

## PROTOKÓŁ nr 38/X/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 27 września 2021 roku

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 Szafrąńska
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:

- protokół Komisji konkursowej

### Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum oraz terminowe dostarczenie materiałów związanych z zebraniem zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad, do którego pan Jakubas zgłosił wniosek formalny o wprowadzenie dodatkowego punktu „ Dyskusja nad propozycją zmniejszenia kosztów SMU, w celu uniknięcia kolejnych podwyżek dla członków SMU”. Wywiązała się krótka dyskusja, z której wynikało iż proponowane kwoty nie miały by większego wpływu na zmniejszenie kosztów. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad wnioskiem, który został odrzucony 7 głosami, przy 1 głosie wstrzymującym (p A. Łękawa) i trzema głosami za (p. Z. Szafrąńska, p. J. Job, p. A. Jakubas). Z kolei Przewodnicząca poddała pod głosowanie porządek obrad, który został przyjęty 10 głosami przy 1 głosie przeciwnym (p. A. Jakubas). Porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytania i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 30 sierpnia 2021 roku.
4. Podsumowanie przeglądów jesiennych.
5. Podsumowanie Konkursu na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w SM „Ugorek”.

6. Przedstawienie przez Komisje Rady Nadzorczej propozycji zmian w Regulaminie rozliczania kosztów za wodę i odprowadzenia ścieków w SM „Ugorek” pod kątem zmiany sposobu rozliczania wody i minimalizację strat.

7. Korespondencja.

8 . Sprawy różne i wolne wnioski

#### Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 30 sierpnia 2021 roku. Do protokołu wpłynęła uwaga pana Jakubasa, która została przyjęta w części, zgodnie z nagraniem z posiedzenia. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

#### Punkt 4

Pan Prezes Miś przedstawił wnioski z tegorocznego przeglądu jesiennego, które rozpoczęły się od 6 września br. Dokonano przeglądu przede wszystkim elementów konstrukcyjnych, instalacji , dachów , otoczenia i infrastruktury. Istotną rzeczą było poznanie opinii mieszkańców na temat pracy Rady, Zarządu oraz administracji Spółdzielni.

Na tej podstawie będzie konstruowany plan remontów na 2022 rok. Należy zaznaczyć, iż z powodu pandemii spadła frekwencja mieszkańców uczestniczących w przeglądach.

Podsumowując należy stwierdzić, iż stan techniczny zasobów Spółdzielni jest zadowalający. Mieszkańcy poruszali kwestię instalacji ciepłej wody, montażu szlabanów, likwidacji zsyków.

Głos zabrał Przewodniczący Komisji GZM pan Szymanowski pozytywnie oceniając dyskusję z mieszkańcami uczestniczącymi w przeglądach. Stwierdził, iż nie było większych pretensji na temat stanu technicznego budynków i otoczenia, jedynie pytano o terminowość wykonania zaplanowanych robót. Mieszkańcy pozytywnie oceniają prace związane z wykonaniem parkingów i infrastruktury.

Pani Zofia Szafrńska zwróciła uwagę na fakt zgłaszany przez mieszkańców o braku nadzoru ze strony Spółdzielni przy niektórych zleconych pracach. Pan Jerzy Rawski stwierdził że nie spotkał się z brakiem nadzoru ze strony inspektorów czy administracji przy pracach, w których uczestniczył jako członek Komisji GZM.

#### Punkt 5

Sekretarz odczytała zebrany protokół z rozstrzygnięcia Konkursu na najładniejszy ogródek, najbardziej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”. Po szczegółowym przeglądzie zagospodarowanych terenów zielonych, ukwieconych balkonów i ogródków Komisja dokonała oceny.

W kategorii najładniejsze tereny zielone wpłynęło 5 wniosków , którym Komisja przyznała dwa pierwsze miejsca, dwa drugie i jedno trzecie. W kategorii najpiękniej ukwieconego balkonu spośród 6 zgłoszeń Komisja przyznała dwa pierwsze miejsca, dwa drugie oraz dwa trzecie.

W kategorii na najładniejszy ogródek Komisja przyznała trzy pierwsze miejsca oraz osiem wyróżnień.

Rada Nadzorcza i Zarząd SM „Ugorek” gratulują wszystkim laureatom i dziękują wszystkim uczestnikom konkursu za ogromny wkład pracy, środków finansowych oraz zaangażowanie w poprawę wizerunku naszego osiedla. Ze względu na RODO nie zostały podane nazwiska laureatów.

