

PROTOKÓŁ nr 49/X/2022
Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 31 sierpnia 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:

- Marek Górniewicz – Prezes
- Andrzej Miś – Zastępca Prezesa
- Krystyna Cholewa – Główny Księgowy

Załączniki do protokołu:

- analiza przychodów, kosztów i wyników spółdzielni za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.,
- harmonogram przeglądów jesiennych,
- uchwały nr 103 i 104.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum i prawidłowość zwołania zebrania.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad, który 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 25 lipca 2022 roku.
4. Analiza ekonomiczna za I półrocze 2022 roku.
5. Omówienie zmian do Regulaminu rozliczania kosztów za wodę i odprowadzanie ścieków w SM „Ugorek”.
6. Przedstawienie harmonogramu przeglądów jesiennych.
7. Opinia w sprawie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

8. Ustalenie wysokości puli nagród w Konkursie na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w SM „Ugorek”.
9. Korespondencja
10. Sprawy różne.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 25 lipca 2022 roku. Zgłoszono kilka drobnych uwag do protokołu, następnie Przewodnicząca poddała go pod głosowanie. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Punkt 4

Członkowie Rady otrzymali w formie papierowej szczegółową analizę ekonomiczną za I półrocze 2022 roku.

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-organizacyjnej i poruszył następujące sprawy: rozliczenie kosztów zużycia wody na koniec 2021 roku, kwestię nadwyżki bilansowej oraz wzrostu zadłużeń długoterminowych.

W odpowiedzi pani Główna Księgowa odnosząc się do poruszonych tematów, wyjaśniła, iż co do kwestii wyniku na wodzie, to obecnie mamy porównanie zaliczek z poniesionymi kosztami po rozliczeniu roku 2021. Zgodnie z obowiązującym regulaminem wynik zalicza się w koszty eksploatacji nieruchomości i ma to wpływ na rozliczenie poszczególnych nieruchomości. Ewentualne niedobory powodują wzrost kosztów eksploatacji.

Natomiast nadwyżka bilansowa, z której można by pokryć między innymi niedobory na eksploatacji, jest zamrożona na koncie wyniku bilansowego. Dopiero po Walnym Zgromadzeniu tę nadwyżkę można rozliczyć, zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W kwestii zadłużeń widać tendencję wzrostową. Natomiast jeśli popatrzymy na wskaźniki tych zadłużeń, czyli poprzez ustalenie udziału w zadłużeniach w ogólnej liczbie, to w dwóch ostatnich okresach utrzymują się na poziomie porównywalnym. Na podstawie procentowego naliczenia nie widać tendencji wzrostowej.

Praktycznie co miesiąc wysyłane są wezwania przed sądowe, natomiast wezwania bieżące wysyłane są co trzy miesiące.

Pan Jan Job zapytał ponownie o wskaźnik płynności finansowej. W odpowiedzi pani Cholewa poinformowała, iż wskaźnik kształtuje się na poziomie 1,54. Według normy powinien być powyżej jednego w zależności od branży, dla spółdzielni mieszkaniowych w przedziale od 1,2 do 2. Przy najbliższym badaniu sprawozdania finansowego można uzupełnić sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego o analizę wskaźnikową.

Pan Jan Job w imieniu Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej zawniósł o przyjęcie analizy ekonomicznej za I półrocze 2022 roku.

Padły również pytania o podwyżki energii elektrycznej. W odpowiedzi p. Cholewa poinformowała, iż każda faktura jest o kilka procent wyższa, ale nie są to podwyżki drastyczne, ponieważ spółdzielnia ma inne taryfy niż taryfy przemysłowe, ale także inne niż taryfy dla mieszkańców.

W sprawie podwyżek za CO, na razie nie ma formalnych informacji o podwyżkach za ogrzewanie. Obecnie sytuację ratuje obniżka VAT, to jest bardzo ważna pozycja, bo w przeciwnym razie musielibyśmy założyć koszt CO o 15 % wyższy. Analiza ewentualnego wzrostu kosztów związana jest też z długością okresu grzewczego i wysokością temperatur.

Jeśli nie będzie ze strony MPEC znaczących ruchów cenowych, to obecne zaliczki, wystarczą nam do końca sezonu grzewczego.

Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 103/X/2022 w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2022 roku. Następnie poddała ją pod głosowanie. Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Punkt 5

W wyniku prac Prezydium w poszerzonym składzie o Przewodniczących Komisji przygotowano projekty ewentualnych zmian w Regulaminie rozliczania kosztów za wodę i odprowadzanie ścieków w SM Ugorek.

