 Walnego Zgromadzenia, a dotyczącej kierunków działania spółdzielni w 2019 roku i latach następnych.

Pierwszy punkt mówi o dalszym poprawianiu bezpieczeństwa mieszkańców poprzez

zacieśnianie współpracy z służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo. Obecne działanie jest dość spójne i nie ma uwag do współpracy z policją lub strażą miejską.

Kolejny punkt dotyczył wdrażania monitoringu na obiektach, gdzie jest to konieczne i niezbędne ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców. Jest to punkt ciągły, ale nie jest realizowany w kompleksowy sposób. Wynika to z faktu iż taki program musi być spójny z programem wdrażanym w gminie, mieście, bądź dzielnicy. Te plany ulegają ciągłym zmianom. Ostatnio ważnym zadaniem naszej dzielnicy jest wdrażanie monitoringu wizyjnego na naszych osiedlach, polegającym na instalowaniu kamer monitoringu na wszystkich latarniach miejskich. Spółdzielnia bardzo chętnie włączy się w te działania, ale nie mamy środków na wspomaganie finansowe takiego przedsięwzięcia.

Następny punkt uchwały przewidywał regulację majątkową spółdzielni. Generalnie nasze sprawy majątkowe są uporządkowane, w kontekście nowej ustawy związanej z przekształceniem wieczystego użytkowania na własność, wszystkie tereny pod budynkami mieszkalnymi zostały przez spółdzielnie wykupione.

Kolejne zagadnienie dotyczyło remontów balkonów, z szczególnym uwzględnieniem tych sytuacji, gdzie niezbędne są remonty kompleksowe. Punkt jasno określa kierunek i sposób wykonania remontów. Nie będziemy wykonywać remontów częściowych, a skupiamy się na remontach kompleksowych.

Kompleksowe remonty jezdni, chodników wewnątrz osiedlowych, remonty pawilonów handlowo-usługowych to treść kolejnego punktu uchwały. W ogromnej skali zostały wykonane kompleksowe remonty jezdni i chodników, ich stan w obecnej chwili jest bardzo dobry co świadczy pozytywnie o kompleksowym podejściu do tematu. Dobrze wykonana usługa na długie lata wystarczy.

Następny temat to odnawianie elewacji budynków i ich czyszczenie, malowanie. W obecnej sytuacji Zarząd uważa, że ten temat to kwestia przyszłych lat, obecnie istnieją bardziej pilne kwestie. Skupiamy się na doraźnych naprawach. Jest to temat na przyszłość, czy czyścić i malować, czy ocieplić wg aktualnie obowiązujących norm. U nas średnia cena ogrzewania 1 m² jest poniżej 2,4 zł, co daje dobry wynik na zużycie ciepła, dlatego możemy tą kwestię przesunąć w czasie.

Kolejny punkt dotyczył uporządkowania instalacji teletechnicznej w budynkach i prowadzenia prac związanych z wymianą i doskonaleniem wewnętrznych instalacji elektrycznych. Co roku w polanie remontów wprowadzana jest przynajmniej częściowa naprawa WZL.

Następna kwestią to prace związane ze sprawdzaniem bezpieczeństwa instalacji w piwnicach budynków mieszkalnych. Jest to temat, który w spółdzielni funkcjonuje już od pewnego czasu, a dotyczy wymiany instalacji na bezpieczną.

Następuje również wymiana oświetlenia szczególnie na klatkach schodowych na energooszczędne.

Dalszy punkt dotyczył wymiany instalacji gazowej na spawaną, zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami. Niestety w części naszych zasobów mamy jeszcze instalacje skręcane. Koszty wymiany całej instalacji gazowej przekraczają jednoroczny fundusz remontowy spółdzielni, dlatego co roku do planu remontów wprowadza się kilka klatek w których dokonywana jest wymiana.

Naprawa i udrażnianie instalacji wodnokanalizacyjnej są tematem dość poważnym w naszej spółdzielni, głównie z powodu wieku budynków. Przekroje instalacji są zwężone, a następstwem są dość częste awarie, które zmuszają do wymiany całych pionów kanalizacyjnych.

Następnym poważnym tematem jest izolacja ścian fundamentowych. W budynkach które były realizowane w latach sześćdziesiątych, izolacja piwnic praktycznie nie istnieje. Prace te są dość kosztowne, a awarie coraz częściej się powtarzają ze względu na technologie

budowlane stosowane w dawnych latach.

Następnym punktem było podpisanie umowy kompleksowej między spółdzielnią a MPEC, PG na realizację centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach spółdzielni. Punkt zrealizowany, taka umowa została podpisana.

