

PROTOKÓŁ nr 43/X/2022  
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 28 lutego 2022 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:

Andrzej Miś - Wiceprezes ds. technicznych  
Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu:

1. rozliczenie CO za rok 2021,
2. plan pracy Rady Nadzorczej w I półroczu 2022 roku,
3. aneks nr 2 do Regulaminu Zarządu,
4. uchwała nr 94/X/2022.

#### Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum i ustaliła, że posiedzenie Rady zostało zwołane prawidłowo i Rada ma zdolność do podejmowania uchwał.

#### Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i zaproponowała zamianę punktu 4 na 5 i odwrotnie na prośbę Głównej Księgowej, członkowie na zamianę wyrazili zgodę. Z kolei pan Artur Jakubas zaproponował uchylenie punktu 8, a w tym punkcie zapisać dyskusja nad organizacją Walnego Zgromadzenia. Przewodnicząca poddała wniosek pod głosowanie, który został odrzucony. Następnie przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, który 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 31 styczeń 2022 roku.
4. Informacja Zarządu w sprawie działań zawartych w uchwale nr 90/X/2022.
5. Informacja o rozliczeniu CO za rok 2021.

6. Uchwalenie planu pracy Rady na I półrocze 2022 roku.
7. Korespondencja.
8. Uchwalenie aneksu nr 2 do Regulaminu Zarządu.
9. Wolne wnioski i sprawy różne.

#### Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 31 stycznia 2022 roku. Zgłoszono kilka uwag do protokołu, następnie Przewodnicząca poddała go pod głosowanie. Protokół został przyjęty 10 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym (p. A. Jakubas).

#### Punkt 4

W kwestii rozliczenia CO za rok 2021 głos zabrała pani Główna Księgowa, stwierdzając iż nadwyżka za omawiany rok wyniosła tylko 244 tys. zł. Na wysokość tej nadwyżki mają wpływ nie tylko zaliczki od mieszkańców, ale również długość okresu grzewczego, bowiem w trzech pierwszych miesiącach roku 2021 koszty ponoszone z tytułu CO przewyższały kwoty z tytułu zaliczek. Mimo wniosku o podwyższenie stawek zaliczki za CO w przypadku dziesięciu budynków okazały się one nie wystarczające, stąd też dziesięć budynków będzie miało niewielkie dopłaty.

#### Punkt 5

Członkowie Rady otrzymali materiały dotyczące ewentualnych działań zawartych w uchwale nr 90/X/2022, co pozwoliło na zorientowanie się co do ewentualnej inwestycji na Młyńskiej Bocznej 11.

Swoje wątpliwości zgłosiła pani Zofia Szafrńska:, zadała pytanie: w oparciu o jakie źródła nastąpiły wyliczenia kosztów, co będzie podstawą finansowania inwestycji, pani dostrzega tylko jednorazowy zysk w postaci 600 tys. po rozliczeniu inwestycji, dlaczego ma to być tylko budynek mieszkalny, co z kwestią wieczystego użytkowania.

W odpowiedzi pan Miś stwierdził, iż na tym etapie liczby podawane przez Zarząd są wskaźnikami, nie dokładnymi kosztami, bo takowe są podawane po opracowaniu szczegółowych kosztorysów na bazie już istniejących projektów. Można tylko teraz mówić o tzw. wskaźniku realizacji budowy, który mówi o metrze kwadratowym wykonania.

Dopiero po wykonaniu następnego kroku, po powstaniu projektu możemy mówić o dokładniejszych kwotach.

W obecnej chwili możemy wystąpić o projekt mniej szczegółowy, aby stracić się o pozwolenie na budowę lub starać się o projekt wykonawczy.

W przypadku otrzymania pozwolenia na budowę otrzymujemy projekty szczegółowe, na bazie którym możemy się starać o zlecenie na wycenienie tej pracy i wtedy pojawiają się

kosztorysy inwestorskie. Z tych wielkości możemy już policzyć dokładnie ile ta inwestycja będzie nas kosztować.

