

PROTOKÓŁ nr 40/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 29 listopada 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. technicznych
- Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu:

- analiza postępowania przetargowego i wykonania kompleksowego remontu balkonów w zasobach SM „Ugorek” w okresie od lutego 2020 do listopada 2021 r.
- analiza ekonomiczna za III kwartały 2021 r

Punkt 1

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

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 25 października 2021 roku.
4. Stan realizacji uchwały nr 8/2019 z Walnego Zgromadzenia.
5. Analiza postępowania przetargowego i wykonanie kompleksowego remontu balkonów w zasobach SM „Ugorek” w okresie od lutego 2020 do listopada 2021 roku.
6. Analiza ekonomiczna za III kwartały 2021 roku.
7. Uchwalenie funduszu płac.
8. Podjęcie uchwały w sprawie powołania biegłego do badania bilansu.

9. Korespondencja.

10. Wolne wnioski i uwagi.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 25 października 2021 roku. Po uwzględnieniu kilku poprawek do protokołu, Przewodnicząca poddała go pod głosowanie. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Punkt 4

Pan Prezes przypomniał, iż uchwała nr 8 z Walnego Zgromadzenia z 2019 roku dotyczy kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni.

Stwierdził, iż niektóre kierunki ulegają w trakcie realizacji modyfikacji, inne zostały zakończone, a niektóre są w kontynuacji,

-Punkt dotyczący bezpieczeństwa nadal jest realizowany w oparciu o współpracę z służbami takimi jak policja, czy straż miejska. Pomimo trwającej pandemii w dalszym ciągu działa zespół koordynujący.

-Monitoring wizyjny jest utrzymywany w naszych obiektach, ponieważ już od pewnego czasu wspomina się o powstaniu monitoringu miejskiego, w którym osiedle byłoby jego częścią, ale sprawa na razie stoi w miejscu. Trudno jest przewidzieć kiedy do niego dojdzie, ale w kierunkach warto jest mieć ten temat na uwadze.

-Sprawy majątkowe spółdzielni są w zasadzie uporządkowane, ale pojawiają się drobne kwestie sporne, które rozwiązywane są na bieżąco.

-Kolejny punkt dotyczył remontów balkonów, ze szczególnym uwzględnieniem tych sytuacji gdzie niezbędne są remonty kompleksowe, jest to temat aktualnie omawiany i realizowany.

-Kompleksowe remonty dróg i chodników wewnątrzsiedlowych oraz pawilonów handlowych w zdecydowanej większości zostały wykonane. Pozostały niewielkie remonty, które będą sukcesywnie wykonywane.

-Punkt dotyczący likwidacji barier architektonicznych ze względów finansowych na razie jest trudny do realizacji. Starania pozyskiwania środków z PFRON-u nie powiodły się, nie otrzymaliśmy dotacji.

-Sprawa odnawiania elewacji oraz jej czyszczenia i malowania będzie wykonywana sukcesywnie i jest uzależniona od środków finansowych.

-Sprawa WLZ stanowi poważne wyzwanie dla Spółdzielni ponieważ jest kosztownym przedsięwzięciem, ale też niezbędnym, z uwagi na fakt, iż dzięki tym pracom możemy stosować inne zabezpieczenia przepięciowe mieszkań co jest istotne w przypadku awarii.

W większości mieszkań mamy do czynienia ze starą instalacją aluminiową, która jest zdegradowana i przepalona. Istotne jest aby w ślad za WZL wymieniać również instalacje wewnętrzne. Prace związane z wymianą WZL przeprowadzane są sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych. Należy dodać, iż powyższe prace wykonane w jednym budynku to dziesiątki tysięcy złotych.

-Kolejny kierunek to wymiana instalacji gazowej na spawaną zgodnie z obowiązującymi normami, jest to kolejny punkt po WZL dość istotny, ponieważ jest to też kwestia bezpieczeństwa, jak również aktualnie obowiązujące przepisy wręcz nakazują nam takie działanie. Na obecną chwilę tylko sześć budynków nie ma takiej instalacji.

