

PROTOKÓŁ nr 7/IX/2015
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 października 2015 r.

W posiedzeniu uczestniczyło 11 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. Cykowska-Marzencka Beata
3. Dudek Wincenty
4. Grandus Łukasz
5. Jakubas Artur
6. Kędzierska Agnieszka
7. Marczyńska Hanna
8. Nidecki Tomasz
9. Topa Anna
10. Wolny Artur
11. Żmuda Stanisław

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

Marek Górniewicz – Prezes Zarządu SM „Ugorek”

Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych SM „Ugorek”

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

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28 września 2015 r.
4. Dyskusja nad wyodrębnieniem ze stawki eksploatacyjnej garaży stawki podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz uchwała w tej sprawie.
5. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie "Regulaminu dotyczącego zasad umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię" na wiosek Zarządu z dnia 31.08.2015 r.
6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie ogłoszenia przetargu na wybór biegłego rewidenta do sporządzenia analizy finansowej za 2015 r.
7. Zapoznanie się z korespondencją komitetu blokowego i rozpatrzenie konfliktu dotyczącego baru FUKS przy ul. Młyńskiej 12.
8. Dyskusja nad przyznaniem nagród dla Zarządu za działalność w drugim kwartale 2015 r. oraz uchwała w tej sprawie.
9. Korespondencja.
10. Wolne wnioski.

Załącznik nr 1: Wniosek Zarządu SM „Ugorek” o wyodrębnienie ze stawki eksploatacyjnej garaży stawki podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów z dn. 31.08.2015 r.

Załącznik nr 2: Protokół Komisji Rewizyjnej RN VIII kadencji

Załącznik nr 3: Protokół KR 1/2015 Komisji Rewizyjnej RN IX kadencji.

Ad. 1

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał obecnych członków Rady oraz gości.

Ad. 2

Przewodniczący odczytał porządek obrad. Pani Beata Cykowska-Marzencka oraz Agnieszka Kędzierska zgłosiły swe uwagi, po których uwzględnieniu porządek obrad przybrał formę:

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28 września 2015 r.
4. Dyskusja nad wyodrębnieniem ze stawki eksploatacyjnej garaży stawki podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz uchwała w tej sprawie.
5. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie "Regulaminu dotyczącego zasad umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię" na wiosek Zarządu z dnia 31.08.2015 r.
6. Stan realizacji uchwał i zaleceń wydanych przez Radę Nadzorczą.
7. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie ogłoszenia przetargu na wybór biegłego rewidenta do sporządzenia analizy finansowej za 2015 r.
8. Zapoznanie się z korespondencją komitetu blokowego i rozpatrzenie konfliktu dotyczącego baru FUKS przy ul. Młyńskiej 12.
9. Dyskusja nad przyznaniem nagród dla Zarządu za działalność w drugim kwartale 2015 r. oraz uchwała w tej sprawie.
10. Korespondencja.
11. Wolne wnioski.

Wszyscy członkowie zagłosowali za przyjęciem porządku obrad.

Ad. 3

Sekretarz Rady Nadzorczej odczytała protokół z posiedzenia RN w dniu 28 września. P. Beata Cykowska-Marzencka zgłosiła uwagę do protokołu – chodziło o dodanie do pkt. 5, a przed uchwałą nad przyjęciem korekty planu remontów, zdania o treści: „korekta planu remontów została przyjęta warunkowo, aby nie blokować wykonania remontów przez ostatnie miesiące 2015 r.”, p. Artur Wolny prosił o uzupełnienie informacji – spotkanie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nie odbyło się w obecności wiceprezesa Andrzeja Misia, lecz przewodniczący Komisji spotkał się z wiceprezesem Andrzejem Misiem przed posiedzeniem Komisji, aby omówić wszystkie niejasne kwestie dotyczące korekty planu remontów.

Wszyscy członkowie jednogłośnie zagłosowali za przyjęcie protokołu z powyższymi poprawkami.

