

PROTOKÓŁ nr 37/X/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 30 sierpnia 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”
- Andrzej Miś -Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM „Ugorek”
- Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu:

- analiza wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2021 roku,
- wniosek Zarządu o zmianę stawki eksploatacyjnej dla zespołu garażowego przy ul. Sadzawki,
- wniosek Zarządu o zmianę stawki eksploatacyjnej dla członków spółdzielni i osób nie będących członkami,
- wniosek Zarządu o wyrażenie zgody na sprzedaż mieszkania przy ul. Łąkowej 10/29,
- tekst jednolity Regulaminu w sprawie obowiązków spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie,
- harmonogram przeglądów jesiennych w zasobach spółdzielni.

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. Odczytania i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26 lipca 2021 roku.
4. Analiza ekonomiczna za I półrocze 2021 roku.
5. Uchwalenie zmiany stawki eksploatacyjnej dla zespołu garażowego ul. Sadzawki.

6. Uchwalenie zmian stawek eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych.
7. Przedstawienie harmonogramów przeglądów jesiennych.
8. Wyrażenie zgody na sprzedaż mieszkania przy ul. Łąkowej w drodze przetargu.
9. Uchwalenie Regulaminu w sprawie obowiązków spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie.
10. Uchwalenie wysokości puli nagród na Konkurs na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w zasobach SM „Ugorek”.
11. Korespondencja.
12. Sprawy różne i wolne wnioski.

#### Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 26 lipca 2021 roku. Do protokołu wpłynęła uwaga pana Jakubasa, która po głosowaniu została odrzucona. Zgłoszono kilka drobnych poprawek do protokołu, a Przewodnicząca poddała go pod głosowanie. Protokół został przyjęty 10 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym (p. A. Jakubas).

#### Punkt 4

Analiza ekonomiczna za I półrocze 2021 roku została wcześniej rozesłana członkom Rady, stąd po zapoznaniu się z nią, członkowie mieli możliwość zadawania pytań i wnoszenia uwag. Poruszono kwestię niedoborów wody, wg pani Księgowej należałoby zmienić sposób rozliczenia wody minimalizując straty.

Z analizy wynika, że w większości pozycji jesteśmy na poziomie 50% wykonania do planu.

Pan Jan Job w imieniu Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej zawniioskował o przyjęcie analizy.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad uchwałą nr 80/X/21 w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2021 roku, uchwała została podjęta jednogłośnie.

#### Punkt 5

Rada na wniosek Zarządu, rozpatrzyła zmianę wysokości stawki eksploatacyjnej dla zespołu garażowego ul. Sadowki w związku z tym, iż rok 2020 zamknął się niedoborem w wysokości 1557,45 zł., nowa stawka funduszu eksploatacyjnego proponowana jest w wysokości 2,47 zł i obowiązywałaby od 1 stycznia 2022 roku.

Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 81/X/21 w sprawie uchwalenia zmiany stawki eksploatacyjnej dla zespołu garażowego przy ul. Sadowki i przeprowadziła na nią głosowanie. Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

#### Punkt 6

Kolejny wniosek Zarządu dotyczył zmian stawek eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych w związku z niedoborem w roku 2020, ok 500 tys. w skali całej spółdzielni.

W załączniku do wniosku zostały wykazane niedobory w poszczególnych nieruchomościach, przeliczone na powierzchnię użytkową na miesiąc, w związku z tym proponowany wzrost pokryłby niedobory w przeciągu dwunastu miesięcy roku przyszłego.

Koszty z roku na rok są wyższe, a wpływy z czynszów pokrywają ciągle zaskłóci z lat poprzednich. Można je pokryć z nadwyżki, ale dążenia są takie, aby stawka pokrywana przez członków była realną stawką. Nadwyżka jest potrzebna do zasilania funduszu remontowego w związku ze stanem naszych zasobów.

Odbyła się krótka dyskusja na temat ewentualnych oszczędności. Miedzy innymi Pan Jakubas zaproponował, aby w ramach oszczędności zlikwidować 1 etat administracyjny oraz aby członkowie Rady zrzekli się 10% swoich wynagrodzeń.

W odpowiedzi Prezes Górniewicz stwierdził, iż likwidacja etatu nie wpłynie znacząco na stan finansów, natomiast przy obecnym stanie technicznym zasobów i powiększającej się liczbie awarii, jest niedobór w zatrudnieniu, które od dawna pozostaje na tym samym poziomie.