Następną wielkością, która nas interesuje to jest kwestia ile możemy otrzymać za jeden metr kwadratowy mieszkania. Na tą chwilę nikt nie jest w stanie dokładnie podać z dużą dokładnością tej kwoty.

Zysk pieniężny jest zyskiem budowlanym i on zniknie, dla nas korzyścią będzie powierzchnia parteru będąca naszymi lokalami użytkowymi, które odpowiednio zaaranżowane corocznie będą przynosiły konkretne dochody.

W sprawie formalnej, dotyczącej wieczystego użytkowania, mamy informację, że okres użytkowania terenu w księdze wieczystej kończy się w dniu 28 grudnia 2073 roku. Zapisy w księdze wieczystej dotyczą budynku kotłowni, ale zapis nie znaczy, iż mamy utrzymywać skansen z budynku już nie użytkowanego w jego pierwotnym stanie. Mamy na uwadze iż ci sami urzędnicy w planach zagospodarowania działki przewidzieli zabudowę mieszkalno-usługową.

Kolejne pytanie zadał pan Jacek Matuszek, a dotyczyło faktu na ile w dzisiejszych niepewnych czasach na ile jest realna kalkulacja zysków.

W odpowiedzi pan Miś stwierdził, iż na obecną chwilę kalkulacja mieści się w bezpiecznych ramach.

Pan Wice Prezes powrócił do tematu źródeł finansowania inwestycji. Zaznaczył, iż będą dwa źródła finansowania, pierwsze źródło to są nakłady, które musimy ponieść, aby uzyskać pozwolenie na budowę. Natomiast jeśli chodzi o inwestycje całego zadania to pieniądze będą pochodzić ze sprzedaży mieszkań z tego budynku. Sprzedaż mieszkań może być już realizowane z chwilą rozpoczęcia wykonywania inwestycji. Sprzedaż może również trwać podczas wykonywania inwestycji.

Zawsze istnieje ryzyko inwestycyjne, ale biorąc pod uwagę realia miasta Krakowa i atrakcyjność miejsca, można założyć, iż tempo sprzedaży mieszkań powinno nas optymistycznie nastawić. Realne jest, iż sprzedaż dokona się na początku inwestycji.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski w kwestii wieczystego użytkowania, który to temat poruszyła pani Szafrńska, stwierdzając, iż decyzją administracyjną można odebrać działkę. Pan Szymanowski zwrócił uwagę na zmniejszającą się rolę wieczystego użytkowania. W przypadku osób fizycznych od dwóch lat nie istnieje, a w przypadku osób prawnych są plany aby ją stopniowo likwidować. Mówienie i straszenie odebraniem nieruchomości poprzez decyzję administracyjną jest po prostu niepoważne.

Pan Artur Jakubas poruszył kilka kwestii, zwrotu 250 tys., które należałoby zainwestować na początku inwestycji oraz ryzyka związanego z budową. W odpowiedzi pan Miś stwierdził, iż dzięki istniejącemu obecnie mechanizmowi rachunku powierniczego w bankach sytuacje o których powiedział pan Jakubas nie mają miejsca, są to scenariusze zdezaktualizowane. Ceny podawane przez dewelopera nie są cenami finalnymi, mamy do czynienia z konstrukcją, która mówi o cenie początkowej, dopiero na zakończenie inwestycji mamy cenę ostateczną.

Paradoksalnie ten mechanizm broni interesów naszych, bo zarówno czy cena idzie w górę czy w dół, to jest ściśle powiązana z działaniami podczas inwestycji.

Pani Beata Prędecka poruszyła kwestię iż decyzję w sprawie Młyńskiej Bocnej 11 powinno podjąć Walne Zgromadzenie, gdyż jest to duża inwestycja Przewodnicząca zwróciła uwagę, iż nie jest to kompetencja Walnego Zgromadzenia lecz Zarządu.

