

PROTOKÓŁ nr 36/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 26 lipca 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 Szafrńska
11. Tomasz Szymanowski

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

- Marek Górniewicz – Prezes SM „Ugorek”
- Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu:

- wniosek Zarządu o uchwalenie stawki funduszu remontowego dla budynków : Dzielskiego 8, Młyńska 6, Ugorek 4 i 8, Ułanów 48, w których realizowana jest instalacja CCWU
- uchwała nr 79/X/2021.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i przeprowadziła nad nim głosowanie. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie 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 21 czerwca 2021 roku.
4. Informacja dotycząca możliwości instalacji szlabanów w zasobach SM „Ugorek”.
5. Informacja na temat wynajmu lokali użytkowych w kontekście pandemii.
6. Uchwalenie stawki funduszu remontowego dla budynków: Dzielskiego 8, Młyńska 6, Ugorek 4 i 8, Ułanów 48, w których realizowana jest instalacja CCWU.
7. Korespondencja.
8. Sprawy różne i wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 21 czerwca 2021 roku. Przewodnicząca poddała protokół pod głosowanie. Wynik głosowania: 9 głosami za, 2 przeciw (p. Z. Szafrńska, p. A. Jakubas) protokół został przyjęty.

Punkt 4

Przewodnicząca zwróciła uwagę na fakt, iż miasto poszerza strefę płatnego parkowania i obejmie ona nasze zasoby. Należy podjąć działania w trosce dobro naszych mieszkańców w postaci instalacji szlabanów przy wjazdach do budynków. Komisja GZM podjęła pewne kroki w tym temacie, poprzez rozeznanie, jaki jest odbiór społeczny takiego przedsięwzięcia. Przewodnicząca zwróciła się do Zarządu o informację w sprawie możliwości instalacji takich szlabanów na naszych zasobach.

Pan Prezes zwrócił uwagę na fakt, iż powodem instalacji szlabanów jest nie tylko fakt rozszerzenia strefy parkowania, ale również poprawienie komfortu mieszkania na osiedlu poprzez eliminowanie obcych samochodów na naszych parkingach.

Temat należy przedyskutować z uwagi na koszty. Z punktu widzenia Zarządu jeśli podejmiemy takie działania, trzeba będzie instalować szlabany sukcesywnie we wszystkich naszych zasobach. Problem stanowią różne szerokości dróg wjazdowych. Szlabany o rozmiarach od 5 do 6 metrów stwarzają dużo problemów technicznych zwiększających ryzyko częstszych usterek. Dlatego należałoby zawęzić wjazdy od 2,5 do 3 metrów. Sposób eksploatacji to poprzez aplikację w telefonie komórkowym lub pilota. Koszty kształtują się na poziomie od 20 do 30 tys. zł. Ten koszt obejmowałby również monitoring.

Zarząd rozważa, aby montaż tych szlabanów obciążył fundusz remontowy i znalazł się w planie remontów przyszłego roku. Natomiast bieżąca eksploatacja obciążyłaby fundusz eksploatacyjny. Rozważana jest również sprawa przeprowadzania ankiet wśród mieszkańców.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski, który zwrócił uwagę na dość istotny fakt, iż wcześniej wpływały wnioski w kwestii montażu szlabanów nie poparte dość istotnymi sytuacjami. Na obecną chwilę budowa szybkiego tramwaju przez ulicę Meissnera wpłynie w znaczący sposób na sytuację parkingową przy naszych blokach co związane będzie z powrotem do dwóch pasów ruchu.

Rozszerzenie płatnej strefy parkowania, jest to kwestia bardzo bliskiej przyszłości. Dlatego też mieszkańcy zainteresowani tym tematem złożyli już liczne wnioski o instalację szlabanów na naszych zasobach.

Pani Główna Księgowa wyraziła opinię, iż montaż szlabanów powinien być finansowany z funduszu eksploatacyjnego.

Podsumowując Przewodnicząca stwierdziła, iż temat szlabanów należy rozpocząć jak najszybciej, Rada nadzorcza oczekuje na wniosek Zarządu w tej sprawie.

Punkt 5

Pan Prezes Górnisiewicz zwrócił uwagę, iż dość istotną kwestią jest informacja na temat wynajmu lokali użytkowych w kontekście pandemii, ponieważ ma ścisły związek z nadwyżką bilansową Spółdzielni. Pomimo, iż w tym okresie pojawiło się szereg problemów, związanych ze zwolnieniami najemców z czynszu, to w sprawie lokali użytkowych mamy sytuację stabilną, w zasadzie w 100 % lokale użytkowe są wynajęte.

Dobrym obrazem będzie porównanie dochodów z wynajmu lokali z lat ubiegłych z obecnym rokiem. I tak w roku 2018 było to – 781 393 zł, w roku 2019 – 956 143zł, w roku 2020- 1 530 845zł. Wynik roku 2020 był tak dobry, ponieważ wszelkie modernizacje i remonty zostały wykonane w latach wcześniejszych. Jeśli zaś chodzi o rok 2021, to analiza półroczna wskazuje, iż zgodnie z planem powinniśmy osiągnąć wynik na poziomie 1 600 tys. zł.

Wskazuje to na pełną stabilizację na naszym rynku lokali użytkowych. Zadłużenie lokali utrzymuje się na bieżącym poziomie.

Punkt 6

W związku z wnioskiem Zarządu o uchwalenie stawki funduszu remontowego dla budynków Dzielskiego 8, Młyńska 6, Ugorek 4 i 8, Ułanów 48, w których realizowana jest instalacja CCWU, Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 79/X/2021 w w/w sprawie. Następnie przeprowadziła głosowanie nad uchwałą, która została przyjęta jednogłośnie.