Po dyskusji nad koniecznością zmiany stawki eksploatacyjnej Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 82/X/21 w sprawie uchwalenia zróżnicowanej stawki funduszu eksploatacyjnego, która będzie obowiązywać od dnia 1 stycznia 2022 roku. W głosowaniu brało udział 11 osób, za 7, 1 przeciwko (p. A. Jakubas), 3 głosy wstrzymujące (p. Z. Szafrńska, p. B. Prędecka, p. A. Łękawa).

#### Punkt 7

Zarząd przedstawił harmonogram przeglądów jesiennych w zasobach spółdzielni, członkowie zadeklarowali swój udział w poszczególnych terminach i zatwierdzili harmonogram.

#### Punkt 8

W tym punkcie członkowie Rady wyrazili zgodę na sprzedaż mieszkania przy ul. Łąkowej 10/29 podejmując jednogłośnie uchwałę nr 83/X/2021 w sprawie ogłoszenia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego sprzedaży w/w mieszkania.

#### Punkt 9

W związku z koniecznością niezbędnych zmian wynikających z bieżących potrzeb w Regulaminie w sprawie obowiązków spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” został opracowany nowy Regulamin. W pracach uczestniczyli członkowie Prezydium w poszerzonym składzie o Przewodniczącego Komisji Ekonomiczno-organizacyjnej i Komisję GZM.

Rada jednogłośnie przyjęła uchwałę nr 84/X/2021 w sprawie uchwalenia Regulaminu w sprawie obowiązków spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”.

#### Punkt 10

Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 85/X/2021 w sprawie ustalenia wysokości puli nagród na Konkurs na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w SM „Ugorek”.

Do Rady został złożony wniosek przez panią Kierownik Administracji panią Małgorzatę Łach, w którym proponowana jest pula w wysokości 6 000 zł.

Po dyskusji i złożeniu kolejnej propozycji w wysokości 5 000 zł., pod głosowanie poddano najdalej idącą propozycję. Po głosowaniu za kwotą 6000 zł opowiedziało się 8 osób, 3 osoby wstrzymały się (p. A. Jakubas, p. Z. Szafrąńska, p. B.Prędecka).

Uchwałę nr 85/X/2021 przyjęto, uchwalając pulę nagród w wysokości 6 000 zł dla uczestników Konkursu na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w SM „Ugorek”.

#### Punkt 11

Pierwsza korespondencja pochodzi od pani ...., w której porusza kwestię swoich skarg składanych w Spółdzielni. Twierdzi, że do tej pory nie otrzymała żadnych sensownych merytorycznych odpowiedzi ani na zarzuty, ani prośby. Porusza kwestię rozliczenia ciepła za ostatni okres, kwestię domofonów, altany śmietnikowej. Kolejny raz powraca do tematu grzyba w mieszkaniu.

Dwa kolejne pisma do wiadomości Rady wpłynęły od pani ..... i pani .... a dotyczy odmowy udostępnienia umowy. Obydwa pisma mają identyczną treść.

Pan Miś zwrócił uwagę, iż te Panie do tej pory otrzymały informacje finansowe wynikające z faktury.

Następna korespondencja pochodzi od pana....., w którym nie przyjmuje wyjaśnienia poruszonych kwestii w poprzedniej korespondencji: wycinki drzew i krzewów, drogi koniecznej na terenie działki 750/3, sprawę zatok postojowych. Udzielona odpowiedź była poprzedzona rozmowami z Zarządem, pionem technicznym i Radcą Prawnym oraz na podstawie archiwalnych dokumentów.

Rozszerzoną odpowiedź na poruszone kwestię otrzymał Pan ..... od Zarządu.

Kolejna korespondencja to podanie od pani ..... w sprawie wydania kserokopii uchwały Rady Nadzorczej nr 79/X/2021 w trybie przyspieszonym. Pani .....otrzymała dokument w dniu 13.08.2021 roku. Zastanawiający jest fakt skąd ta Pani знаła numer uchwały jeszcze nie zatwierdzonego protokołu.

Sprawę odpowiedzi na korespondencję z dnia 26 lipca 2021 roku w kwestii ciepłej wody użytkowej poruszyła pani ..... Odpowiedź była do 37 osób i omyłkowo z pisma ogólnego pracownik nie naniósł sygnatury na poszczególne odpowiedzi.

Następna korespondencja wpłynęła od pana ..... w którym wnosi wiele zastrzeżeń między innymi do pracy Rady.

Pani Zofia Szafrńska zwróciła uwagę, iż należy Panu odpowiedzieć bazując tylko na danych finansowych, powstrzymując się od komentarzy.

