

PROTOKÓŁ nr 15/IX/2016
z posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
w Krakowie dnia 23 maja 2016

W posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Rady których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności oraz trzech członków Zarządu.

Członkowie Rady obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

1. Bołaszewska-Kleszyńska Jolanta
2. Dudek Wincenty
3. Grandus Łukasz
4. Jakuba Artur
5. Janiec Małgorzata
6. Nidecki Tomasz
7. Żmuda Stanisław

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

Marek Górnisiewicz – Prezes Zarządu SM „Ugorek”
Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM „Ugorek”
Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik nr 1 : Sprawozdanie Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie 2016.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej, po korekcie na posiedzeniu 18 maja 2016r.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej z dnia 25 kwietnia i 04 maja 2016r. oraz 18 maja 2016r.
4. Głosowanie nad przypisaniem nowego członka RN Pani Małgorzaty Janiec do jednej z Komisji Rady.
5. Stan realizacji uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 listopada nr 21/IX/2015 w sprawie aktualizacji strony internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej 'Ugorek' zgodnie z obowiązującym prawem. Omówienie stanu realizacji zapisów 'Regulaminu udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie'.
6. Dyskusja nad zapisami 'Regulaminu użytkowania miejsc postojowych, na wydzielonych parkingach i w garażu wielopoziomowym w Spółdzielni Mieszkaniowej "Ugorek" w Krakowie' przekazanym Radzie Nadzorczej w dniu 19 kwietnia 2016 r.
7. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie 2016 za okres od czerwca 2015 r. do maja 2016 r. i uchwała nr. 38 w tej sprawie.
8. Odczytanie sprawozdania Zarządu z działalności za okres od stycznia do grudnia 2015 roku sporządzonego na Walne Zgromadzenie w czerwcu 2016r.
9. Korespondencja.
10. Wolne wnioski.

Punkt 1

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał obecnych członków Rady i Zarządu.

Punkt 2

Przewodniczący pan Artur Jakubas przedstawił porządek obrad, po korekcie na posiedzeniu 18 maja 2016r. Wszyscy jednogłośnie zagłosowali za przyjęciem takiego porządku obrad.

Punkt 3

Sekretarz Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska odczytała protokół nr 13 z dnia 25 kwietnia i 4 maja 2016 roku. Przeprowadzono głosowanie za przyjęciem protokołu, za głosowało 7 osób. Następnie sekretarz odczytała kolejny protokół nr 14 z dnia 18 maja 2016 roku. Na wniosek pana Wincentego Dudka jego treść należałoby poszerzyć o uwagi innych członków Rady, dlatego nie głosowano nad jego przyjęciem. Protokół po korekcie zostanie przedstawiony na kolejnym posiedzeniu Rady.

Punkt 4

Po dyskusji nad procedurami dotyczącymi zmian związanych z funkcjami w składzie Rady, Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska zgłosiła rezygnację z funkcji sekretarza w Komisji Rewizyjnej (na piśmie zgodnie z życzeniem Przewodniczącego Artura Jakubasa), a pani Małgorzata Janiec postawiła wniosek o przypisanie jej do Komisji Rewizyjnej na zwolnione miejsce. Przeprowadzono głosowanie nad wnioskiem, za wnioskiem głosowało 5 osób, 2 osoby wstrzymały się od głosu. Większością głosów pani Małgorzata Janiec została przyjęta do Komisji Rewizyjnej na funkcje sekretarza.

Punkt 5

Pani Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska przedstawiła obecnym stan realizacji uchwały w sprawie aktualizacji strony internetowej SM „Ugorek” zgodnie z obowiązującym prawem. Komisja Rewizyjna wystosowała pismo do Zarządu z prośbą o wyjaśnienie, dlaczego mimo wcześniejszych ustaleń, że do 30 kwietnia br. na stronie internetowej pojawią się protokoły Rady, ale nadal ich nie ma. Na spotkaniu Prezydium Rady Nadzorczej z Zarządem w tej kwestii doszliśmy do wspólnego wniosku, że nie będziemy szukali winowajcy zaistniałej sytuacji, ale pan wiceprezes Andrzej Miś zobowiązał się, że w ciągu 48 godzin protokoły zostaną umieszczone na stronie internetowej, a Prezydium Rady wycofa pismo Komisji Rewizyjnej w tej sprawie. Na chwile obecną protokoły są już na stronie.

