

PROTOKÓŁ nr 20/IX/2016
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 24 października 2016 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 11 członków Rady, których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności.

Członkowie Rady obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

1. Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska
2. Beata Cykowska-Marzencka
3. Dudek Wincenty
4. Grandus Łukasz
5. Jakubas Artur
6. Janiec Małgorzata
7. Kędzierska Agnieszka
8. Nidecki Tomasz
9. Topa Anna
10. Wolny Artur
11. Żmuda Stanisław

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

Marek Górnisiewicz – Prezes Zarządu SM „Ugórek”

Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM Ugórek”

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

Załączniki:

- plan remontów na rok 2016 po korekcie,
- protokół z prac Komisji Czasowej, która zajmowała się liczną korespondencją jednego członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugórek”.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26 września 2016 roku.
4. Zatwierdzenie korekt planu remontów na rok 2016 i uchwalenie zaktualizowanego planu – uchwała nr 56.
5. Powołanie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok – uchwała nr 57.
6. Informacja o stanie przygotowań do sezonu grzewczego.

2

7. Informacja o stanie zadłużenia za lokale mieszkalne i usługowe wg stanu na 30 września 2016 roku.
8. Relacja Zarządu w sprawie terminu spotkania Zarządu z Samorządami Mieszkańców.
9. Relacja Zarządu w sprawie kosztów związanych z obowiązkiem wprowadzenia pełnej własności.
10. Relacje z posiedzeń Komisji RN w III kwartale.
11. Korespondencja.
12. Wolne wnioski.

Punkt 1

Przewodniczący otworzył zebranie i przywitał członków oraz zaproszonych gości na plenarnym posiedzeniu.

Punkt 2

Pan Jakubas odczytał zebranym porządek obrad i zaproponował przesunięcie punktu 5 na dalszą pozycję, gdyż punkt ten nie wymaga obecności Zarządu. Pani Janiec poprosiła o wprowadzenie do porządku obrad punktu dotyczącego zakończenia prac Komisji Czasowej. Pan Dudek zaproponował zmianę w punkcie 10 w zamian za słowo relacje umieścić bardziej adekwatne słowo sprawozdanie oraz wykreślenie punktu 9 ponieważ nie dotyczy to naszej spółdzielni.

Porządek obrad po poprawkach:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26 września 2016 roku.
4. Zatwierdzenie korekt planu remontów na rok 2016 i uchwalenie zaktualizowanego planu – uchwała nr 56.
5. Przyjęcie sprawozdania z prac Komisji Czasowej i zakończenie jej działalności – uchwała nr 58.
6. Informacja o stanie przygotowań do sezonu grzewczego.
7. Informacja o stanie zadłużenia za lokale mieszkalne i usługowe wg stanu na 30 września 2016 roku.
8. Relacja Zarządu w sprawie terminu spotkania Zarządu z Samorządami Mieszkańców.
9. Powołanie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok – uchwała nr 57.
10. Sprawozdania z posiedzeń Komisji Rady Nadzorczej w III kwartale.
11. Korespondencja.
12. Wolne wnioski.

Nowy porządek obrad został przegłosowany i przyjęty przez zebranych, w głosowaniu uczestniczyło 10 osób, 10 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół nr 19 z dnia 26 września 2016 roku. W wyniku dyskusji jaka wywiązała się co do treści punktu 8, Pani Janiec postawiła wniosek o przegłosowanie treści punktu 8 w następującej formie, pozostawienie podpunktów 1 i 2, a pozostały zapis wykreślić. Wniosek został podany głosowaniu, za głosowało 9 osób, 2 wstrzymały się od głosu. Następnie pan przewodniczący przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu nr 19 po poprawkach. W głosowaniu brało udział 11 osób, 9 za, 0 przeciw, 2 osoby wstrzymujące. Protokół został przyjęty.

