

PROTOKÓŁ nr 17/X/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 28 października 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 Górnisiewicz- Prezes SM „Ugorek”
- Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM „Ugorek”
- Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu:

- korekta planu remontowego na 2019 rok,
- wniosek członka Zarządu.

Pan prezes Miś poinformował zebranych, iż prelekcja na temat fotowoltaiki nie odbędzie się w związku z nieobecnością prelegenta z powodów rodzinnych.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 3

Przewodnicząca odczytała porządek obrad. Pan Jakubas postawił wniosek o wykreślenie punktu 8 z porządku obrad. Przewodnicząca przeprowadziła nad nim głosowanie, wynik głosowania: 2 osoby za, 8 osób przeciw. Punkt nie został zdjęty z porządku obrad. Z kolei przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad porządkiem obrad. W głosowaniu brało udział 11 osób, 8 za, 1 przeciw (p. A. Jakubas), 2 głosy wstrzymujące. Porządek został przyjęty i przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Informacja zaproszonego gościa na temat fotowoltaiki.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
4. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 30 września 2019 roku.
5. Omówienie przeglądów jesiennych przeprowadzonych w naszych zasobach i przedstawienie stosownych wniosków.

6. Korekta elementów planu gospodarczego w części dotyczącej remontów.
7. Dyskusja nad projektami Regulaminu Samorządu Mieszkańców i Regulaminu Wydawania Identyfikatorów na terenach SM „Ugorek” w Krakowie.
8. Rozpatrzenie wniosku członka Zarządu i podjęcie uchwały.
9. Korespondencja.
10. Wolne wnioski.

Punkt 4

Sekretarz odczytała protokół z 28 września 2019 roku. Pan Jakubas złożył sprzeciw co do obraźliwych zwrotów z jego strony i zwraca się o usunięcie tego zapisu z protokołu. W odpowiedzi przewodnicząca stwierdziła, iż zapis jest zgodny z nagraniem. Z kolei przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem protokołu. Protokół został przyjęty 10 głosami za, przy jednym głosie wstrzymującym (p. A. Jakubas).

Punkt 5

Pan Miś poinformował, iż od dnia 16 września 2019 roku służby spółdzielni przystąpiły do przeprowadzenia rocznych przeglądów stanu technicznego naszych obiektów, jak również stanu technicznego małej architektury oraz garaży, które znajdują się w naszych zasobach.

Dwa tygodnie wcześniej stosownym pismem zostali poinformowani członkowie samorządów mieszkańców o terminie spotkań na danym obiekcie.

Odnosząc się do lat ubiegłych na obecnych przeglądach zdecydowanie spadła frekwencja i zainteresowanie przeglądami ze strony mieszkańców. Do rzadkości należał przypadek, gdzie zainteresowanych mieszkańców danego budynku było więcej niż dwie osoby.

Jeśli chodzi o tematykę poruszaną przez mieszkańców na przeglądach, cztery tematy zdominowały te spotkania. W kolejności do zadawanych pytań i omawianych tematów, najczęściej była ogólnie pojęta realizacja programu CCWU. W niektórych miejscach były to tylko suche fakty, a niektórych miejscach było to tłumaczenie samej istoty wykonania CCWU. Zainteresowanie w tej sprawie ze strony mieszkańców jest wysokie i ma tendencje wzrostowe. Następnym tematem pojawiającym się w rozmowach jest tematyka zieleni, zagospodarowania terenów zielonych. Niestety tutaj nie mówimy o jakiejś polityce w tym temacie, ale o poszczególnych elementach, w okresie wiosny lub jesieni przystępujemy do pielęgnacji zieleni. Kolejna sprawa dotyczyła szeroko pojętego tematu miejsc parkingowych, identyfikatorów, tudzież szlabanów, które mogłyby pojawić się na naszych zasobach. Tematyka budzi dużo emocji, niestety tylko niewielka część osób pokusiła się o przeczytanie naszych regulaminów i tym samym nie potrafiła wnieść uwag co do ich treści. Mieszkańcy zostali poinformowani, iż regulaminy będą przedmiotem obrad Rady Nadzorczej, pojawią się nowe zapisy regulujące lub prostujące kwestie związane z parkowaniem.

Nasze przeglądy odbywają się dwutorowo, jedno to prace służb spółdzielni dotyczące materii technicznej, drugi to wysłuchanie opinii i potrzeb naszych mieszkańców.

Materia lokali handlowych i budynków zamieszkania zbiorowego, ich konstrukcja jest w należyтым stanie technicznym, stan techniczny umożliwia bezpieczne użytkowanie obiektów.