Następnie pan prezes Marek Górniewicz poprosił o głos, aby poinformować członków Rady o fakcie rozpoczętej lustracji spółdzielni, w piątek – 20 maja br odbyło się pierwsze spotkanie z lustratorami, na którym uzgodniono plan działania. Ponieważ pierwszym zadaniem lustratorów jest spotkanie z Radą Nadzorczą, pan Prezes pozwolił sobie wstępnie uzgodnić termin spotkania lustratorów z Radą Nadzorczą na dzień 13 czerwca br. na godz. 17. Pan Prezes zwrócił się z prośbą do członków o podjęcie decyzji, czy ten termin członkom odpowiada. Następnie pan Prezes pokrótce przedstawił przebieg lustracji, która jest trzyletnią lustracją pełną spółdzielni za lata 2013,2014,2015. Jest lustracją kompleksową przeprowadzoną przez Małopolski Związek Rewizyjny z siedzibą w Tarnowie. Związek wytypował dwóch lustratorów, którzy mają swój program, swój schemat działania.

Rada może zażądać od lustratorów zbadanie pewnych obszarów działalności spółdzielni i jeśli ten obszar jest w zakresie badania lustracyjnego kompleksowego podstawowego to oni oczywiście to przyjmują. Jeśli natomiast wykracza poza ten zakres, jest też możliwe do zbadania albo w ramach tej lustracji albo poprzez lustrację dodatkową, ale jest to usługa osobno płatna. W ramach spotkania z Radą lustratorzy przedstawia jakie tematy, jakie obszary będą badali, zadadzą pytania czy członkowie Rady mają jakieś sugestie do nich o zbadanie innych tematów.

Protokół po lustracji przewidywany jest na koniec czerwca.

Lustracja ma za zadanie pomóc spółdzielni, ukierunkować w swoich działaniach.

Obecność na spotkaniu nie jest obowiązkowa, ale daje nowe możliwości poszerzenia wiedzy.

Punkt 6

Pan Przewodniczący przekazał informacje, że pan Artur Wolny jest w szpitalu i w związku z tym nie miał czasu i możliwości zorganizowania spotkań Komisji ZGM w sprawie dalszego procesowania "Regulaminu użytkowania miejsc postojowych, na wydzielonych parkingach i w garażu wielopoziomowym", dlatego proponuje odłożyć sprawę w czasie.

Z kolei zabral głos pan wiceprezes Andrzej Miś, który oświadczył, że naniósł częściowe uwagi do treści regulaminu, ale poprosił o spotkania z Komisją ZGM aby dopracować wszystkie wątpliwe punkty i móc nową wersję przedstawić do zaakceptowania Radzie.

Punkt 7

Pan Przewodniczący Artur Jakubas odczytał nową wersję sprawozdania Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie 2016 za okres od czerwca 2015 r. do maja 2016r.

W trakcie czytania członkowie dokonali jeszcze kilku korekt i taką wersję przyjęli jako ostateczną. Przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr 38 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie 2016.

Uchwała nr 38/IX/2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

Z dnia 23 maja 2016

w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

§1

Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2015 roku do maja 2016 roku w celu przedstawienia go na Walnym Zgromadzeniu.