z

Punkt 4

Głos zabrał pan wice Prezes, poinformował zebranych o spotkaniu z Komisją GZM na którym to pan Prezes w sposób rzeczowy przedstawił wszelkie zmiany związane z przesunięciami w uchwalonym planie remontów, wykreśleniami, bądź dopisywaniem niektórych rzeczy. Plonem tych obrad były propozycje uchwalenia pierwszej korekty we wszystkich trzech segmentach. I tak w planie remontów dotycząca mieszkań zostają wykreślone następujące pozycje: Boh. Wietnamu 4 zamiana malowania klatek na położenie płytek; Pilotów 24 przesunięcie wymiany pionów kanalizacyjnych na przyszły rok; Żwirki i Wigury 28 nie będzie realizacji instalacji CCWU; Żwirki i Wigury 36 ograniczenie wykonania płytek na klatce schodowej od wejścia po parter; Ułanów 46 planowana wymiana pionów CO w łazienkach, zostały podjęte inne działania i modernizacja nie będzie potrzebna; Ugorek 8 realizacja placu manewrowego, zalecenie przeciwpożarowe, uzyskaliśmy zgodę na przesunięcie realizacji zalecenia o dwa lata; w całości daje nam to korektę na segmencie mieszkania o minus 313 tys. złotych.

Następnym segmentem jest infrastruktura, tutaj doszło do dwóch korekt. W punkcie 19 gdzie było planowane budowa miejsc parkingowych na kwotę 40 tys. zł, nie możemy tego dokonać przy pozwoleniu na budowę, ale po zgłoszeniu możemy dokonać powstanie kilku miejsc za kwotę 8,5. tys. zł. Jest to pierwsza korekta in minus. Natomiast druga korekta w punkcie 20, gdzie mamy do czynienia z poprawą numeru z Ugorek 16 na Ugorek 18.

W ostatnich dniach otrzymaliśmy informacje z prośbą korekt, które nie mógł pan Prezes przedstawić na spotkaniu z Komisją GZM. Sprawa dotyczy ogródka jordanowskiego koło siedziby spółdzielni, gdzie zgodnie z planem remontów zostały rozpoczęte prace zaplanowane na kwotę 70 tys. zł. Planowana była wymiana części powierzchni bezpiecznej i zakup zestawów dla dzieci, huśtawek. Kwota ta zezwoliłaby na realizację tylko w 1/3 planowanych prac. Pan Miś zwraca się z prośbą o poszerzenie tych prac, a mianowicie całkowitą wymianę powierzchni bezpiecznej i zakup jeszcze dwóch zestawów dla dzieci, pociąga to wzrost kosztów o 80 tys. zł. Dlatego pan Wice Prezes zwraca się z prośbą o zwiększenie kwoty na infrastrukturze, z kwoty 1 559 500 na kwotę 1 639 500 zł.

Kolejną kwestią jest ewentualna korekta na branży lokali użytkowych, które nie były objęte na spotkaniu z Komisją GZM, jest temat lokalu na Cystersów 2. Firma która użytkowała cały parter budynku wypowiedziała spółdzielni umowę i lokal jest wolny do wynajmu. Niestety stan techniczny lokalu jest bardzo zły, nawet odpychający dla wynajmującego. Pojawiły się trzy podmioty chętne do wynajmu. Pierwszy podmiot to sklep handlowy, który mógłby przysporzyć kłopotów mieszkańcom budynku. Drugi to jest spółka, która chciałaby zaadaptować cały parter na potrzeby rehabilitacji osób niepełnosprawnych. A trzeci podmiot jest to praktycznie spółdzielnia stomatologiczna. Właśnie ten trzeci podmiot budzi największe nadzieje na realizowanie tej umowy, głównie dlatego, że brany jest okres 15 lat, jak również nie powinien generować problemów dla mieszkańców. Niestety nic nie jest za darmo, spółdzielnia zobowiązana jest doprowadzić te lokale do należytego stanu technicznego. We wstępnych rozmowach z zainteresowanym zaproponowane zostało, że spółdzielnia jeszcze w tym roku robi remont elewacji, a wynajmujący dokonuje prace adaptacyjne wewnątrz budynku. Dlatego pan Miś zwraca się z prośbą o zwiększenie kwoty o 160 tys. zł na remont elewacji. Biorąc pod uwagę obecną kwotę najmu, remont elewacji praktycznie zwraca się nam po trzech latach. Kwota z 700 tys. w planie remontów lokali użytkowych zwiększyła by się do kwoty 860 tys.