-Następny punkt dotyczy prac związanych z naprawą i udrożnianiem instalacji kanalizacyjnej, jest to trzeci problematyczny punkt w kierunkach z punktu widzenia finansów i najbardziej zaniedbana instalacja w związku z jej wiekiem i umiejscowieniem. Tylko nieliczne budynki mają ją w szachtach W większości zabudowana jest w ścianach budynków. Jest to na ogół instalacja żeliwna, która ma wąskie światło przepływu, koroduje i pęka, stąd awarie.

Wymiana tych pionów to skomplikowana logistyka i ogromne koszty oraz duże utrudnienia ze strony mieszkańców.

-Kolejna kwestia to izolacja ścian fundamentowych i wyeliminowanie przecieku wód gruntowych do piwnic. W większości budynków ściany fundamentowe nie były zabezpieczone, nie posiadają izolacji, co powoduje napór wody bądź gruntowej, bądź opadowej do piwnic. Powoduje to zalewaniem piwnic, ich zawilgocenie. Wiele fundamentów zostało odkopanych i uszczelnionych, ale jest to kosztowna operacja, na którą w skali całej spółdzielni nas nie stać.

-Kolejny punkt to realizacja CCWU zgodnie z umową kompleksową podpisaną pomiędzy spółdzielnią a MPEC i PGE. Punkt w trakcie realizacji zgodnie z harmonogramem.

-Następną kwestią było wprowadzenie zintegrowanego systemu zarządzania Spółdzielnią program jest wdrożony, z niego korzystamy, dostęp on-line do kartotek dla mieszkańców został uruchomiony.

- Następnym punktem jest uzgodnienie zamierzeń związanych z uporządkowaniem terenu zajmowanego przez garaż wielopoziomowy przy ul. Fiołkowej 21. Teren zajmowany przez garaż i tereny obok, w ramach środków uzyskanych za wynajem są wykorzystywane do różnych prac. W tym roku zostały zrobione podjazdy w asfalcie, wcześniej wykonano bramy wjazdowe. Co roku są podejmowane jakieś działania, bo obiekt ten wymaga szeregu remontów. Prace jakie należałoby jeszcze wykonać, to pyłące posadzki, nieszczelne okna i elewacja.

-Następny punkt to zagospodarowanie działki przy Młyńskiej Bocznej 11.

Pan Prezes przytoczył punkt kierunków działalności gospodarczej z 2015 r.

cytat :„zagospodarowanie terenów po byłej kotłowni przy ul. Młyńskiej Bocznej 11 poprzez zaprojektowanie realizacji budynku mieszkalnego z usługami w parterze i garażem podziemnym co byłoby najkorzystniejszym z ekonomicznego punktu widzenia problemów od lat niezagospodarowanej działki spółdzielni.”-rok 2015 kierunki działania uchwalone przez Walne Zgromadzenia”

-Kolejnym punktem jest kwestia pielęgnacji zieleni w zasobach Spółdzielni.

- Ponadto, dążenie do działań mających na celu polepszenie życia seniorów ,ze szczególnym uwzględnieniem ich aktywności w życiu społecznym poprzez uchwalenie funduszu na działalność społeczno-kulturalną. Niestety coroczne próby uchwalenia takiego funduszu kończą się niepowodzeniem, przez co czynią ten punkt martwym.

-Kolejną kwestią są działania Spółdzielni na forum lokalnym dzielnicy oraz miasta dla ochrony interesów naszych mieszkańców. W związku z pandemią tych działań jest niestety dużo mniej. Utrzymujemy kontakt z Radą Dzielnicy, na wspólnych spotkaniach omawiamy różne sprawy dotyczące terenów wspólnych np. naprawy chodników, oświetlenie uliczne itp. Osobną sprawą jest wdrażanie nowych pomysłów w zakresie rozwoju działalności gospodarczej spółdzielni. Jest to punkt zarówno do Rady, Zarządu i Walnego, od których powinny wpływać różne wnioski.

