

PROTOKÓŁ nr 15/X/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 19 sierpnia 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”

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad. Pan Jan Job zaproponował zmianę zapisu punktu 9 : dyskusja nad terminem przyznania nagrody rocznej dla Zarządu Spółdzielni za rok 2018. Wywiązała się dyskusja nad proponowanym wnioskiem, który w wyniku głosowania został odrzucony. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie, 9 głosami za porządek został przyjęty, przy 1 głosie przeciw i 1 głosie wstrzymującym. Porządek przedstawiał 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 lipca 2019 roku.
4. Stopień realizacji planu remontów.
5. Zatwierdzenie wniosku Zarządu o sygnalizowaniu prac związanych z programem CCWU.
6. Informacja na temat bazy przy ul. Powstańców.
7. Przedstawienie harmonogramu przeglądów jesiennych.
8. Korespondencja.
9. Zatwierdzenie nagrody rocznej.
10. Wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z 29 lipca 2019 roku, po wprowadzeniu kilku uwag, przewodnicząca przeprowadziła nad nim głosowanie. Protokół został przyjęty 11 głosami za.

Punkt 4

Pan Andrzej Miś poinformował zebranych o stopniu realizacji planu remontów na rok 2019. Biorąc pod uwagę infrastrukturę z dziewięciu zadań uchwalonych przez Radę, cztery zadania zostały zakończone, cztery są w trakcie zlecenia, natomiast z jednym czekamy ze zleceniem. W segmencie infrastruktury 90 % robót jest wykonywane przez firmę brukarską, która na przełomie lipca i sierpnia ma przerwę urlopową.

Natomiast jeśli chodzi o lokale użytkowe wszystkich tematów zatwierdzonych do planu było 29. Z czego zakończonych jest 7, w realizacji są 4 tematy, pozostałe realizowane będą na przełomie października do grudnia.

W obecnej chwili koncentrujemy się głównie w całym segmencie planu remontowego na pracach zewnętrznych, biorąc pod uwagę aurę oraz konieczność wykonania tych prac w dobrych warunkach. Szczególnie ważne jest to w segmencie mieszkań, gdzie są to takie prace jak remonty balkonów, zadaszeń czy dachów.

W tym segmencie na ogólną liczbę prac uchwalonych było 114 zadań, zostało zrealizowanych 36, natomiast 23 są w realizacji. Spółdzielnia dołoży wszelkich starań, aby wykonanie było w stu procentach. Prace duże praktycznie zostały zrealizowane, szczególnie ściśle związane z warunkami pogodowymi.

Punkt 5

Pan Prezes Marek Górniewicz przypomniał zebranych, iż Zarząd Spółdzielni realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia nr8/2019 z dnia 13 czerwca 2019 roku w sprawie kierunków działalności gospodarczej oraz zgodnie z kompleksową Umową o współpracę zawartą w dniu 4.12.2018 roku pomiędzy Spółdzielnią, MPEC, PGE jest zobowiązany między innymi do:

- przygotowania pomieszczeń węzłów cieplnych w budynkach wymienionych w zał. Nr 2, zgodnie z wytycznymi MPEC zawartymi w w/w umowie;
- połączeniu instalacji c.o. z wymiennikiem c.o.;
- połączenia instalacji c.w.u. z wymiennikiem c.w.u.

W umowie o współpracę określono termin realizacji prac przez MPEC na lata 2019-2022, dlatego Zarząd planował doprowadzenie CCWU do mieszkań, zgodnie z rytmem wykonania prac na poszczególnych budynkach. Koszty przygotowania węzłów c.o. w założeniu miały być skalkulowane w kosztach realizacji CCWU dla poszczególnych budynków.

Jednak w czerwcu 2019 roku spółdzielnia otrzymała informację, że MPEC przystąpi do realizacji prac związanych z modernizacją sieci i montażem urządzeń w nieruchomościach spółdzielni już od 18.06.2019 roku. Zakres prac obejmie budynki ujęte w zał. Nr 2 do Umowy z dn.04.12.2018r. Zarząd został zmuszony do podjęcia szybkich niestandardowych decyzji mając w perspektywie zapewnienie już w tym roku wysokich parametrów na poszczególnych budynkach. Takie działanie MPEC jest ściśle związane z terminem rozpoczęcia sezonu grzewczego w budynkach

objętych tym programem, jak również koniecznością rozliczenia dotacji środków unijnych na jego wykonanie.