Po wypowiedzi pana Misia wywiązała się dyskusja, głównie dotycząca kwestii korekty na lokalach



użytkowych. W wyniku wielu wątpliwości niektórych członków co do szczegółów i pilnego trybu dotyczącego remontu lokalu na Cystersów 2, członkowie rady nie wyrazili zgody na tą korektę.

Następnie sekretarz odczytała uchwałę nr 56 dotyczącą zaktualizowanego planu remontów na rok 2016, gdzie przyjęto korekty w części mieszkania i infrastruktura, a odrzucono korektę dotyczącą lokali użytkowych. Z kolei pan przewodniczący przeprowadził głosowanie nad uchwałą, w głosowaniu brało udział 9, 9 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących. Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 56/IX/2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugórek „ w Krakowie

z dnia 24 października 2016 roku

w sprawie korekty planu remontów i uchwalenia zaktualizowanego planu na rok 2016

Na postawie § 58 ust.1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugórek”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugórek” w Krakowie na wniosek Zarządu zatwierdza zaproponowane przez Zarząd korekty planu remontów na rok 2016 i uchwała zaktualizowany plan remontów wg załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

W głosowaniu brało udział 9 osób, za 9, przeciw 0, 0 głosów wstrzymujących.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 5

Pani Małgorzata Janiec odczytała zebrany protokół z prac Komisji Czasowej, który został załączony do protokołu nr 20 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Następnie sekretarz odczytała uchwałę nr 58, którą pan przewodniczący podał pod głosowanie, 9 osób za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących. Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 58/IX/2016
Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

z dnia 24 października 2016 roku

w sprawie zakończenia prac Komisji Czasowej, która zajmowała się liczną korespondencją jednego z członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

Na podstawie § 6 pkt 5 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” Rada uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się i przyjęciu protokołu z prac Komisji Czasowej, postanawia zakończyć jej działalność (protokół w załączeniu).

§ 2

W głosowaniu brało udział 9 osób, za 9 osób, przeciw 0,0 głosów wstrzymujących.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 6

Głos zabrał pan Wice Prezes, poinformował zebranych, że sezon grzewczy rozpoczął się 26 września 2016 roku, w obecnej chwili jesteśmy na etapie standardowych działań, zmierzających do tego by urządzenia należycie funkcjonowały, główny problem to odpowietrzenie.

Punkt 7

Temat o stanie zadłużenia za lokale mieszkalne i usługowe wg stanu na 30 września 2016 roku referowała pani Główna Księgowa. Przygotowała zebranych do wglądu zestawienie tabelaryczne aby łatwiej i bardziej obrazowo zaprezentować temat. I tak jeśli chodzi o zadłużenie łączne lokali mieszkalnych, tj. zadłużenie bieżące i objęte nakazami zapłaty, wynosi ono 877 003 zł. To zadłużenie utrzymuje się na porównywalnym poziomie od 6 lat z wyjątkiem roku 2014. Według wykresu wskaźnika procentowego zadłużeń zauważamy tendencje spadkową. Zadłużenia bieżące kształtują się na poziomie porównywalnym przez ostatnie lata, z małą tendencją spadkową. Zadłużenia sądowe wartościowo jest to kwota wyższa w ciągu ostatnich 6 lat, ale należy pamiętać, że one zawierają w sobie odsetki i wszelkie koszty postępowań sądowych. Zadłużenia sądowe obejmują 109 spraw, które dotyczą 47 mieszkań czyli ok. 2,3 sprawy na jedno mieszkanie. Dla porównania w latach ubiegłych, na koniec września 2015 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 1,8 i roku 2014 podobnie. Widać wyraźnie tendencje wzrostową oraz fakt, że działania windykacyjne zostały zintensyfikowane.