-Aktywne szkolenie kadry pracowniczej z różnych zakresów są podejmowane, ostatnio zdalnie ze względu na sytuację pandemii.

-Zachowanie płynności finansowej i utrzymania rezerw finansowych na sytuacje nadzwyczajne. W historii Spółdzielni nigdy nie było takiej sytuacji, byśmy nie posiadali rezerw finansowych.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski, który skupił się na dwóch głównych kwestiach, co jest pozytywne w realizacji kierunków działalności spółdzielni, a co jest negatywne, co niekoniecznie wynika z zaniechania związanego z pracą Zarządu czy Rady, ale innych przesłanek. Duża część kierunków działalności mieści się w zakresie GZM, czyli ogólnie szeroko pojętym działaniu na rzecz poprawy zasobów materialnych naszych budynków mieszkalnych i lokali użytkowych. Należy pamiętać, że bardzo ważny jest fakt, iż potrzeby nasze są znacznie większe niż nasze możliwości. Mimo tego zauważamy powolne, ale ciągłe działanie na rzecz poprawy stanu instalacji gazowej, wodnej, elektrycznej i inne. Potrzeby są znacznie większe, ale zmiany widać gołym okiem. Nie każde prace są widoczne, a są dość kosztowne. Takie działania są dla nas na plusie. Nie wykorzystaliśmy szansy jaką jest podjęcie inwestycji przy ul. Młyńska Boczna 11, pomimo iż były przesłanki ku temu.

Pan Szymanowski poruszył jeszcze kwestię współpracy Spółdzielni z Radą dzielnicy w kwestii wymiany lamp oświetleniowych ulic na lampy ledowe, znacznie korzystniejsze dla mieszkańców.

Pan Job, w nawiązaniu do wypowiedzi Pana Szymanowskiego stwierdził, iż należy ponownie podjąć temat Młyńskiej Bocznej 11, również z uwagi na fakt, iż teren będący w użytkowaniu wieczystym, w centrum miasta, może zostać przez miasto odebrany i przeznaczony na inwestycję.

Pani Przewodnicząca w nawiązaniu do słów poprzedników, podkreśliła, iż wszystkie działania wymienione przez pana Górnisiewicza są wykonywane w ramach posiadanych środków. Niestety widać iż tych środków w stosunku do potrzeb jest ciągle za mało.

Wracając do działki Młyńska Boczna 11, przypomniała zebranych iż w dniu 25 maja 2015r. została podjęta uchwała nr 209 przez RN w sprawie upoważnienia Zarządu do dalszych działań dotyczących koncepcji zagospodarowania Młyńskiej Bocznej 11. Zarząd w tej sprawie podjął w tamtym czasie pewne kroki zgodnie z postanowieniami tej uchwały.

Ponieważ w/w uchwała nie została uchylona ani przez następną kadencję, ani obecną, więc dalej obowiązuje. Musimy się do tej sytuacji ustosunkować. W związku z tym, zwróciła się do wszystkich komisji o przeanalizowanie naszego dalszego postępowania w tej sprawie.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż Spółdzielnia będąc na własnym utrzymaniu, nie otrzymuje

żadnych dotacji od Państwa, mając ogromne potrzeby finansowe, ma dwie drogi, albo będzie zarabiał, poprzez inwestycje, albo podnosić czynsze. O tym należy pamiętać.

Musimy zwrócić uwagę na fakt, iż spółdzielnie eksploatacyjne wieloletnie chylą się ku upadkowi, gdyż nie podążają kosztom utrzymania.

Wywiązała się dyskusja o możliwych wariantach zagospodarowania działki Młyńskiej Bocznej 11.

Punkt 5

Pan Jacek Matuszek odczytał zebrany raport z analizy postępowania przetargowego i wykonanie kompleksowego remontu balkonów w zasobach SM „Ugorek” w okresie od lutego 2020 do listopada 2021 roku.

Jak wynika z przedstawionego raportu, proces postępowania przetargowego oraz wykonania balkonów był realizowany na przestrzeni blisko 2 lat. Pomimo wielu trudności w trakcie realizacji, Komisja nie stwierdziła uchybień w tych działaniach.

