

PROTOKÓŁ nr 42/X/2022
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 31 stycznia 2022 rok.

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 – Wiceprezes ds. technicznych

Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załączniki do protokołu:

- projekt uchwały nr 90/X/2022,
- plan remontów na I półrocze 2022 roku,
- plan gospodarczy na rok 2022,
- wniosek formalny pana A. Jakubasa.

Punkt 1

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

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad. Pan Artur Jakubas złożył wniosek o wykreślenie z porządku obrad punktu 5 ponieważ wg niego kwestie poruszone w punkcie 5 nie leżą w gestii Rady. Przewodnicząca poddała wniosek pod głosowanie i został on odrzucony 6 głosami przeciw. Kolejny wniosek formalny złożyła pani Beata Prędecka w kwestii przeniesienia punktu 5 na ostatnią pozycję w porządku, aby można było spokojnie nad nim podyskutować. W wyniku głosowania wniosek został odrzucony 6 głosami przeciw.

Z kolei Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad porządkiem obrad, który został przyjęty 8 głosami za, przy 3 głosach wstrzymujących 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 27 grudzień 2021 roku.
- 4.Ustalenie dyżurów członków Rady na I półrocze 2022 roku.
- 5.Podjęcie uchwały nr 90/X/2022 w sprawie zagospodarowania działki przy ul. Młyńskiej Bocznej 11.
- 6.Uchwalenie planu remontowego na I półrocze 2022 roku.
- 7.Uchwalenie planu gospodarczego na rok 2022.
- 8.Wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze przetargu lokalu mieszkalnego przy ul. Młyńskiej 7/71.
- 9.Korespondencja.
- 10.Wolne wnioski i sprawy różne

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z posiedzenia w dniu 27 grudnia 2021 roku, po zgłoszeniu kilku uwag, Przewodnicząca przeprowadziła nad nim głosowanie. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Punkt 4

Członkowie Rady zadeklarowali terminy dyżurów na I półrocze 2022 roku.

Punkt 5

Przewodnicząca poinformowała zebranych, iż na poszerzonym Prezydium o Przewodniczących Komisji opracowano projekt uchwały nr 90/X/2022 w sprawie przedstawienia niezbędnych informacji dotyczących Młyńskiej Bocznej 11, między innymi planu przestrzennego zagospodarowania terenu, koncepcji finansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz danych o statusie nieruchomości.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski uzasadniając, iż taka inwestycja ma sens, dzięki której możemy uzyskać dodatkową powierzchnię użytkową przynoszącą dochód dla Spółdzielni.

Z kolei głos zabrał pan Artur Jakubas, który stwierdził, iż uchwała przedstawiona nie powinna być głosowana przez Radę Nadzorczą, ponieważ Walne Zgromadzenie głosami członków nie wyraziło zgody na żadne inwestycje, czy zaciąganie kredytów. Ponadto zakwestionował również, że nie zostały podane treści uchwały nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia i nr 209/VIII/2015 Rady Nadzorczej (pełny tekst wystąpienia jako załącznik do protokołu).

Rozpoczęła się dyskusja, w której poszczególni członkowie odnosili się do wystąpienia pana Jakubasa. Pan Jacek Matuszek zwrócił uwagę, iż w/w uchwały zostały przekazane Komisjom, celem opracowania tematu dotyczącego zagospodarowania terenu przy ul. Młyńskiej Bocznej 11.

W dalszej części wystąpienia zanegował fakt, jakoby na Walnym Zgromadzeniu członkowie nie wyrazili zgody na żadne inwestycje, twierdząc iż takiej uchwały na Walnym nie było. Przewodnicząca w podsumowaniu dodała, iż na Walnym Zgromadzeniu w roku 2018 była uchwała dotycząca zmian w statucie odnośnie inwestycji. Ta zmiana nie została przeprowadzona, natomiast obowiązuje dalej § 5 Statutu Spółdzielni dopuszczający działalność inwestycyjną, na terenach Spółdzielni.

Pan Jan Job zwrócił uwagę, iż w uzupełnieniu do przedstawionej uchwały nr 90 należy dołączyć rozliczenie finansowe działki Młyńskiej Bocznej 11 przynajmniej z dwóch lat.

Po zakończeniu dyskusji Przewodnicząca poddała uchwałę nr 90/X/2022 pod głosowanie. W głosowaniu brało udział 11 osób, 6 za, 4 przeciw (p. Z. Szafrąńska, p. B. Prędecka, p. A. Łękawa, p. A. Jakubas) , 1 osoba wstrzymała się od głosu (p. J. Rawski).