7

Jeśli chodzi o lokale użytkowe to stan tych zadłużeń na koniec września wynosi 194 826 zł, jest to zadłużenie łączne, zarówno bieżące, jak i objęte nakazami zapłaty. Tutaj sytuacja jest troszeczkę inna. Kwotowo jest to w roku 2016 wartość największa. Struktura tych zadłużeń bieżących w roku 2016 w grupie do 2 m-cy jest wysoki, natomiast w grupie 2-3 m-cy i grupie 4-5 m-cy zadłużenia zostały całkowicie spłacone, niestety w grupie 5-6 m-cy i ponad 6 m-cy znajduje się dwóch najemców, których jednoczy jeden przedstawiciel- prezes zarządu. Mimo podejmowanych prób w postaci wezwań do zapłaty, były deklaracje spłaty, nie przyniosły one efektu i nastąpiło wypowiedzenie na koniec września oraz wezwanie o dobrowolne opuszczenie lokalu. Niestety żadnej reakcji, co zmusza nas o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Działania mogą być dokonywane w ramach takich możliwości jakie mamy. Zadłużenia na lokalach użytkowych są wartościami bardziej płynnymi, ponieważ często wysokie zadłużenie generuje jeden użytkownik, tak jak to ma miejsce na koniec trzeciego kwartału br.

Punkt 8

W sprawie spotkania Zarządu z Samorządami mieszkańców głos zabrał pan Marek Górniewicz, poinformował zebranych o planowanym terminie zebrania na dzień 24 listopada 2016 roku. Po dyskusji nad terminem, pan Prezes podał temat, czy zaproszenie ma asygnować Rada i Zarząd, czy tylko Zarząd. Przypomniał, że na takie spotkanie zaprasza się tylko przewodniczących Samorządów, co jest podyktowane głównie względami technicznymi. Jeżeli zaś chodzi o program, to standardowo jak co roku: przekazanie informacji o stanie spółdzielni z uwzględnieniem zadłużeń na poszczególnych budynkach; informacje na temat stanu remontów oraz ewentualnych planów; informacje o perspektywach i możliwościach dalszego działania w zakresie programu CCWU. Po krótkiej dyskusji przyjęto termin spotkania na 24 listopada 2016 roku na godz. 17 na zaproszenie Rady i Zarządu.

Po tym punkcie podziękowano Zarządowi za udział w zebraniu.

Punkt 9

Pani sekretarz przedstawiła trzy oferty dotyczące powołania biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2016:

- Firma Audytorska INTERFIN sp. z o.o.
- Kancelaria Biegłych Rewidentów Bazan Sp. z o.o.
- Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

Po zapoznaniu się z ofertami wybrano Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych na podmiot do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2016. Po odczytaniu uchwały nr 57 dotyczącej w/w kwestii przeprowadzono nad nią głosowanie. W głosowaniu brało udział 10 osób, 10 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących. Uchwała została przyjęta.

27

Uchwała nr 57/IX/2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek „ w Krakowie

z dnia 24 października 2016 roku

w sprawie powołania przedmiotu do zbadania sprawozdania finansowego za 2016 rok

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie wybiera biegłego rewidenta z Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2016.

§ 2

W głosowaniu brało udział 10 osób, za 10 , przeciw 0 , 0 głosów wstrzymujących.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 10

W sprawie sprawozdań z prac komisji Rady Nadzorczej w III kwartale pierwszy głos zabrał Łukasz Grandus, przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej. Poinformował, że komisja odbyła trzy spotkania i dotyczyły one zatwierdzenia analizy finansowej za dwa kwartały i półrocze, kolejne spotkanie dotyczyło premii i podwyżki płac dla Zarządu, trzecie spotkanie to kwestie zadłużenia i spotkań z dłużnikami. Z kolei głos zabrał pan Żmuda, który zwrócił uwagę na pilną sprawę jaką jest stawka funduszu remontowego. Po pierwsze z wycień wynika, że na zamknięcie roku będziemy na remontach na minusie ok. milion złotych. Po drugie na przestrzeni ostatnich trzech lat i czterech miesięcy uszczupiliśmy sobie świadomie fundusz remontowy o 2,5 mln zł, w wyniku przeniesienia stawki 30 gr z remontów na eksploatację, żeby nie podnosić czynszu. Sytuacja taka nie może tak daleko trwać, gdyż każdy miesiąc zmniejsza nam fundusz remontowy o 60 tys. zł. Druga sprawa jaką poruszył pan Żmuda to oczekiwania mieszkańców co do planu remontów, w których nikt nie zastanawia się nad kwestią jaką kwotę dysponują mieszkańcy na danym budynku. Regulamin mówi tu wyraźnie, że remont budynku możemy dokonać do wysokości 2 krotnego wpływu plus saldo z poprzedniego roku. Jeśli kwota remontu ją przekracza to musi być zgoda Rady Nadzorczej. Dlatego do planu remontów

powinniśmy przyjmować sprawy po bardzo wnikliwej analizie, sprawy naprawdę ważne, a inne mniej ważne mogą poczekać. Przy kwestii podnoszenia stawki funduszu remontowego, padły propozycje tworzenia funduszu remontowego dodatkowego, wydzielonego na konkretny cel.