Punkt 6

W związku z tym, iż członkowie Rady otrzymali analizę za III kwartały zgodnie z obowiązującym terminem na 7 dni przed zebraniem, zrezygnowano z referowania przez panią Księgową punktów analizy. Jedynie padały pytania. Pani Łękawa zapytała o koszty dodatkowe pomieszczeń które są na minusie. W odpowiedzi pani Księgowa stwierdziła, iż chodzi o dawne pomieszczenia, takie jak klub seniora, puste pomieszczenia, gdzie nie ma przychodów.

Pan Jakubas zapytał o koszty Rady Nadzorczej w latach 2020 i 2021 i różnicę między nimi.

Pani Księgowa stwierdziła, że nie na wszystkich posiedzeniach był komplet członków. Również nie odbyło się w czasie covidu jedno ze spotkań w roku 2020, a stawki w roku 2020 były zdecydowanie niższe w stosunku do roku 2021.

Pan Szymanowski zadał pytanie czy dźwigi są jedynymi elementami powodującymi wzrost kosztów nad dochodami i czy mamy jakieś rozwiązanie. Pani Księgowa podkreśliła, iż jeśli chodzi o wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, z którego wyłączamy CO, CCWU, które są rozliczane z mieszkańcami do zera, to w przypadku dźwigów, zimnej wody, energii elektrycznej i eksploatacji podstawowej, mają one wpływ na wynik GZM.

Pani Prędecka zapytała o pozycję: „lokale użytkowe zalegające pozostałe”. Pani Księgowa wyjaśniła, iż jest to jeden lokal na Dzielskiego, który wynajmowała firma będąca w postępowaniu upadłościowym.

Łączna wartość zadłużeń wskaźnikowo wzrosła, ale mamy pełną kontrolę nad zadłużeniami.

W imieniu Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej głos zabrał pan Jan Job, stwierdził, iż po wysłuchaniu wyjaśnień pani Księgowej i porównaniu wyników za III kwartały 2021 roku do planu jaki został uchwalony na rok 2021, Komisja nie wnosi żadnych uwag.

Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 87/X/2021 w sprawie przyjęcia analizy ekonomicznej za III kwartały 2021 roku. Następnie poddała ją pod głosowanie, uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Punkt 7

Od Zarządu wpłynął wniosek w sprawie planowanego funduszu płac spółdzielni na rok 2022. Zaproponowano wzrost o 7,5 %, podobnie do wzrostu wynagrodzenia Rady Nadzorczej, które zgodnie ze statutem jest uzależnione od minimalnej krajowej.

Pani Główna Księgowa wyjaśniła, iż propozycja ogólnego funduszu płac dotyczy wzrostu o poziom inflacji. Chodzi o to, aby utrzymać obecny poziom wynagrodzeń, w stosunku do inflacji.

Pani Zofia Szafrńska stwierdziła, iż nie zgadza się na taki wzrost, ponieważ inflacja dotyczy wszystkich i nie wszędzie odbywają się takie regulacje.

Przewodnicząca zapytała, czy w związku z tym ma inną propozycję. Ponieważ nie padła żadna propozycja ze strony p. Szafrńskiej, Przewodnicząca zwróciła się do całej Rady o przedstawienie innych propozycji.

Pan Jan Job zwrócił uwagę na wzrost płacy minimalnej, średniej oraz najwyższej.

Pan Jakubas stwierdził, iż średnia roczna inflacja będzie na dużo niższym poziomie niż 7% i nie widzi potrzeby tak wysokiego wzrostu funduszu płac, postawił wniosek za 6%.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad najdalej idącym wnioskiem, w głosowaniu za wzrostem funduszu płac o 7,5 % (uchwała nr 88/X/2021)brało udział 11 osób, 6 osób za, 5 przeciw (p. A. Jakubas, p. Z. Szafrńska, p. B. Prędecka, p. J. Job, p. A. Łękawa).

W związku z tym wniosek Pana Jakubasa nie został głosowany.