W jednym przypadku budzi zastrzeżenia stan techniczny garaży przy Bohaterów Wietnamu. Garaż jest specyficznym obiektem, bo jest własnością zainteresowanych i w najbliższym czasie prezes Miś będzie zapraszał zainteresowanych na spotkanie celem przedyskutowania koniecznych działań w celu zapewnienia bezpieczeństwa temu obiektowi.

W imieniu Komisji GZM głos zabrał pan Tomasz Szymanowski, który podkreślił czynny udział członków Rady w przeglądach. W samych przeglądach ze strony mieszkańców widać zainteresowanie starszego pokolenia, młodzi podchodzą bardziej zadaniowo. Jeśli chodzi o tematykę to bardziej skupiają się na tym co widzą, natomiast kompletnie nie przywiązują wagi do rzeczy bardziej ważnych np. remonty pionów kanalizacyjnych, spawanie rur, rynny, WLZ itp. Pan Szymanowski zwraca uwagę, iż my jako Rada musimy zwrócić uwagę mieszkańców na te tematy i koszty z nimi związane. Uznaliśmy, iż te problemy mniej widać, ale dzięki pracom w tych tematach nasza baza mieszkaniowa staje się bardziej stabilna.

Punkt 6

Pan prezes Miś zwrócił się do zebranych z prośbą, aby w segmencie mieszkań, tj. na nieruchomości 17 dokonać korekty planu remontów in minus na 29 tys. zł.

Na budynkach Ułanów 46, Ugorek 4 i Ugorek 8 mieliśmy wpisany temat po 3 tys. zł na budynek - opracowanie koncepcji nowego podestu dla transportu śmieci. Transport śmieci z zsypu dokonywał się po równi pochyłej zagrażając bezpieczeństwu. Opracowano już rozwiązanie w postaci windy typu mechanicznego, ale w związku z przeprowadzaną obecnie ankietą dotyczącą ewentualnego zamknięcia zsypów, wstrzymano realizację.

Ankiety spływają sukcesywnie z poszczególnych nieruchomości i wstępnie wskazują większe zainteresowanie po stronie zamknięcia zsypów niż po stronie pozostawienia obecnego stanu. Biorąc pod uwagę powyższe fakty należałoby wstrzymać się z realizacją podestów na tej nieruchomości. Pan Prezes ponawia prośbę, żeby w zakresie tych trzech prac po 3 tys. zł, łącznie 9 tys. zł na nieruchomości 17 dokonać korekty do zera.

Kolejny temat, który budził przez lata emocje, na budynku Ugorku 8 – remont cokołu. Po szeregu spotkań z zainteresowanymi doszliśmy wspólnie do porozumienia iż ten temat na rok 2019 odkładamy. Dlatego pan Miś proponuje, aby dokonać korekty 20 tys. z planu remontów na in minus. Suma korekty w segmencie mieszkań w planie remontów na rok 2019 na minus 29 tys. zł. Dotychczasowy plan remontów mieszkań przewidywał kwotę - 2 496 tys. zł, po korekcie kwota ta wynosić będzie 2 467 tys. zł.

Sekretarz odczytała uchwałę nr 38 w sprawie dokonania korekty planu remontów na rok 2019 w wysokości 2 467 tys. zł. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad uchwałą, uchwała została przyjęta 10 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym (p. Z. Szafrąńska).

Punkt 7

Przewodnicząca w związku zgłoszonymi przez Komisję Organizacyjną uwagami dotyczącymi zmian w Regulaminie Samorządu i Regulaminie Wydawania Identyfikatorów otworzyła dyskusję w tej kwestii. Podkreśliła, iż musi powstać tekst jednolity aneksów obu regulaminów, aby został zaparafowany przez Radcę Prawnego i poddany pod głosowanie członków Rady.

Na wstępie pochyłono się nad Regulaminem Wydawania Identyfikatorów, pani Skiba poruszyła kwestię nieobowiązywania identyfikatorów w soboty i niedzielę w związku z odwiedzinami krewnych. Z kolei pani Szafrńska poruszyła kwestię wydawania identyfikatorów okolicznościowych w szczególnych przypadkach (lekarz, rehabilitant) na okres do 60 dni. Pan Szymanowski poruszył kwestię, iż w najbliższej przyszłości zostanie rozszerzona strefa płatnego parkowania, więc może należałoby skupić się nad samą formułą korzystania z parkingów np. postawienie szlabanów ograniczających wjazd osób nieuprawnionych. Identyfikatorów jest więcej niż miejsc parkingowych i nie rozwiązuje problemów związanych z parkowaniem.