Następnie zabrał głos przewodniczący Komisji GZM pan Artur Wolny. Poinformował zebranych, że komisja zebrała się trzy razy. Jedni ze spotkań z całości poświęcone było regulaminowi użytkownika miejsc postojowych w naszej spółdzielni. Kolejne dotyczyło problemów związanych z rozliczeniem i użytkowaniem wody. Poruszona była też sprawa bramy wjazdowej na parking przy Fiołkowej, dyskusja nad inwestowaniem dodatkowych miejsc parkingowych przy Młyńskiej Bocznej oraz dyskusja nad korektą do planu remontów na 2016 rok. Z prac komisji to jeszcze przeglądanie przetargów i wyników przetargów przez członków na bieżąco. Przez ostatnie dwa tygodnie udział w przeglądach technicznych budynków, gdzie praca została tak podzielona, aby każdy członek uczestniczył przynajmniej w przeglądzie trzech lub czterech budynków. Kiedy inspektorzy przedstawia protokoły z przeglądów, komisja będzie mogła dopisać swoje uwagi.

Z kolei zabrała głos pani Agnieszka Kędzierska z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. Stwierdziła, że odbyło się jedno posiedzenie komisji, ponieważ w ostatnim okresie komisja była mało współpracująca i mało komunikująca się, nie było informacji o zwolnieniu lekarskim pani przewodniczącej i informacji kiedy wraca. Posiedzenie komisji dotyczyło pana [redacted] jako, że inne tematy do komisji nie wpłynęły. Pan podnosi między innymi kwestie braku malowania podwyższonej opłaty za użytkowanie miejsca parkingowego przez panią, która ma formalnie wypowiedzianą umowę najmu. Ta kwestia została przekazana do Zarządu i w dalszym ciągu pozostaje nierozwiązywalna. Z formalnego punktu widzenia jest to na szkodę spółdzielni. Komisja analizowała też kwestię braku kaloryfera na korytarzu u pana [redacted] który został zdemontowany jak inne na korytarzach w ramach oszczędności. Komisja stoi na stanowisku, aby przywrócić instalacje kaloryfera, ponieważ rzeczywiście jest tam zimno, ale dopiero po sezonie grzewczym.

Punkt 11

Pan przewodniczący odczytał pismo o złożenie rezygnacji z funkcji sekretarza Rady Nadzorczej pani Jolanty Bołaszewskiej-Kleszyńskiej. W wyniku dyskusji poproszono panią sekretarz o przemyślenie swojej decyzji.

Następnie sekretarz przedstawiła skargę pana [redacted] dotyczącą braku odpowiedzi na pisma z listopada 2015 roku. Odpowiedzi, które Pan otrzymał od Komisji Czasowej Pana nie satysfakcjonują.

Kolejne pismo jest to notatka służbowa pana [redacted] dotycząca agresywnego zachowania pana [redacted]

Następne pismo dotyczy bramy wjazdowej na parking przy Fiołkowej. Pan Dudek przedstawił Państwu faktury dotyczące montażu bramy, na obecna chwilę nie jest rozwiązana kwestia rozliczenia tej inwestycji. Państwu zostały przedstawione różne warianty rozwiązania tej kwestii.

Kolejna korespondencja to 12 wniosków Zarządu o wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni. Jednak z powodu zbyt późnego terminu ich otrzymania i braku możliwości zawiadomienia zainteresowanych przesuwa się dalsze postępowanie na następne zebranie Rady Nadzorczej.

Ostatnim listem jest zaproszenie od Śródmiejskiego Klubu Kultury na otwarcie Integracyjnego Klubu Kultury Olsza w dniu 5 listopada 2016 roku.

Na tym zebranie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Jolanta Bołaszewska - Kleszyńska
Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Artur Jakubas