W oparciu o powyższe informacje Zarząd w trybie pilnym ogłosił przetarg i po dodatkowych negocjacjach cenowych podpisał umowy na szybką realizację zadania – adaptację budowlano-instalacyjną pomieszczeń węzłów c.o. Prace te były konieczne do wykonania, a ich wartość zostanie rozliczona w ramach realizacji programu CCWU na poszczególnych budynkach.

Dodatkowo pan Prezes poinformował, iż niepodjęcie przygotowania węzłów mogło skutkować odsunięciem w terminie realizacji przez MPEC robót sieciowych polegających na doprowadzeniu do budynków przyłączy wysokoparametrowych zasilanych bezpośrednio z sieci ciepłowniczej w miejsce dotychczasowych niskoparametrowych zasilanych dotychczas w wymiennikowni.

W związku z powyższymi faktami, Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej o akceptację działań Zarządu w powyższym zakresie.

W imieniu Komisji GZM głos zabrał pan Tomasz Szymanowski, który stwierdził iż w pełni rekomenduje i popiera działania Zarządu w powyższej sprawie, zwracając uwagę na dwa plusy w całej kwestii: osiągamy gotowość do montowania CCWU oraz dodatkowo uzyskujemy oszczędności na C.O.

Przewodnicząca zwróciła się do zebranych o formalne przegłosowanie akceptacji działań Zarządu, w wyniku głosowania Zarząd otrzymał stu procentowe poparcie ze strony członków Rady Nadzorczej.

Punkt 6

Pan Marek Górniewicz przypomniał zebranych, iż w ramach co kwartalnego sprawozdania finansowego podawane jest sprawozdanie dotyczące Bazy przy ul. Powstańców 50 z pełnymi informacjami finansowymi. Natomiast na obecnym zebraniu pan Prezes chce przedstawić pokrótce pewne wiadomości. Baza jest kompleksem magazynowo-handlowym, o łącznej powierzchni 6,5 ha, którego właścicielem są cztery spółdzielnie: nasza spółdzielnia, Spółdzielnia Centrum, Spółdzielnia Prądnik Czerwony, Spółdzielnia Wspólnota Dąbie. Nasza spółdzielnia pełni rolę zarządcy.

Nieruchomość zabudowana jest zespołem budynków produkcyjno-magazynowo-biurowym, tam też posiadamy własne place, obiekty do składania materiałów. Cały teren jest uzbrojony, znajduje się tam sieć kanalizacyjna i wodociągowa, jak również linie energetyczne. Na tym terenie znajdują się 94 firmy, tyle mamy umów na różnego rodzaju działalność.

Budynki biurowe wynajmujemy w granicach od 15 do 17 zł za m², budynki magazynowe 14 do 15 zł za m², wiaty i kotłownie do 10 zł, place składowe od 2,5 do 5,70.

Ok. 80 % powierzchni jest zagospodarowane, niewielkie ilości terenu nieutwardzonego mamy jeszcze do wynajęcia.

Stan techniczny bazy nie jest najlepszy, ponieważ przez lata baza była niedofinansowana. Baza przynosi zyski dlatego w jakimś stopniu staramy się ją doraźnie remontować. Kompleksowy remont pochłonąłby duże nakłady finansowe, dlatego staramy się remonty wypośredkować w stosunku do zysków. W tym roku wymienialiśmy cały rurociąg C.O., w niektórych pomieszczeniach wymienione zostały okna, porządkowane było zasilanie prądu.

Niestety w fatalnym stanie są drogi na bazie, dlatego została podjęta decyzja o sukcesywnym asfaltowaniu tych dróg. Na ten stan rzeczy ma też wpływ fakt w położeniu bazy przy rzeczce, która dość często zalewa bazę niosząc ogromne ilości mułu.

Łączny czynsz od tych 94 podmiotów kształtuje się na poziomie 142 050 zł miesięcznie, w tym roku w czerwcu czynsze zostały podniesione o 6 % , co w skali roku daje dodatkowe 100 tys. zł więcej z tytułu użytkowania bazy.

Punkt 7

W kwestii harmonogramów przeglądów jesiennych głos zabrał pan Miś, który zwrócił uwagę, iż propozycja harmonogramu jest bardzo podobna do propozycji z roku ubiegłego, zamyka się w następującym scenariuszu, uprawnione osoby, czyli inspektorzy nadzoru posiadający uprawnienia plus administratorki oraz plus zainteresowani przedstawiciele samorządu mieszkańców spotykają się na poszczególnych obiektach. Jednocześnie spotykamy się z zainteresowanymi mieszkańcami, którzy dzielą się z nami uwagami i spostrzeżeniami, potrzebami dla poszczególnych budynków.