Ad. 4

Głos zabrała p. Krystyna Cholewa, główna księgowa SM „Ugorek”. Wyjaśniła, że wyodrębnienie ze stawki eksploatacyjnej garaży stawki na rzecz podatku od nieruchomości gruntu i wieczystego użytkowania pozwoli na podział opłat zależnych i od opłat niezależnych od Spółdzielni. Opłatami niezależnymi od Spółdzielni jest podatek od nieruchomości gruntów (wysokość tego podatku ustala Rada Miasta Krakowa, jego maksymalna wartość określona jest w ustawie o opłatach lokalnych) natomiast opłaty za wieczyste użytkowanie wynikają z wypowiedzeń Rady Miasta Krakowa w przypadku, kiedy rośnie wartość gruntu. Taka zmiana jeśli chodzi o wieczyste użytkowanie – ostatnio miała miejsce w 2011 roku.

Dodatkowym argumentem za podziałem jest przejrzystość w przedstawieniu tych opłat. Wcześniej ze strony właścicieli użytkowników garaży z własnościowym prawem nie było zainteresowania wyodrębnieniem stawki za te garaże. Obecnie pojawiło się takie zainteresowanie, dlatego Zarząd chce, żeby te stawki były przejrzyste. W tej sytuacji właściciel garażu staje się już podatnikiem od nieruchomości, równocześnie będąc płatnikiem wieczystego użytkowania gruntu. W ten sposób spółdzielnia jest odciążana z tych kosztów. Wyodrębnienie tych stawek pozwoli na bardziej klarowne przedstawienie tych opłat, a w przypadku zmian podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania, można te zmiany wprowadzić z dwutygodniowym wyprzedzeniem (zgodnie z ustawą) a nie tak, jak ma to miejsce w przypadku opłat eksploatacyjnych, kiedy Spółdzielnia musi uprzedzić mieszkańca na 3 miesiące przed.

Następnie p. Krystyna Cholewa przedstawiła dwie metody wyodrębniania tych stawek (por. zał. nr 1). Stawka za wieczyste użytkowanie – wynika z kosztów, jakie ponosimy w poszczególnych kompleksach - każdy kompleks ma inną stawkę i zależy ona od kosztów tam występujących. Do tej pory składały się na nią: koszty energii elektrycznej (nie wszędzie, czasem są nimi obciążani użytkownicy), ubezpieczenie i koszty ogólne Spółdzielni – te trzy elementy zostaną w stawce eksploatacyjnej.

Pierwsza metoda wyodrębnienia stawki polega na uśrednieniu obowiązujących stawek podatku od nieruchomości gruntów (ten podatek w skali roku wynosi 7,73 zł/m², a stawka od gruntu wynosi 46 gr.). Po uśrednieniu stawka dla każdego zespołu garażowego brutto wynosiłaby 83 gr. Druga metoda polega na tym, że roczne koszty podatku od nieruchomości, jakie Spółdzielnia ponosi, zostały skalkulowane w stosunku do powierzchni użytkowej. Różnice wynikają z tego, że każdy zespół garażowy ma inną powierzchnię (chodzi o powierzchnię zespołu garażowego, a nie powierzchnię całej działki).

Przewodniczący, p. Artur Jakubas, zapytał, czy Zarząd jest zwolennikiem którejś z tych metod? P. Krystyna Cholewa odpowiedziała, że jest zwolennikiem pierwszej metody, gdyż jej zdaniem jest bardziej czytelna i sprawiedliwa. W drugim przypadku każdy zespół garażowy ma inną stawkę, więc mieszkańcy mogą mieć problem ze zrozumieniem, czemu ktoś płaci mniej, a to zależy od powierzchni zespołu garażowego. P. Beata Cykowska-Marzencka zapytała, czy

metoda druga nie jest bardziej sprawiedliwa? Pani Krystyna Cholewa wyjaśniła, że ta kwota i tak pozostaje w konkretnym zespole garażowym, gdyż każdy zespół garażowy rozlicza się oddzielnie.