Kolejnym tematem było wprowadzenie zintegrowanego systemu zarządzania spółdzielnią w celu poprawy obsługi mieszkańców poprzez dostęp on-line do kartotek poszczególnych mieszkań. Obecnie przygotowana jest specyfikacja i przystąpienie do przetargu na wybór wykonawcy zintegrowanego systemu zarządzania oraz jego wdrożenia.

Uzgodnienie realizacji zamierzeń związanych z uporządkowaniem terenu zajmowanego przez garaż wielopiętrowy przy ul. Fiołkowej 21. Na obecną chwilę nie ma środków na jakiegokolwiek działania związane z tym garażem na rok aktualny. Jest to temat na lata następne.

Następna kwestia to zagospodarowanie działki przy Młyńskiej Bocznej 11. Propozycje ze strony Zarządu padły, brak decyzji co dalszych działań uniemożliwia wydatkowanie środków, dlatego działania nie zostały podjęte.

Wdrażanie działań na polepszenie życia seniorów, sprawa ta jest na uwadze, ale z powodu braku funduszu wychowawczo-społecznego nie mamy środków na tego rodzaju działalność. Taka działalność jest prowadzona na terenie spółdzielni na zasadzie wynajmu pomieszczeń, obecnie mamy cztery takie kluby.

Działania na polu lokalnym dzielnicy oraz miasta Krakowa dla ochrony reprezentowania interesu naszych mieszkańców realizowana jest poprzez kontakt z Radą Dzielnicy.

Zachowanie ciągłej płynności finansowej, utrzymanie rezerw finansowych oraz sytuacje nadzwyczajne to taki punkt, który mówi o tym, że rezerwy możemy utrzymywać. Taka decyzja jest bardzo zasadna i konieczna.

Intensyfikacja działań windykacyjnych w celu zmniejszenia zobowiązań wobec spółdzielni. W naszym przypadku dane jednoznacznie wskazują na fakt, że zmniejsza się zadłużenie spółdzielni, obserwujemy od pięciu lat stały spadek zadłużenia.

Postanowiono przesunąć punkt siódmy na koniec zebrania. Poproszono Zarząd do pozostania do punktu – wolne wnioski.

Punkt 8

W korespondencji wpłynęła propozycja kursu specjalistycznego od Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Członkowie Rady zapoznali się z ofertą i podziękowali za udział.

Kolejne pismo wpłynęło od firmy ANVIX z ofertą szkolenia, za które też podziękowano.

Dwie informacje pochodziły od Zarządu i dotyczyły ogłoszonych przetargów, jeden przetarg na prace remontowe w dniu 26.02.2019r. oraz drugi na opracowanie projektu i wykonanie wewnętrznej instalacji CCWU w budynku Dzielskiego 10 w dniu 12.03.2019r.

Trzy kolejne pisma przysłała pani, z czego dwa pisma do wiadomości Rady. Wszystkie pisma zostały odczytane.

Punkt 9

Pani Zofia Szafrńska wniosła o zanotowanie jej dwóch wniosków formalnych.

W pierwszym wnosi o: cytata „uzupełnienie wyjaśnień Komisji Rewizyjnej dotyczących firmy o podanie:

- 1) kwoty całkowitej wierzytelności SM” Ugorek”, czyli zadłużenia przedmiotowej firmy;
- 2) kwoty, o którą nastąpiło zmniejszenie wierzytelności;
- 3) terminu, w którym wierzytelność została zapłacona”.

Integralnym załącznikiem są uwierzytelniające za zgodność z oryginałem przedmiotowe dokumenty potwierdzające, które powinny się pod tym wyjaśnieniem znaleźć.

W drugim wniosku wnosi pani o: cytata „sprawdzenie przez Komisję Rewizyjną wpłat czynszu za najem przez firmę od IX do XII 2018 roku oraz faktu, czy zrewaloryzowano wielkość czynszu na 2019 rok zgodnie z umową. Niewiedza o funkcjonowaniu ustawy stanowi podstawę merytoryczną mojej prośby”. W wypowiedzi nie zostało sprecyzowane o jaka ustawę chodzi.

Przewodnicząca przypomniała, iż po weryfikacji obu spraw przez Komisję Rewizyjną oraz sporządzeniu protokołów postanowiliśmy, że więcej tymi tematami nie będziemy się zajmować. Komisja za naszym umocowaniem otrzymała dokumenty, sprawdziła wszystko, spisała protokoły i na tym rola Rady powinna się skończyć.