#### Punkt 6

W związku z stratami na wodzie Przewodnicząca zwróciła się do członków Rady o zgłaszanie propozycji do Regulaminu rozliczania kosztów za wodę i odprowadzanie ścieków w SM „Ugorek”.

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Rewizyjnej pan Jacek Matuszek, informując zebranych iż na ostatnim zebraniu komisji został podjęty temat, roboczo nazwany analiza zużycia wody w nieruchomościach mieszkaniowych Spółdzielni „Ugorek”. Okazał się tematem złożonym, skomplikowanym oraz bardzo obszernym. Zebrano już materiały od prezesa Misia oraz Głównej Księgowej. Wyniki analizy przedstawione zostaną informacyjnie na najbliższym posiedzeniu Prezydium lub Rady z równoczesnymi wnioskami czy też konkluzjami dotyczącymi analizy zużycia wody.

Analizie należy poddać różnice między odczytami głównego licznika na budynku z sumą odczytów lokatorów . W naszej Spółdzielni są na poziomie ok. 6%. Jest ono niewielkie w porównaniu z innymi spółdzielniami, jednakże należy podjąć działania, aby go pomniejszać, ale równocześnie pojawia się kwestia jego rozliczania. I właśnie ta kwestia wymaga zmian w Regulaminie rozliczania kosztów za wodę i odprowadzania ścieków w SM „Ugorek”.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski odnosząc się do Regulaminu, a szczególnie do § 3 w/w regulaminu , w którym koszty wynikające z niedoborów wody poszczególnych budynków zalicza się w koszty eksploatacji nieruchomości, zwrócił się do pani Głównej Księgowej o przybliżenie tematu.

W odpowiedzi pani Cholewa stwierdziła, iż w przypadku nieruchomości wielobudynkowej, każdy niedobór na poszczególnych budynkach obciąża globalnie całą nieruchomość i ma wpływ na wynik tej nieruchomości. Według pani Cholewy ten niedobór najlepiej było by rozliczać podobnie jak CO na poszczególne budynki. Było by to bardziej sprawiedliwe. Rozliczenie niedoborów mogłoby dokonywać się według klucza, na przykład proporcjonalnie do zużycia wody przez lokatorów według odczytów.

#### Punkt 7

Pierwsze pismo wpłynęło od pana.....w którym odnosi się do odpowiedzi na poprzednie pismo. Porusza kwestię zalania piwnic i wnosi roszczenia finansowe z tego tytułu.

Drugie pismo wpłynęło od pana .....w którym wyraża podziękowanie Radzie Nadzorczej za pilne podjęcie decyzji w sprawie skargi z dnia 27 września 2021 r. dotyczącej udostępnienia dokumentów.

Punkt 8

Pan Janusz Malicki poruszył kwestię pasa ziemi, przez który przebiega rów. Niestety pas ów należy do miasta i jest sprzątny rzadko.

Pan Prezes Miś poruszył sprawę ulicy Fiołkowej, która przynależy do Spółdzielni, ale jest w zarządzie miasta, do tego wszystkiego jest niewydolna komunikacyjnie.

Pan Jacek Matuszek zwrócił się do pani Szafrąńskiej, przypominając iż miała udostępnić dokumenty potwierdzające negatywną wypowiedź na temat Komisji Rewizyjnej. Pani Szafrąńska pokazała fakturę, którą dysponowała. Według niej z dokumentu wynika, iż jeden balkon kosztował 207 tys. zł.

W odpowiedzi Prezes Miś stwierdził, iż uwagi pani Szafrąńskiej co do ceny balkonu, są nie prawdziwe, gdyż faktura dotyczyła nie jednego balkonu, ale kompletu balkonów. Płatność na fakturze jest ułamkiem całej procedury remontu kapitalnego balkonów. Sprawa wymaga generalnego wyjaśnienia tej procedury, ponieważ na remont balkonu składają się poniekąd usługi towarzyszące, a więc cała infrastruktura zewnętrzna. Na balkony odbyła się cała procedura przetargowa, obecne ceny są niższe niż z przetargu. Wynikają one ze specyfiki tego budynku.

Sprawę należy rozpatrywać kompleksowo, nie wyrywkowo.

Z kolei pani Szafrąńska poruszyła sprawę pani .....co do kwoty uzyskanej za wynajem lokalu użytkowego w budynku w którym mieszka, by móc spełnić prośbę dotyczącą wyłożenia płytkami podmurówki budynku. Pani Szafrąńska zwróciła się do pani Księgowej o przygotowanie dokumentów dotyczących wynajmu w/w lokalu.

Na tym zebranie zakończono.