Pan Jan Job poruszył kwestię wieczystego użytkowania. W związku z informacją o zwróceniu się do Sądu o odpis decyzji wojewody, której treść może mieć kapitalne znaczenie przy rozmowach z miastem, celem zabezpieczenia przyszłej inwestycji, należałoby poczekać na taki odpis przed podjęciem decyzji.

Przewodnicząca zwróciła uwagę, iż analizując materiały dotyczące Młyńskiej Bocnej 11 mamy pozycję zestawienie kosztów i przychodów, z których to danych wynika iż przez ostatnie lata działka ta przynosi niewielkie zyski, a częściej straty. Biorąc pod uwagę iż 100 % podrożało wieczyste użytkowanie, straty z tego tytułu się powiększą. Dlatego też jest ważne, aby realizować tę inwestycję i uzyskać dochody, tak potrzebne Spółdzielni.

Jednakże biorąc pod uwagę sugestię pana Joba, jak również fakt, że sytuacja obecnie jest trudna, ponieważ może dojść do załamania rynku finansowego i gospodarczego, ze względu na niestabilność cen i rosnącą inflację, zaproponowała, aby dalsze procedowanie zawiesić do momentu ustabilizowania sytuacji.

Rada wyraziła zgodę na propozycję Przewodniczącej.

#### Punkt 6

Wszyscy członkowie Rady otrzymali propozycję planu pracy Rady na I półrocze 2022 roku. Plan został zaakceptowany przez wszystkich członków Rady.

#### Punkt 7

Wpłynęło pismo od p..... dotyczące korespondencji skierowanej do ....., w sprawach skarg na zakłócanie porządku.

Kolejne pismo wpłynęło od ....., w którym porusza kwestię regulaminu użytkowania parkingu, nie zamykaniu bramki i braku reakcji ze strony spółdzielni.

Następne pismo złożyła p ....., w którym porusza temat rozliczenia CO, który już otrzymała. Ponownie zwraca się o wydanie ekspertyzy Nadzoru Budowlanego oraz o plan remontowy dotyczący swojego bloku.

Pan Jan Job przedstawił sprawy poruszone przez p. .... i ..... na dyżurze Rady Nadzorczej.

Pani Zofia Szafrąńska odczytała propozycję odpowiedzi na sześć pism, które wpłynęły od p. .... Pani Przewodnicząca zaproponowała spotkanie w sprawie pisemnej odpowiedzi, ponieważ tematy przedstawione w kolejnych pismach są powielane i nie zawsze trafiają do właściwego adresata.

## Punkt 8

Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Rady z prośbą o rozpatrzenie możliwości wprowadzenia czasowej zmiany na okres pandemii do Regulaminu Zarządu SM Ugorek, która to zmiana umożliwi wypłatę nagrody rocznej dla Zarządu na podstawie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego z pozytywnym wynikiem. Zarząd zwraca uwagę, iż z powodu pandemii i braku możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni, nagroda roczna nie została wypłacona w 2020 i 2021 roku, co jest krzywdzące z powodu inflacji i zmian wprowadzonych nowymi przepisami podatkowymi i będzie skutkowało koniecznością zapłacenia wyższego podatku wynikającego z rocznego zeznania podatkowego.

Przewodnicząca poinformowała, iż tej sprawie Prezydium w poszerzonym składzie o Przewodniczących Komisji oraz Panią Radcę Prawnego .., przygotowało propozycję aneksu i uchwały w tej sprawie.

Głos zabrała pani Zofia Szafrąńska stwierdzając, iż w okresie pandemii wiele osób nie otrzymało wynagrodzenia w pełnym wymiarze, praktycznie biorąc sprawozdanie finansów jest jednym z elementów do absolutorium. Nie widzi powodu, aby coś zmieniać.