Wywiązała się dyskusja, w której poruszano między innymi sprawę rozliczania różnicy między zużyciem wody wynikającej z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach, a zużyciem wskazanym przez wodomierz główny. Ponadto ważnym tematem w dyskusji była kwestia legalizacji wodomierzy. Pani Główna Księgowa zwróciła się do zebranych z propozycją uszczegółowienia regulaminu np. w kwestii wody gospodarczej lub abonamentu, jak również dokonać zmiany w zapisach dotyczących nieruchomości. Jej zdaniem powyższe zapisy powinny odnosić się do budynków.

Zaproponowała również, aby Zarząd wziął udział w opracowaniu tego regulaminu.

Nowy regulamin może obowiązywać dopiero od stycznia 2023 roku, daje to nam czas na dokładne opracowanie wszystkich zmian.

Punkt 6

Pan Mis poinformował zebranych, iż z początkiem września spółdzielnia przystępuje do corocznych przeglądów, na który to przegląd zapraszani są przedstawiciele Samorządów Mieszkańców oraz zainteresowani mieszkańcy.

Członkowie Rady zadeklarowali swój udział w przeglądzie poszczególnych nieruchomości w oznaczonych terminach.

Punkt 7

Wpłynęła korespondencja od Spółki Gulermak wykonawcy budowy linii tramwajowej do Mistrzejowic, w której zwracają się z prośbą o wyrażenie pisemnej zgody na udostępnienie

nieruchomości spółdzielni, tj. parkingu i jezdni wewnętrznej osiedla w zakresie wskazanym w załączniku, w celu ulokowania planowanego do przebudowy kanału ciepłowniczego.

Pan Górniewicz przybliżył w/w sprawę, wyjaśniając, iż budowa tramwaju będzie realizowana przy ulicy Meissnera. W obecnej chwili został wybrany wykonawca, który wchodzi na teren placu budowy i przygotowuje teren budowy. Wykonawca nawiązał ze spółdzielnią kontakt celem ochrony drzew znajdujących się bezpośrednio przed budynkami Meissnera 4 i 6.

W projekcie tej inwestycji w zasadzie wszystkie drzewa przeznaczone są do wycinki, wiąże się to z całą budową, która w tym miejscu zakłada przełożenie magistrali ciepłowniczej, budowę ścieżki rowerowej, wykonanie chodnika i rozbudowę jezdni. Dodatkowo będzie budowany tunel pod rondem Młyńskim.

Jest to inwestycja oparta na ustawie wyższości pewnych inwestycji centralnych, w związku z tym tak naprawdę my jako Zarząd, mieszkańcy, nie wiele mamy do powiedzenia.

Pomimo protestów i odwołań ze strony mieszkańców na różnych spotkaniach, został sporządzony i zatwierdzony projekt i wdrożony do realizacji. Na bazie protestów wykonawca zaproponował ochronę części drzew. Propozycja polegała na tym, iż w zamian za udostępnienie parkingu przed budynkami Meissnera 4 i 6, aby przełożyć magistralę, uzyskalibyśmy korzyści w postaci ciepłej wody dla budynków i ochronę drzew.

W miarę postępu rozmów okazało się, jeżeli cały ten projekt miałby być zmieniony to teoretycznie może ochroni jeden rząd drzew w ograniczonym zakresie.

Przekładka rurociągu wiąże się ze sporządzeniem wykopów. Ścieżka rowerowa i chodnik łącznie mają szerokość 4 metrów co daje 1 metrową ochronę dla drzew, zbyt małą dla korzeni.

Zmiany projektowe jakie proponują spowodują niekorzystne konsekwencje. Dostrzegamy błędy projektowe, które zarzuciliśmy wykonawcy, rozmowy zostały przerwane.

My jako spółdzielnia jesteśmy zobowiązani wydać decyzję dotyczącą udostępnienia terenu na cele budowlane. Zarząd nie chce wydać tej decyzji, ze względu na zagrożenia jakie pojawiają się dla mieszkańców.

Rada jako przedstawiciel mieszkańców po zapoznaniu się w/w faktami w pełni popiera protesty mieszkańców i sprzeciwia się wydaniu takiej decyzji ze względu na interes mieszkańców oraz ochronę drzew na tym terenie.

Punkt 8

Przewodnicząca odczytała uchwałę 104/X/2022 w sprawie przyznania wysokości puli nagród w Konkursie na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w SM Ugorek. Rada jednogłośnie uchwaliła pulę nagród w wysokości 6 tys. zł.

Na tym zebranie zakończono

Uchwała nr 103/X/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 31 sierpnia 2022 roku

w sprawie przyjęcia analizy wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2022 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 2022 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 104/X/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 31 sierpnia 2022 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, 0 głosów wstrzymujących.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.