Punkt 7

Pierwsza korespondencja pochodziła od pani , do przysłanego pisma dołączyła 11 kopii dla wszystkich członków Rady. W piśmie porusza kwestię braku numeru rejestracji wpływu korespondencji i symbolu na odpowiedzi skierowanej do niej, jak również braku podpisów wszystkich członków Rady. Odpowiedź została skierowana do 36 osób w sprawie ciepłej wody. Brak numeru rejestracji na kserokopiach wynikał z faktu, iż w kancelarii nie przeniesiono numeru z pisma ogólnego. W odpowiedzi między innymi będzie wyjaśnienie, że pisma zgodnie z obowiązującymi przepisami podpisuje w imieniu Rady Przewodnicząca i Sekretarz.

Kolejne pismo wpłynęło od pani, w którym porusza kwestie braku uchwały w sprawie inwestycji CCWU, braku ankiety, zapytanie dlaczego CCWU finansowana jest z funduszu remontowego oraz dlaczego koszty tej inwestycji rozliczane są od powierzchni mieszkania. W swoim piśmie pyta również dlaczego nie remontuje się instalacji CO i nie zakłada w każdym mieszkaniu mierników ciepła. Nie wyraża zgody na instalację CCWU w swoim mieszkaniu oraz zgłasza sprzeciw wobec finansowaniu ciepłej wody z funduszu remontowego. W odpowiedzi do tego pisma będzie wyjaśnienie między innymi, iż realizacja ciepłej wody jest ujęta w uchwale o Kierunkach Rozwoju Gospodarczego przyjętej przez Walne Zgromadzenie.

Następne pismo to prośba od Centrum Kultury Calasancjus w sprawie dofinansowania kolonii, niestety nie został na początku roku utworzony fundusz darowizn, więc nie możemy pomóc.

Kolejna korespondencja pochodzi od pana, w którym ponownie porusza kwestie odmowy wydania dokumentów. Niestety tak jak w poprzednich pismach nie sprecyzował o jakie dokumenty się zwrócił do Zarządu, stąd nie mamy możliwości interwencji.

Do korespondencji wpłynęło również pismo od pana w którym to piśmie porusza kwestię związane z programem CCWU. Informuje, iż do czasu uzyskania opinii prawnej z Ministerstwa Finansów, nie będzie uiszczal jakichkolwiek opłat związanych z instalacją CCWU. Zwraca również uwagę, iż nie wydał zgody na położenie rurociągu MPECU.

Zadaje liczne pytania związane z tytułu prowadzenia prac związanych z instalacją CCWU. Stawia liczne żądania, w tym finansowe. Dołączone są do pisma załączniki.

Następna korespondencja wpłynęła od Państwa, w którym to piśmie skarżą się na bezczynność pracowników Spółdzielni w sprawie uszkodzenia tynku nad loggią na skutek remontu balkonów w sąsiednim pionie. Żąda odszkodowania za poniesione straty.

W posiadaniu działu technicznego jest dokumentacja wskazująca, iż w/w sam przyczynił się do zaistniałej sytuacji.

Ostatnia korespondencja pochodzi od pani, w którym ponawia prośbę o podmurówkę bloku oraz wyprowadzenie śmietników z bloku.

Punkt 8

Pierwsza głos zabrała pani Anna Łękawa w sprawie firmy, która dokonała koszenia trawy.

Firma wykonała prace bardzo nieporządnie, pracownicy firmy nie dysponowali odpowiednim sprzętem.

Pan Prezes stwierdził, iż firma wygrała przetarg dzięki niskim stawkom. Ocena firmy dokonuje się w trakcie jak wykonuje zadanie. Wszystkie mankamenty muszą zostać usunięte.

Firma, która dotychczas kosiła i znakomicie wywiązywała się z zadań, niestety przestała się tym zajmować.

Do dyskusji włączył się pan Tomasz Szymanowski, który zaapelował, aby zwiększyć nadzór ze strony administracji nad koszeniem.

Pani Łękawa ponowiła zapytanie o zatrudnienie ogrodnika. Poruszyła również sprawę kontynuacji prac w pawilonie na Bajana.

Pan Artur Jakubas poruszył kwestię wykonania remontów balkonów Ułanów 46,4 i 8. kwestionując wygląd i koszty tych prac.

Pan Prezes w odpowiedzi poinformował, iż tą technologią wykonanych już zostało wiele balkonów i jak do tej pory nie ma usterek.

Pan Janusz Malicki zgłosił dwukrotne zalanie piwnic po ulewach. Brak odpowiedniej izolacji przy fundamentach, to zaległości z okresu budowy. Natomiast wykonanie nowej, to przedsięwzięcie bardzo kosztowne.

Pani Beata Prędecka poruszyła kwestię ciekących rur spustowych, to może być związane z opadami gradu, który blokuje przepływ.

Prezes odnosząc się do przedstawionych spraw stwierdził, iż należy sobie uświadomić, iż stan naszych zasobów liczy średnio 50 lat i z roku na rok powiększa się liczba awarii, a fundusz remontowy od wielu lat pozostaje na tym samym poziomie.

Na tym zebranie zakończono.

Uchwała nr 79/X/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 26 lipca 2021 roku

w sprawie uchwalenia stawki funduszu remontowego dotyczącej budynków Dzielskiego 8, Młyńska 6, Ugorek 4 i 8, Ułanów 48, na których rozpoczyna się realizacja CCWU

Na podstawie § 107 ust. 8 pkt. 2 i ust.9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” wprowadza stawkę funduszu remontowego w wysokości 1,20 zł/metr²/miesiąc od dnia 1 listopada 2021 roku, dla mieszkańców budynków Dzielskiego 8, Młyńska 6, Ugorek 4 i 8, Ułanów 48 z przeznaczeniem na realizację centralnej ciepłej wody użytkowej.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.