W odpowiedzi pan Jacek Matuszek stwierdził, iż gdyby odbywały się regularnie Walne Zgromadzenia to uzyskanie absolutorium było jednoznaczne z uzyskaniem nagrody, bo taki był zapis regulaminu. Nie odbywały się, więc nagrody nie zostały wypłacone. Jest to sytuacja nie zawiniona przez nikogo. Każdy ma prawo pilnować swych spraw, tym bardziej, że pomimo wielu trudności związanych z pandemią, Spółdzielnia ma pozytywne wyniki.

Rozwinęła się dyskusja, w której poruszono wiele spraw, niekoniecznie związanych z tematem nagrody rocznej dla Zarządu.

Między innymi poruszono sprawy firmy pana ....., która świadczy Spółdzielni usługi.

Pan Jakubas złożył wniosek o przeprowadzenie kontroli remontu lokalu na bazie, wynajmowanego przez pana ..... oraz faktur firmy pana ..... wystawionych dla naszej Spółdzielni za okres dwóch ostatnich lat.

Pan Rawski złożył wniosek o dokonanie kontroli faktur świadczonych usług przez firmę .... w ostatnich trzech latach przez Komisję Rewizyjną.

Rada przyjęła te wnioski poprzez głosowanie.

Przewodnicząca poprosiła o powrót do kwestii aneksu oraz uchwały nr 94/X/2022 . Przeczytała uchwałę i przeprowadziła głosowanie nad nią. W głosowaniu brało udział 11 osób, 6 osób za, 3 osoby przeciw (p. Z. Szafrąńska, p. B. Prędecka, p. A. Jakubas ), 2 osoby wstrzymały się od głosu (p. A. Łękawa, p. J. Rawski).

Na tym zebranie zakończono.

**Uchwała nr 94/X/2022  
z dnia 28 lutego 2022r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” ul. Dzielskiego nr 2,  
31-465 Kraków o :  
zmianie Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie w  
związku z nieodbyciem Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni i nadal  
trwającymi obostrzeniami sanitarnymi z powodu „stanu pandemii” na terenie Polski.

**§ 1**

Na podstawie przepisów § 58 ust. 9 Statutu S.M. „Ugorek”,  
oraz § 2 ust. 11 Regulaminu Rady Nadzorczej , Rada Nadzorcza Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Ugorek”, uchwala zmiany w Regulaminie Zarządu Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zawarte w Aneksie nr 2/2022.

**§ 2**

Aneks stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

W głosowaniu brało udział: 11 osób, 6 za, 3 przeciw (p. B. Prędecka, p. Z.  
Szafrąnska, p. A. Jakubas), 2 osoby wstrzymały się ( p. A. Łękawa, p. J. Rawski).

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje do czasu odwołania  
przez Rząd RP stanu pandemii.

## Aneks nr 2 z dnia 28.02.2022 r.

W regulaminie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek wprowadza się czasową zmianę związaną z trwaniem stanu pandemii.

Paragraf 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

1. Na podstawie pozytywnej opinii biegłego rewidenta dotyczącej sprawozdania finansowego za rok 2020 z której wynika iż:
  - Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na koniec roku obrachunkowego.
  - Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem.
  - Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o Rachunkowości.

Rada Nadzorcza przyzna zarządowi spółdzielni nagrodę roczną za rok 2020 w terminie do końca marca 2022.

2. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej Ugorek w terminie do dnia 30 czerwca 2022 roku i przedłużającego się stanu pandemii Rada Nadzorcza na podstawie pozytywnej opinii biegłego rewidenta dotyczącej sprawozdania finansowego za rok 2021 Rada Nadzorcza, jak w ustępie pierwszym, przyzna Zarządowi Spółdzielni nagrodę roczną za rok 2021 w terminie do 30 września 2022 roku.

Pozostałe postanowienia regulaminu pozostają bez zmian.

Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje do czasu odwołania przez Rząd RP stanu pandemii.