§2

W głosowaniu brało udział 7 osób, za 6 osób, przeciw 0, 1 głos wstrzymujący.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 8

Pan Prezes Marek Górniewicz przedstawił członkom Rady sprawozdanie z działalności za okres od stycznia do grudnia 2015 roku, w którym przedstawia podstawy prawnoorganizacyjne spółdzielni oraz zasady na jakich opiera swoją działalność spółdzielnia, przypomina, że celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, systematyczna dbałość o dobry stan budynków i infrastruktury, co sprowadza się do zarządzania zasobami, eksploatacją, modernizacją i remontami budynków oraz obsługa członkowska, mieszkaniowa i administracyjna. Potem przedstawia skład Zarządu jaki pracował w tym okresie i przechodzi do wydarzeń z działalności Zarządu.

W roku 2015 Zarząd odbył 44 posiedzenia, podjął 642 uchwały i 307 decyzji.

Wśród najważniejszych uchwał podejmowanych przez Zarząd to uchwały członkowskie, przyjęcia w poczet członków, skreślenia z listy członkowskiej. Następną istotną grupą uchwał są uchwały dotyczące wynajmu lokali użytkowych.

Innym istotnym punktem działań Zarządu jest przyjmowanie analiz finansowych, ustala stawki za użytkowanie mieszkań i garaży, ustala zaliczki na centralne ogrzewanie, ustala zaliczki za wodę.

Jednym z głównych zadań Zarządu jest podpisywanie umów na usługi świadczące na rzecz spółdzielni, umów z firmami obcymi.

Kolejnym zdaniem Zarządu jest uchwalanie regulaminów. Należy też pamiętać o działalności remontowej budynków i otoczenia oraz windykacji zadłużeń wobec spółdzielni.

Zarząd zorganizował Walne Zgromadzenie w dniu 17 czerwca 2015 oraz dwukrotnie zorganizował spotkania Samorządów Mieszkańców Budynków na wiosnę i jesienią roku ubiegłego. Zarząd podejmował szereg działań remontowych lokali użytkowych: na Bosaków 11, Młyńskiej 8 oraz na Bajana 8, były też decyzje o remontach dróg i chodników głównie w rejonie ulicy Ślicznej i Ugorek. Również bardzo ważna sprawa, która się dzieła i kończyła w roku ubiegłym, kompleksowy remont balkonów w budynkach przy ulicy Ugorek 10 B i 10 C. Kolejnym tematem poruszonym przez pana Prezesa były zagadnienie członkowsko-mieszkaniowe, wymienił stan członków spółdzielni na koniec grudnia 2015 roku, spółdzielnia liczyła 4162 członków, natomiast zasoby spółdzielni kształtowały się następująco: mamy 58 budynków mieszkalnych, ogółem posiadamy 4593 mieszkania, a ogólnie powierzchnia naszych zasobów to 212 062,61 m², w tym powierzchnia lokali mieszkalnych 199 083 m², natomiast lokali użytkowych 12 979,61 m².

Następnym zagadnieniem poruszonym w sprawozdaniu jest zatrudnienie w spółdzielni. Średnioroczne zatrudnienie w 2015 roku wynosiło 62,41 etatu, w tym były trzy etaty Zarządu, 24,75 etatu pracowników na stanowiskach nierobotniczych i 34,66 etatów pracowników na stanowiskach robotniczych.

Kolejną kwestią poruszoną przez pana Prezesa była kwestia informacji pomiędzy Zarząd a mieszkańcami spółdzielni, do której to kwestii Zarząd przywiązuje dużą uwagę.

Głównym sposobem przekazywania tej informacji są wydawane co kwartał biuletyny informacyjne, trafiające wprost do skrzynek pocztowych mieszkańców. Zarząd w tych biuletynach starał się podać komplet istotnych informacji, które potem zamieszczane były na stronie internetowej spółdzielni. Oprócz tego prowadzone były rozmowy z Samorządami mieszkańców podczas corocznych kontroli stanów technicznych budynków i otoczenia oraz podczas spotkań z Samorządami.