Przedyskutowano również kwestie odpłatności za duplikaty identyfikatorów oraz ich ilości. Podsumowując dyskusję przewodnicząca zwróciła się z prośbą do Zarządu o przygotowanie tekstu jednolitego Regulaminu Wydawania Identyfikatorów z uwzględnieniem omawianych poprawek celem zaparafowania przez Radcę Prawnego i zatwierdzenia przez Radę.

Natomiast w sprawie Regulaminu Samorządów Mieszkańców w związku z protokołem lustracji, gdzie znajdują się zalecenia dotyczące właśnie tego regulaminu, głównie rzeczy związanych z RODO, Komisja Organizacyjna przygotowuje tekst jednolity uwzględniający w/w uwagi. Po zaparafowaniu przez Radcę Prawnego przedstawić na najbliższe zebranie.

Pan Szymanowski złożył wniosek o przesunięcie punktu 8 na koniec zebrania. Rada zaakceptowała ten wniosek.

Punkt 9

Pierwsze pismo wpłynęło od pani do wiadomości Rady, dotyczyło uszkodzeń podczas remontu sąsiedniego mieszkania. Materia konstrukcyjna i kominów nie została naruszona, ściana została przewiercona, sprawa między lokatorami.

Przewodnicząca poinformowała zebranych o treści odpowiedzi na pismo pana

Punkt 10

Pierwszy wniosek postawiła przewodnicząca, jako temat do przemyślenia i ewentualnej dyskusji, a dotyczący nieruchomości Młyńska Boczna 11. Ponieważ Walne Zgromadzenie odrzuciło uchwałę dotyczącą inwestycji, w związku z tym można pochylić się na koncepcję sprzedaży tego terenu, a pieniądze uzyskane ze sprzedaży zainwestować w ciepłą wodę. Tym bardziej, iż powyższa nieruchomość nie przynosi zysków. Wydatki poniesione na tej nieruchomości w latach ubiegłych tj. likwidację urządzeń kotłowni, na odkrywki i dokumentację wynoszą 73 tys. zł i pozostają do rozliczenia.

Druga sprawa to powstanie dla lokatorów możliwości komercyjnych usług elektrycznych i hydraulicznych ze strony spółdzielni, w związku z wiekiem naszych lokatorów i trudnościami

zlecenia takich usług na zewnątrz. Prośba kierowana jest do Zarządu o opracowanie dogodnego rozwiązania.

Z kolei głos zabrał pan Matuszek, który poinformował iż Komisja Rewizyjna przygotowała protokół odnośnie zbadania zasadności faktur wystawianych przez zewnętrzną firmę Druga sprawa to propozycja, aby Komisja Rewizyjna zajęła się analizą organizacji ankiety w sprawie zamrożenia zsyków w wysokich budynkach spółdzielni. Według członków jest to za wcześnie, ankieta jest w trakcie spływania, nie ma jeszcze żadnych wniosków.

Następnie pani Szafrńska poruszyła kilka kwestii i poprosiła o umieszczenie go jako cytat w protokole.

„ Uwagi do zmian statutu:

1. §32 ust. 2 uzupełnienie o zapis pełnomocnikiem może być tylko członek spółdzielni,
2. §50 ust.3 a, wydawane bez rejestracji urządzenia w połączeniu urządzenia z konkretnym numerem mandatu.

Do obydwu propozycji uzasadnienie stanowi ochrona wynikająca z przepisu art. 23 k.c., ochrona danych osobistych.

Proszę pana wiceprzewodniczącego Jacka Matuszka o podanie podstawy prawnej obliczania premii kwartalnej w kwestii jej wysokości.

Wnoszę o sprawdzenie prawidłowości rozliczenia faktur częściowych w umowach zawartych z wykonawcami, w których strony w tej formie zapłaty określiły realizację zobowiązania.

Wnoszę o realizację obowiązku wynikającego z wewnętrznych przepisów spółdzielni wobec mnie jako spółdzielcy, a nie członka Rady Nadzorczej.”

Na zapytanie przewodniczącej czy powyższe kwestie mają być potraktowane jako wnioski, pani Szafrńska zaprzeczyła, w związku z tym nie zostało przeprowadzone głosowanie w powyższych tematach.

Punkt 8.

Sprawa pracownicza.

Na tym zebranie zakończono.

Uchwała nr 38/X/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 28 października 2019 roku

w sprawie korekty planu remontów i uchwalenia zaktualizowanego planu na rok 2019

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zatwierdza zaproponowaną przez Zarząd korektę planu remontów na rok 2019 z kwoty ~~3 954 000 zł~~ do kwoty 3 925 500 zł.

3570 pism wese
w kwocie wyjściowej
3 954.000,-

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
Jolanta Botaszewska-Kleszyńska

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 10, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący (p.Z.Szafrąnska).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
Jolanta Botaszewska-Kleszyńska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
Maria Skiba