Punkt 8

Wpłynęła jedna oferta od Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, na zbadanie sprawozdania finansowego za rok 2021 i 2022.

Badanie za rok 2021 w kwocie 11 000,-zł, natomiast za rok 2022 w wysokości 12 000,-zł, do tego 23% podatku vat.

Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 89/X/2021 w sprawie powołania biegłego do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2021 i 2022. Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Punkt 9

Pierwsza korespondencja wpłynęła od przewodniczącej bloku Miechowity 15 A w którym wnoszona jest skarga na prace Zarządu w sprawie wymiany drzwi wejściowych, które nadal się nie zamykają, sytuacja trwa od pół roku.

Pan Wiceprezes Miś nie podziela zdania pani, że brama stale jest otwarta, zwrócono się o opinie o stan techniczny drzwi i na bazie tej opinii odpisano pani, iż drzwi będą kwalifikowane w planie remontu na rok 2022, po zatwierdzeniu planu wymiana drzwi nastąpi w pierwszej kolejności.

Następne pismo wpłynęło od Państwaw sprawie realizacji CCWU, z zapytaniem o tryb prowadzonych prac. Pismo przekazane do Zarządu celem opinii w tej kwestii.

Kolejne pismo pochodzi od mieszkańców bloku przy ul. Dzielskiego 4, dotyczy podwyższenia stawki eksploatacyjnej, nie widzą zasadność tej podwyżki. Pismo do wiadomości Rady, Zarząd poinformował iż odpowiedź została do Państwa wysłana.

Dalsza korespondencja wpłynęła od pana, a dotyczy nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego przez mieszkańców lokalu przy Ułanów i jest to sytuacja regularnie się powtarzająca. Sprawa zostanie sprawdzona w administracji i podjęte zostaną odpowiednie kroki.

Następne pismo wpłynęło od panaw kwestii reklamacji rozliczenia wody zimnej za rok 2020 w lokalu mieszkalnym nrul. Ślicznej..... Pismo skierowane zostało do Zarządu, celem ponownego sprawdzenia rozliczenia wody zimnej za rok 2020.

Kolejne pismo skierowane do Rady przysłały panie ,..... dotyczy odczytywania korespondencji podczas posiedzenia i udostępniania dokumentów. Odpowiedź zostanie udzielona na piśmie.

W kolejnej korespondencji od paniporuszona została kwestia przeglądów jesiennych, braku informacji o ich terminie oraz braku reżimu sanitarnego podczas przeglądu.

W odpowiedzi poinformowano, iż o terminie przeglądów pisemnie powiadamia się przewodniczących samorządu mieszkańców. Problemy zaistniałe podczas przeglądów należało zgłaszać do osób uczestniczących w nim, bo obecny był Prezes ds. technicznych, przedstawiciel Rady Nadzorczej i Administracji.

W dalszej treści korespondencji porusza Pani kwestię udostępniania dokumentów, którą regulują przepisy prawne, w tym” Regulamin udostępniania dokumentów”.

Kolejne pismo pochodzi od panii paniz pytaniami dotyczącymi realizacji CCWU w bloku przy ul. Ułanów 46. Pismo przekazane do Zarządu

Na tym zebranie zakończono.

Uchwała nr 87/X/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 29 listopada 2021 roku

w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za III kwartały 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 III kwartały 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 88/X/2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 29 listopada 2021 roku
w sprawie zatwierdzenia funduszu płac na rok 2022

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” uchwała fundusz płac na rok 2022 w kwocie 4 174 318 zł, w tym fundusz osobowy stanowi – 3 871 510 zł, bezosobowy fundusz płac – 223 108 zł .

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 6, 5 przeciw (p. A. Jakubas, p. B. Prędecka, p. Z. Szafrńska, p. J. Job, p. A. Łękawa), 0 głosów wstrzymujących.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 89/X/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 29 listopada 2021 roku

w sprawie powołania podmiotu do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2021 i 2022

Na podstawie § 58 pkt. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie oraz §2 ust. 9 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie wybiera firmę Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2021 i 2022.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.