Następnie pan Prezes przeszedł do wyników za rok 2015, które to wyniki są wszystkim członkom Rady doskonale znane, pozwolił sobie tylko przypomnieć, że wyniki na GZM przychody były 18 390 045 zł, koszty 18 237 207 zł, co dało wynik za 2015 rok 152 838 zł. Natomiast na pozostałej działalności jeśli chodzi o wynik brutto przychody 6 237 005 zł, koszty 4 785 946 zł, co daje wynik 1 451 059 zł (wynik netto 1 247 567 zł jest wynikiem pomniejszonym o podatek dochodowy).



Podsumowując gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rok 2015 zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami kwota 152 838 zł, rozliczenie następuje na podstawie poszczególnych nieruchomości i garaży. Na pozostałej działalności uzyskano nadwyżkę bilansową w wysokości 1 247 567 zł, w tej sprawie Zarząd będzie kierował odpowiedni wniosek do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie tej nadwyżki na działalność statutową spółdzielni, zgodnie z sugestiami członków Rady będzie to kierowane na fundusz remontowy budynków.

Jeśli chodzi o gospodarkę zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, to w nieruchomościach mieszkalnych za rok 2015 uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami 144 709 zł. Przeciętny koszt utrzymanie metra² powierzchni użytkowej mieszkania w roku 2015 wyniósł on 1,84 zł i był wyższy od przeciętnego z roku 2014 o 5 groszy, są to mało istotne wahania. Koszt utrzymania dźwigów też przejawia tendencje utrzymywania się na jednym poziomie przez ostatnie pięć lat, nie widać niebezpieczeństwa podnoszenia opłat za ich eksploatację. Dochód z lokali użytkowych w roku 2015 wyniósł 528 686 zł, było to jedno z źródeł nadwyżki bilansowej czyli tzw. zysku do podziału na Walnym Zgromadzeniu. Wpływy z najmu lokali użytkowych utrzymane są na poziomie z 2014, natomiast wydatki związane z remontami spowodowały niższy niż w 2014 dochód z tego tytułu.

Nadwyżka bilansowa za rok 2015 jest trochę niższa od nadwyżki z roku 2014, ponieważ w roku 2014 były dodatkowe wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań w drodze przetargu. Stąd te wahania, które są uzależnione od ilości mieszkań pozyskanych do sprzedaży.

W kwestii planowania funduszu remontowego Zarząd ma na uwadze, aby zabezpieczał on potrzeby remontowe i tworzył pewną nadwyżkę środków na lata następne. W obecnym roku zgodnie z planem funduszu remontowego Zarząd chciałby wydać dość znaczną ilość tych środków, mając na uwadze poprawę jakości życia i bytu członków spółdzielni, poprawę jakości zamieszkiwania w poszczególnych budynkach.

Jeśli chodzi o inne przychody operacyjne, to wolne środki, które spółdzielnia lokowała na krótkoterminowych depozytach bankowych w 2015 roku, przyniosły odsetki w wysokości 237 322 zł. A inne znaczące źródła dochodu spółdzielni to przede wszystkim dochód z tytułu współwłasności i zarządzaniu bazą przy ulicy Powstańców 50, dochody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi (Dzielskiego 14 i Meisnera 33), dochody z tytułu prowadzenia archiwum po byłej Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota, wynajem sali konferencyjnej oraz skuteczne działania windykacyjne.

W roku 2015 przeglądami objętych było 60 budynków (58 naszych i 2 wspólnoty) oraz baza. Ogólne nakłady finansowe na remonty 4 482 811 zł, na lokale użytkowe 733 379 zł, a nakłady związane z infrastrukturą to 519 498 zł.

Podsumowując sprawozdanie pan Prezes przedstawi krótko co wpływa na ocenę działalności spółdzielni typu eksploatacyjnego taką jaką jest nasza spółdzielnia.


Kończąc sprawozdanie podziękuje mieszkańcom, którzy w trosce o dobro i mienie spółdzielni oraz ich prawidłową gospodarkę informowali Zarząd i pracowników spółdzielni o zaistniałych problemach, podziękuje Radzie Nadzorczej i Samorządom Mieszkańców za owocną współpracę w mienionym roku i liczy na nią w roku 2016.