Punkt 6

Głos zabrał pan Szymanowski, który w imieniu Komisji GZM stwierdził, iż w kwestii planu remontów omawianego na poprzednim zebraniu, nie pojawiły się żadne zmiany. Plany przesłane na obecne zebranie opiewają na takie same kwoty, jak omawiane na zebraniu w zeszłym miesiącu, więc Komisja GZM podtrzymuje rekomendację.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad uchwałą nr 91/X/2022 z dnia 31 stycznia 2022 roku w sprawie uchwalenia planu remontów na I półrocze 2022 roku, na łączną kwotę 3 677 200 zł. Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Punkt 7

Wszyscy członkowie Rady otrzymali materiały dotyczące planu finansowego na rok 2022, w związku z tym Przewodnicząca zwróciła się do zebranych, o zadawanie pytań ,bądź zgłaszanie uwag do pani Głównej Księgowej.

Z pytaniem dotyczącym wzrostu kosztów użytkowania garaży zwróciła się pani Prędecka.

W odpowiedzi pani Cholewa wyjaśniła, iż wzrost tych kosztów nastąpił z powodu podwyższonych stawek za wieczyste użytkowanie oraz energii elektrycznej.

Pan Janusz Malicki zwrócił uwagę, iż wzrost kosztów na bazie jest również związany ze wzrostem stawek za wieczyste użytkowanie.

Pani Księgowa wyjaśniła, iż ta kwestia dotyczy również wszystkich pawilonów handlowych. Jest to podwyżka rzędu 100 %.

Spółdzielnia złożyła odwołanie, ale z jakim skutkiem, obecnie trudno przewidzieć.

Pan Jan Job zwrócił uwagę na wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który wykazany jest jako ujemny, co może niepokoić.

Pani Księgowa podkreśla, iż planowany wynik GZM na rok 2022 jest mniejszy od poprzedniego roku, niestety nadal będzie ujemny. Podwyżki stawki eksploatacyjnej nie pokryły niedoborów.

Pan Job poruszył również kwestię wzrostu kwoty dla firm sprzątających. Kolejna sprawa dotyczy eksploatacji dźwigów, przychody nie pokrywają kosztów, zaproponował, iż może należałoby powiązać stawki eksploatacyjne dźwigów z zużyciem wody przez mieszkańców.

Pani Prędecka zapytała o wzrost kosztów ryczałtów samochodowych na planowany rok 2022. W odpowiedzi pan Miś wyjaśnił, iż na obecną chwilę nie mamy już w eksploatacji samochodu elektrycznego, który okazał się dość drogą inwestycją w skali czasu. W związku z tym pracownicy działu technicznego, którzy mają samochody otrzymali ryczałty, plus dodatkowo jeden dla administratora, który ma dość rozległy teren pod swoją opieką.

Pan Tomasz Szymanowski zadał pytanie powiązane z podwyżką dzierżawy wieczystej, czy Zarząd planuje z tego tytułu podwyżki najmu lokali użytkowych. W odpowiedzi pani Księgowa stwierdziła, że Zarząd podejmie takie działania, ale należy brać pod uwagę obecną sytuację pandemiczną i istniejące z tego powodu kłopoty dla firm, by nasze działania nie spowodowało odejścia najemców.

Pan Szymanowski zwrócił uwagę członków Rady na fakt, że jedyne miejsce gdzie w planie mamy nadwyżkę to przychody z lokali użytkowych. Dlatego tak istotne byłoby posiadanie dodatkowej powierzchni użytkowej przy Młyńskiej Bocznej 11, dzięki proponowanej inwestycji. Dałoby to nam wszystkim mieszkańcom większe poczucie bezpieczeństwa finansowego.

Pani Główna Księgowa ponownie zwróciła uwagę na duży wzrost kosztów użytkowania dźwigów, zaproponowała podjęcie wspólnej strategii w rozwiązaniu problemu.

Obecnie każda nieruchomość ma inną stawkę, ale sposób naliczania jest taki sam, na podstawie deklaracji mieszkańców co do liczby użytkowników dźwigu, co nie zawsze jest zgodne ze stanem faktycznym.

Należy opracować bardziej precyzyjny sposób rozliczania.

Przewodnicząca po zakończonej dyskusji poddała pod głosowanie uchwałę nr 92/X/2022 w sprawie uchwalenia planu finansowego na rok 2022. W głosowaniu brało udział 11, za 10, 1 głos wstrzymujący (p. Jakubas).