Przeglądy odbywają się od poniedziałku do czwartku, piątek jest dniem do usystematyzowania i zapisania wszystkich spostrzeżeń. Zgodnie z wymogami prawa budowlanego sprawy związane z konstrukcją budynku i jego bezpieczeństwem są zapisywane w książce obiektu, dlatego ten harmonogram tak jest ukształtowany. Czas przeznaczony na każdy obiekt ok. 30 min, zaczynając od godz. 10 rano.

Punkt 8

W ostatnim okresie nie wpłynęło żadne pismo.

W tym momencie podziękowano Zarządowi za udział w zebraniu.

Punkt 9

W sprawie przyznania nagrody rocznej rozgorzała burzliwa dyskusja, w której największe wątpliwości dotyczyły terminu za jaki Zarząd powinien otrzymać powyższą nagrodę. Przewodnicząca poinformowała zebranych, iż zgodnie z ich wolą została sporządzona opinia prawna Radcy Prawnego w sprawie termin przyznania nagrody rocznej dla Zarządu, która w oparciu o Regulamin Zarządu uchwalony przez obecną Radę jasno precyzuje tę kwestię. Przewodnicząca przypomniała, że Aneks do Regulaminu Zarządu został uchwalony przez Radę jednogłośnie.

Pan Matuszek przeczytał paragrafy z Regulaminu Zarządu, które dotyczą nagrody rocznej. Podkreślił, iż bilans tworzy się w pierwszym kwartale, zatwierdza go Walne Zgromadzenie i zawsze dotyczy on roku poprzedniego. W momencie zatwierdzenia bilansu i uzyskania absolutorium przez Zarząd uzyskujemy warunki determinujące przyznanie nagrody rocznej, są to tylko kryteria przyznania nagrody, ale dotyczy ona danego roku w którym jest przyznawana. Z kolei przewodnicząca przypomniała o podjętej przez Radę uchwale z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia funduszu nagród dla Zarządu na rok 2019 zgodnie z Regulaminem Zarządu, za którą to uchwałą głosowali wszyscy członkowie Rady.

Pani Prędecka wniosła uwagę, iż Zarządowi zostały wypłacone premie za 2018 rok, były to premie kwartalne za okres od stycznia do grudnia 2018 roku, nie można wynagradzać kogokolwiek za ten sam okres dwa razy. W odpowiedzi pan Matuszek przypomniał, iż zgodnie

z decyzjami Rady premię w kwietniu 2019 rok przestały istnieć, ich miejsce została wprowadzona nagroda roczna.

Według Komisji Ekonomicznej zapis aneksu do Regulaminu Zarządu w kwestii nagrody rocznej dla Zarządu nie jest precyzyjny, powinien zawierać konkretne daty.

W związku z tym przewodnicząca zaproponowała, aby Komisja Ekonomiczna przygotowała propozycję aneksu do istniejącego Regulaminu w celu ewentualnych zmian.

Ponieważ dyskusja nie przyniosła konsensusu Przewodnicząca zaproponowała przenieść ten punkt na posiedzenie wrześniowe i wręczyła wszystkim zebrany opinie prawną Radcy Prawnego w sprawie terminu przyznania nagrody rocznej dla członków Zarządu zgodnie z §14 ust.3 Regulaminu Zarządu.

Punkt 10

Pani Anna Łękawa postawiła wniosek o przyznawanie nagrody pieniężnej, nawet symbolicznej, wszystkim uczestnikom konkursu na najładniejszy ogródek przydomowy i najbardziej ukwiecony balkon, aby w ten sposób podkreślić zaangażowanie mieszkańców w wygląd osiedla. Z kolei pan Jerzy Rawski zaproponował, iż w związku z realizacją programu CCWU wskazane byłoby, z wyprzedzeniem poinformować członków o terminach realizacji prac na poszczególnych budynkach. Zapobiegłoby to niefortunnym decyzjom remontowym dokonywanym przez mieszkańców.

Pani Beata Prędecka w związku z uwagami dotyczącymi jakości prac wykonywanych przez zewnętrzne firmy sprzątające, proponuje dokonania kontroli umów w/w firm.

Na tym zebranie zakończono.