Pani Zofia Szafrąńska nie zgodziła się z opinią przewodniczącej, wg jej nie jest to pełne merytoryczne wyjaśnienie sprawy.

Z kolei pani Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska przypomniała, że problem z firmą ... ciągnął na przestrzeni wielu lat i dopiero ten Zarząd potrudził się tą sprawę wyprowadzić, zgodnie z decyzją sądu wynegocjował ugodę oraz podpisał umowę z panem, sprawa została zamknięta.

Pani Beata Prędecka również złożyła wniosek o rekontrolę

W odpowiedzi głos zabrał pan Jacek Matuszek, który zauważył iż pytania pani Szafrąńskiej zaczynają sprawę ciągnąć od nowa. Rada tę sprawę uznała za zamkniętą.

Pan przypomniał wypowiedź pani Bołaszewskiej, iż wieloletni problem konfliktu z firmą przez ten Zarząd został zlikwidowany. Mało tego w protokole napisane jest, iż mamy unormowaną kwestię z firmą, wszystko obecnie przebiega zgodnie z umową. Natomiast sprawa, również przez Komisję została zbadana. Przypominał, iż zgodnie z umową, która obowiązuje do 2024 roku, czynsz za lokal ma podlegać waloryzacji. Na końcu protokołu znalazła się sugestia, iż Zarząd może badać rynek i ewentualnie szukać nowego najemcy.

Przewodnicząca przypomniała zebranych, że przed Radą stoi wiele spraw pilnych i nie powinna prowadzić tego typu śledztw, od tego są inne instytucje, nie jest to w kompetencjach Rady. Dlatego przewodnicząca zadała pytanie, czy Rada ma od nowa zająć się firmą i..... Następnie przeprowadziła głosowanie w tej kwestii, za ponownym badaniem tej sprawy głosowały dwie osoby, dziewięć przeciw.

Pan Jacek Matuszek stwierdził, iż Komisja Rewizyjna zobowiązuje się sprawdzić czy płacone przez najemcę czynsz jest w pełnej wysokości i zgodnie z umową . Co zaś się tyczy firmynie widzi potrzeby ponownego analizowania tej sprawy.

Z tą opinią nie zgodziła się pani Szafrąńska, która uważa, że kontrola nie była w pełni merytoryczna, wyraziła również opinię, iż Komisja powinna sprawdzić wszystkie umowy zawarte z firmami w aspekcie sposobu płatności.

Pan Tomasz Szymanowski złożył formalny wniosek o zamknięcie dyskusji. Wniosek został przyjęty, przewodnicząca zakończyła dyskusję.

W tym momencie podziękowano Zarządowi za udział w zebraniu.

Punkt 7

Przewodnicząca zapoznała zebranych z przygotowanym projektem aneksu do Regulaminu Zarządu, przygotowanego przez Prezydium i zaparafowanego przez Radczynię.

Pan Jakubas w imieniu komisji zabrał głos i zapytał : kto za Komisję Ekonomiczną przygotował ten dokument, który jako gotowiec został przedstawiony Radzie, a według niego jest to jedynie w kompetencji Komisji Ekonomicznej. Uważa on również, że dokument został przygotowany poza Radą.

Pan Job stwierdził iż Komisja pracowała nad aneksem i opracowała trzy warianty. W odpowiedzi Przewodnicząca przyznała, że wielokrotnie porozumiewała się z panem Jobem drogą mailowa w tej sprawie. Jednakże Komisja nie dostarczyła projektu pomimo, że był przewidziany w planie pracy Rady na miesiąc luty. W związku z tym Prezydium przygotowało projekt uwzględniając uzgodnienia z innymi członkami Rady.

Pani Skiba przystąpiła do omawiania punkt po punkcie przewidzianej zmiany w regulaminie. Zmiany dotyczą głównie likwidacji premii uznaniowej i wprowadzenie rocznej nagrody.

Po dyskusji nad proponowanymi zmianami i ustaleniu wspólnego stanowiska, przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie aneksu nr 1 do Regulaminu Zarządu. W głosowaniu brało udział 11 osób, 11 za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

Uchwała nr 20/X/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 25 lutego 2019 roku

w sprawie Regulaminu Zarządu

Na podstawie § 58 ust. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie oraz § 2 ust. 11 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” uchwała aneks nr 1 z dnia 25 lutego 2019 roku do Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie oraz tekst jednolity Regulaminu Zarządu o treści, która jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.04.2019 roku.

Na tym zebranie zakończono.

SM UGOREK DO UŻYTKU WENWĘTRZNEGO