Punkt 8

Zarząd zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego na drodze przetargu nieograniczonego przy ul. Młyńskiej 7/71.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie na uchwałę nr 93/X/2022 w sprawie ogłoszenia przetargu ofertowego na sprzedaż mieszkania przy ul. Młyńskiej 7/71 o pow. 34,2 m² (dwa pokoje, przedpokój, ciemna kuchnia i łazienka z w.c.) .

W głosowaniu brało udział 11 osób., uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Punkt 9

W korespondencji wpłynęło sześć pism od pani, które zostały kolejno odczytane. W swoich pismach p. poruszyła tematy, na które wcześniej otrzymała odpowiedzi. W związku z faktem, iż poprzednie pisma sporządzone przez Prezydium nie były satysfakcjonujące, jak również wizytą pani na ostatnim dyżurze, Przewodnicząca zwróciła się prośbą do Pani Szafrąskiej, która pełniła wówczas dyżur z p. Jobem o udzielenie odpowiedzi na złożoną korespondencję. Państwo wyrazili zgodę. Ponadto p. Job poinformował, iż na następnym posiedzeniu przedstawi Radzie problemy zgłoszone na dyżurze. Pani Szafrąska przypomniała, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami, Rada na udzielenie odpowiedzi na korespondencję, ma trzy miesiące.

Następnie została odczytana odpowiedź do pani na ostatnią korespondencję.

Na tym zebranie zakończono.

**Uchwała nr 90/X/2022
z dnia 31 stycznia 2022r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” ul. Dzielskiego nr 2
31-465 Kraków o :

Zobowiązaniu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, do realizacji treści Uchwały nr 8/2019 z dnia 13 czerwca 2019r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie , ”W sprawie zagospodarowania działki przy ul. Młyńskiej Bocznej 11 w Krakowie”.

§ 1

Na podstawie przepisów § 56 ust.2 i § 58 ust.2 lit. „c” Statutu S.M. „Ugorek”, Rada Nadzorcza Spółdzielni oraz § 2 ust 2 pkt 2 Regulaminu Rady Nadzorczej , zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do:

opracowania harmonogramu prac Zarządu zmierzających do zagospodarowania terenu przy ul. Młyńskiej Bocznej nr 11 w Krakowie, ze szczególnym uwzględnieniem treści Uchwały nr 209/VIII/2015 Rady Nadzorczej S.M. „Ugorek” z dnia 25 maja 2015r. oraz Uchwały nr 8/1019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 13 czerwca 2019r.

§ 2

Przygotowanie i przedstawienie w terminie do dnia 28 lutego 2022r. dokumentów w postaci :

- a)wypisu z księgi wieczystej działki nr 11/4, obr. S-4 w Krakowie,
- b) danych o statusie przedmiotowej nieruchomości (okres i warunki użytkowania wieczystego),
- c) informacji o planie przestrzennego zagospodarowania okolicznego terenu,
- d)koncepcji finansowania ewentualnego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 3

W głosowaniu brało udział 11 osób, 6 za, 4 przeciw (p. Z. Szafrąńska, p. B. Prędecka, p. A. Łękawa, p. A. Jakubas), 1 głos wstrzymujący (p. J. Rawski).

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 91/X/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 31 stycznia 2022 roku

w sprawie uchwalenia planu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie na I półrocze roku 2022

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie uchwała przedłożony przez Zarząd plan remontów mieszkań na kwotę 3 370 700 zł, lokali użytkowych na kwotę 191 500 zł i infrastruktury na kwotę 115 000 zł , łącznie na kwotę 3 677 200 zł na I półrocze roku 2022 zgodnie z załącznikiem w aktach Rady.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 92/X/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 31 stycznia 2022 roku

w sprawie uchwalenia planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

w Krakowie

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie uchwała przedłożony przez Zarząd plan finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” na rok 2022 zgodnie z załącznikiem w aktach Rady.

§ 2

W głosowaniu brało udział 11 osób: za 10, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 93/X/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 31 stycznia 2022 rok

w sprawie ogłoszenia przetargu na sprzedaż mieszkania przy ul. Młyńskiej 7/71 o pow. 34,2 m² (dwa pokoje, przedpokój, ciemna kuchnia 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 uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie na wniosek Zarządu wyraża zgodę na sprzedaż mieszkania przy ul. Młyńskiej 7/71 o pow. 34,2 m² (dwa pokoje, przedpokój, ciemna kuchnia 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.