Kolejna korespondencja pochodzi od pani ....., w którym przypomina temat domofonów i rozliczenia ciepłej wody.

Ostatnia korespondencja pochodzi od pana ....., w której składa skargę na działalność Zarządu. Na złożony wniosek o ksero analizy wyników ekonomiczno-finansowych za rok 2020, zgodnie z załącznikiem do uchwały Rady Nadzorczej nr 77/X/2021, otrzymał odmowę przesłania w/w dokumentu.

#### Punkt 12

Pani Beata Prędecka zapytała dlaczego na naszej stronie internetowej nie ma nowych przepisów dotyczących samorządów mieszkańców. W odpowiedzi Sekretarz zwróciła uwagę na fakt, iż nowe przepisy będą działały, kiedy upłynie kadencja Samorządów Mieszkańców bloków i zostaną dokonane wybory Samorządów Mieszkańców Nieruchomości.

Pan Janusz Malicki zapytał w imieniu lokatorów o możliwości zamknięcia zsyków.

W odpowiedzi p. Miś zaproponował, aby złożyć pismo z podpisami lokatorów, w celu uruchomienia ankiety wśród mieszkańców.

Głos zabrał pan Jacek Matuszek zwracając się do pani Szafrńskiej, która wcześniej stwierdziła, iż Komisja Rewizyjna słabo pracuje, o wyjaśnienie tej kwestii.

Pani Szafrńska przypomniała o fakcie, iż po kontroli Komisji Rewizyjnej, zwróciła się z prośbą o sprawdzenie faktur cząstkowych, prośba została zignorowana. Przy kontroli firmy sprzątajacej nie dokonano sprawdzenia pracy pracowników spółdzielni, nie dokonano głębszej analizy. W związku tym na potwierdzenie swoich słów przedstawi stosowne dokumenty.

Na tym zebranie zakończono.

Zakończenie protokołu.

**Uchwała nr 80/X/2021**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**

**z dnia 30 sierpnia 2021 roku**

**w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2021 roku**

Na podstawie § 58 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” oraz § 2 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Krakowie”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zatwierdza przedłożoną przez Zarząd analizę przychodów, kosztów i wyników Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” za I półrocze 2021 roku.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała nr 81/X/2021**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**  
**z dnia 30 sierpnia 2021 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany stawki eksploatacyjnej dla zespołu garażowego przy ul. Sadowki**

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” na wniosek Zarządu uchwała stawkę funduszu eksploatacyjnego w wysokości 2,47 zł, która obowiązywałaby od 1 stycznia 2022 roku z zachowaniem art. 4 pkt. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała nr 82/X/2021**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**  
**z dnia 30 sierpnia 2021 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany stawki eksploatacyjnej dla członków spółdzielni i osób nie będących członkami**

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” uchwała zróżnicowaną stawkę funduszu eksploatacyjnego zgodnie z załącznikiem.

§2

Nowe stawki obowiązywać będą od dnia 01 stycznia 2022 roku.

§ 3

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 7, 1 przeciw (p. A. Jakubas), 3 głosy wstrzymujące (p. Z. Szafrńska, p. B. Prędecka, p. A. Łękawa).

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**Uchwała nr 83/X/2021**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**

**z dnia 30 sierpnia 2021 rok**

**w sprawie ogłoszenia przetargu na sprzedaż mieszkania przy ul. Łąkowej 10/29 o powierzchni 22,2 m<sup>2</sup> ( mały pokój, przedpokój, aneks kuchenny, i łazienka z w.c.)**

Na podstawie §2 ust. 2 Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie , Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie na wniosek Zarządu wyraża zgodę na sprzedaż mieszkania przy **ul. Łąkowej 10/29 o powierzchni 22,2 m<sup>2</sup> ( mały pokój, przedpokój, aneks kuchenny, i łazienka z w.c.)** w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**Uchwała nr 84/X/2021**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**  
**z dnia 30 sierpnia 2021 roku**

**w sprawie uchwalenia Regulaminu w sprawie obowiązków spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**

Na podstawie § 28 ust.3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie oraz §2 ust. 11 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie uchwała Regulamin w sprawie obowiązków spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała nr 85/X/2021**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**  
**z dnia 30 sierpnia 2021 roku**

**w sprawie ustalenia wysokości puli nagród na Konkurs na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w SM „Ugorek”**

Na podstawie § 4 ust.3 Regulaminu Konkursu na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie uchwała pulę nagród w wysokości 6 000,- zł dla uczestników konkursu.

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób, 0 przeciw, 3 głosy wstrzymujące.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.