

PROTOKÓŁ nr 27/X/2020  
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 28 września 2020 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:

Andrzej Miś – Wice prezes SM „Ugorek”  
Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu

- uchwała nr 64/X/2020 wraz z załącznikiem z dnia 28.09.2020 r.
- opinia prawna dotycząca zarządzania bazą przy ul. Powstańców 50.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i przeprowadziła głosowanie nad nim, który został przyjęty jednomyślnie i 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 31 sierpnia 2020 roku.
4. Omówienie realizacji CCWU w latach 2020 – 2021,
5. Korekta stawki eksploatacyjnej.
6. Przedstawienie opinii prawnej dotyczącej zarządzania bazą przy ul. Powstańców 50.
7. Korespondencja.
8. Sprawy różne.

### Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z 31 sierpnia 2020 roku, po zgłoszeniu kilku uwag przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad protokołem, który został przyjęty 10 głosami za, przy jednym głosie wstrzymującym (p. A. Jakubas).

### Punkt 4

Pan Prezes Miś przypomniał zebrany, iż w roku 2020 w harmonogramie, który jest załącznikiem do umowy kompleksowej na realizację CCWU w zasobach spółdzielni, jest ujęte 13 budynków. Na chwilę obecną w budynku przy ul. Miechowity 15 A nie będzie można wykonać instalacji CCWU. Wina leży po stronie MPEC-u, ponieważ nie zdążył przezbroić tego budynku na tzw. „wysokie parametry”.

Na rok 2020 realizacja instalacji CCWU była zaplanowana w następujących budynkach: Młyńska 2, Młyńska 4, Dzielskiego 4, 6 10 i 12, Pilotów 24 i 28, Miechowity 15 A, Włodkowica 3, Śliczna 12 i 12 A oraz Śliczna 28.

Na dzień dzisiejszy trwają prace w budynkach: Młyńska 2 i 4, Dzielskiego 4, Dzielskiego 6 i Pilotów 28. Prace w w/w budynkach są na etapie wykonywania wewnętrznej instalacji w piwnicach. Zakończone są konsultacje w tej sprawie, z wyjątkiem Dzielskiego 4. Zostaną zamontowane kompakty, które są warunkiem koniecznym przy wykonywaniu instalacji CCWU. Odnośnie budynku przy ul. Miechowity 15 A, MPEC przełożył dozbieranie tego budynku na rok 2021. Sytuacja ta wymaga stworzenia aneksu do umowy kompleksowej.

W kwestii planów na rok 2021 jest przewidziane do realizacji siedem budynków: Młyńska 6, Dzielskiego 8, Ułanów 48, Ugorek 4 i 8, Włodkowica 5 i Janickiego 6.

Zarząd już pod koniec grudnia będzie gotów z wszystkimi specyfikacjami celem ogłoszenia przetargów na te roboty, co umożliwi przeprowadzenie już w styczniu 2021 całej akcji przetargowej, by w miesiącu marcu 2021 mieć podpisane umowy.

Pan Prezes przypomniał iż, wszystkie prace związane z instalacją wewnętrzną CCWU mogą się zacząć po zakończeniu sezonu grzewczego, czyli początek lub połowa maja.

Zainteresowanie mieszkańców ciepłą wodą jest duże. W przeważającej części wyrażają zgodę na wykonywanie tych prac w swoich mieszkaniach. Dla przykładu: w budynku przy ul. Dzielskiego 10 na ogólną liczbę 30 mieszkań 28 jest podłączonych, Dzielskiego 12 na 30 mieszkań wszystkie zostały podłączone, Włodkowica 3 na 52 mieszkania tylko 4 nie zdecydowały się na zmianę, dodatkowo podłączono 3 lokale użytkowe, budynek Pilotów 24 na ogólną liczbę 132 mieszkań 9 zostało przy starym systemie, Śliczna 12 - 115 mieszkań podłączonych przy 26 niepodłączonych, Śliczna 12 A 95 mieszkań podłączonych i 14 nie podłączonych, Śliczna 28 - 167 mieszkań podłączonych, 6 odmówiło podłączenia.

#### Punkt 5

Zarząd złożył do Rady wnioski o korektę stawki eksploatacyjnej. Stosowne materiały w tej sprawie otrzymali pocztą wszyscy członkowie przed posiedzeniem.

W dyskusji nad przyczynami niedoboru na eksploatacji podstawowej w 2019 roku w stosunku do dochodów z tego tytułu, padały różne pytania do Głównej Księgowej. Po udzieleniu wyjaśnień, jak również przyjęciu propozycji Przewodniczącej, odnośnie wysłania każdemu z mieszkańców stosownego wyjaśnienia przez Radę, zdecydowano o konieczności podwyższenia stawki eksploatacyjnej.

Sekretarz odczytała uchwałę nr 64/X/2020 w sprawie uchwalenia nowej zróżnicowanej stawki eksploatacyjnej. Przewodnicząca przeprowadziła nad nim głosowanie, za głosowało 10 osób, przy jednym głosie wstrzymującym.

#### Punkt 6

Przewodnicząca przedstawiła zebranym opinię Rady Prawnego w sprawie uprawnień Rady Nadzorczej SM Ugorek w stosunku do nieruchomości przy ul. Powstańców 50 będącej w zarządzie SM Ugorek.

Przewodnicząca poinformowała, iż powodem wystąpienia o opinię prawną w powyższej sprawie były sugestie niektórych członków Rady o nieprawidłowościach na Bazie przy ul. Powstańców, jak również kontroli dokumentów związanych z tą działalnością.

Z treści opinii jednoznacznie wynika że:

Rada Nadzorcza SM Ugorek, jak również Rady Nadzorcze spółdzielni będących współużytkownikami wieczystymi bazy nie mają uprawnień nadzorczo-kontrolnych w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej Ugorek sprawującej zarząd przedmiotową nieruchomością.

Żaden przepis prawa nie daje szczególnych uprawnień Radzie Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej Ugorek do podejmowania działań kontrolnych nad prowadzonym przez spółdzielnię zarządem nieruchomością przy ul. Powstańców 50.

Zarządca bazy nie ma podstaw prawnych do udostępniania Radzie Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej Ugorek faktur i innych dokumentów dotyczących zarządzanej nieruchomości bez uzyskania zgody pozostałych użytkowników.

#### Punkt 7

Wpłynęło jedno pismo od pani ....., która w imieniu swoim i mieszkańców bloku zwróciła się z następującymi prośbami. Po pierwsze o wyłożenie podmurówki budynku. Po drugie wyprowadzenie śmietników z bloku, na co większość mieszkańców wyraziła zgodę w przeprowadzonej ankiecie. Rada przyjęła do wiadomości i przekazała sprawę do Zarządu.

Punkt 8

Pan Jacek Matuszek, postawił wnioski: w sprawie przeprowadzenia przez Komisję Rewizyjną audytu dotyczącego wszelkich działań Zarządu związanych z obniżeniem lub zwolnieniem z czynszu lokali użytkowych i powierzchni reklamowych w związku z pandemią wirusową Covid-19 w terminie od marca do chwili obecnej oraz o wykonanie okresowej analizy skarg członków spółdzielni mieszkaniowej na działanie Zarządu, w okresie od stycznia tego roku do chwili obecnej.

Te dwa wnioski zostały przez Radę przyjęte jednogłośnie.

Na tym zebranie zakończono.

Zakończenie protokołu.