Pan Prezes Marek Górniewicz przedstawi również kierunki działania spółdzielni.

Częściami składowymi sprawozdania Zarządu są jeszcze między innymi:

- kierunki działalności gospodarczej,
- sprawozdanie finansowe spółdzielni,
- opinia- raport biegłego rewidenta,
- plan ekonomiczno-finansowy na rok 2016,
- plan remontów zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz infrastruktury na rok 2016.

Rada podziękowała Zarządowi za udział w obradach i członkowi Zarządu opuścili salę.



Pani Małgorzata Janiec zgłosiła wniosek, żeby pochylić się w trybie pilnym nad regulaminem parkowania. Zaproponowała, aby wszystkie uwagi członków mailowo kierować do pana wiceprezesa Andrzeja Misia, aby mógł je uwzględnić w korektach. Również propozycje rozdziału regulaminu na kilka. Członkowie wyznaczyli sobie termin na korekty do końca czerwca.

Punkt 9

Pan Przewodniczący poruszył sprawę zaległej korespondencji pani [INFORMACJA NIEDOSTĘPNA] dotyczącą awarii wodno-kanalizacyjnej. Pani nie jest zadowolona z przebiegu usuwania awarii, z tego jak została potraktowana przez administrację i Zarząd spółdzielni. Sprawa wg pani ciągnęła się w czasie, prace były robione na raty [INFORMACJA NIEDOSTĘPNA]. Pani uznała sprawę za zamkniętą. Następnie pani sekretarz przeczytała pismo pana [INFORMACJA NIEDOSTĘPNA] dotyczącego zamontowania przeszklonej przegrody na klatkach schodowych budynku przy ulicy Slicznej 12. W związku z aktualnym planem remontów na rok 2016, gdzie uwzględniono montaż tzw. wiatrolapów, w odpowiedzi na pismo postanowiono o tym fakcie poinformować pana i w kwestii innych spraw zwrócić się do służb technicznych lub Zarządu. Kolejne pismo od pani [INFORMACJA NIEDOSTĘPNA] w sprawie zasadności wydatków na koszenie trawy, sprawa merytorycznie nie należy do kompetencji Rady, przekazano problem do Zarządu. Następne pismo od pana [INFORMACJA NIEDOSTĘPNA] [INFORMACJA NIEDOSTĘPNA] przy ulicy Janickiego 6 w sprawie zmiany planu remontów na rok 2016. Podjęto decyzje o wyjaśnienie tej kwestii z Zarządem, czy zostały dokonane korekty planu, tj. w pierwszej kolejności zostaną wykonane prace elektryczne, a dopiero później malarskie, a sama kwota remontów została utrzymana na tym samym poziomie 240 tys. zł. Po ustaleniach poinformować pana o tym fakcie.

Punkt 10

Pan Wincenty Dudek zgłosił pretensje do pana Przewodniczącego o zachowanie pani wiceprzewodniczącej na ostatnich dwóch spotkaniach, która uczestniczyła w pracach rady, głosowała, ale nie podpisała się na liście. Według pana Dudka może brać udział w obradach, ale nie powinna głosować. Wywiązała się dyskusja, czy jest to naganne postępowanie, czy nie. Posiedzenia rady nie są zebraniem zamkniętymi, można w nich uczestniczyć każdy. Postanowiono, że pan Przewodniczący sprawdza listę obecności i dopilnowuje, aby osoby niepodpisane nie uczestniczyły w głosowaniu. Pan Przewodniczący przypomniał, że na ostatnim spotkaniu członkowie Rady zdecydowali o wystosowanie pisma do Zarządu w sprawie analizy jakości świadczonej pracy przez pracowników etatowych. Po krótkiej dyskusji zredagowano pismo do Zarządu.

Na tym porządek obrad został wyczerpany i zebranie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Jolanta Bołaszewska - Kleszyńska
Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Artur Jakubas
Artur Jakubas