P. Łukasz Grandus odpowiedział, że pierwsza metoda jest bardziej przejrzysta. P. Dudek zabrał głos - jest za pierwszym wariantem. Zadał Zarządowi pytanie, czy te garaże są przeglądane przez inspektorów nadzoru, czy mają paszporty? Jeżeli nie, czy za stan techniczny odpowiada każdy indywidualnie, czy należy to do Spółdzielni? Wiceprezes Andrzej Miś wyjaśnił, że budynki w zasobach spółdzielni są przeglądane co rok lub co pięć lat. Często jednak zdarza się, że będący odpowiedzialnymi za przegląd nie są nawet wpuszczani do tych garaży, dlatego niejednokrotnie stan techniczny jest oceniany tylko na podstawie przeglądu zewnętrznej konstrukcji

Prezes Marek Górniewicz zwrócił uwagę, że Spółdzielnia nie nalicza funduszu remontowanego na te garaże. Eksploatacja remontowa, jak wynika z umów, należy do właścicieli.

P. Wincenty Dudek, mając wrażenie, iż jego pytanie nie zostało zrozumiane tak, jakby tego pragnął, doprecyzował je, podając wymyślony przykład: założmy, że płyta z dachu spadnie na samochód, który jest w środku garażu, czy odpowiada za to spółdzielnia, czy właściciel garaży?

P. Andrzej Miś odpowiedział, że ta konkretna sytuacja byłaby katastrofą budowlaną. Spółdzielnia jest zobowiązana do zachowania parametrów bezpieczeństwa ogólnie na obiektach, natomiast niewpuszczenie do garażu lub utrudnianie dostępu do niego pracownikom Spółdzielni powoduje, że właściciel dzieli tę odpowiedzialność ze Spółdzielnią. Pan Wincenty Dudek zadawał pytania mające na celu dookreślić, kto jest odpowiedzialny za garaże, które mają wyodrębnioną własność i kto ponosi koszty w sytuacji jakiejś tragedii budowlanej. Prezes Marek Górniewicz dodał, że wszystkie garaże są ubezpieczone. Po czym p. Wincenty Dudek stwierdził, że jego zdaniem pierwsza metoda wyodrębniania stawki jest bardziej przejrzysta, ponieważ ludzie często nie rozumieją, że cena wieczystego użytkowania różnych gruntów jest inna.

Przewodniczący, Artur Jakubas zapytał, czy te naliczenia robione są zgodnie z prawem, bo w odniesieniu do bloku nie ma takich różnic. Zaznaczył, że jego zdaniem ingerencja w stan techniczny tych garaży jest obowiązkowa, prosząc o rozwianie ewentualnych wątpliwości w tej kwestii.

Prezes Marek Górniewicz odpowiedział, że nie można garażu przyrównać do budynku. Jeśli za garaże pobierany byłby fundusz remontowy, pojawiałyby się żądania wykonania remontów - być może wygórowane. Natomiast jeśli remonty są w gestii użytkowników, to przy wykonaniu remontu Spółdzielnia rozlicza się bezpośrednio, czyli na podstawie kosztów na ten remont wyasygnowanych. Wzięcie na siebie kosztów tych remontów byłoby dla Spółdzielni obciążające.

Wywiązała się dyskusja dotycząca kwestii odpowiedzialności za garaże własnościowe. Wiceprezes Andrzej Miś zamknął ją, stwierdzając, że w sytuacji katastrofy odpowiedzialność spada na Zarząd, ale nie wprost. Należy uwzględnić, że użytkownik garażu mógł wykonywać prace naruszające konstrukcję. W tej sytuacji odpowiedzialność się przesuwają. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarząd rozmawiali przez chwilę na temat przeglądów budynków oraz

garaży. Następnie Członkowie Rady Nadzorczej przeszli do podjęcia uchwały.

Uchwała nr 12/IX/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 października 2015 r.
w sprawie wyodrębnienia ze stawki eksploatacyjnej garaży stawki podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

Na podstawie § 110 ust. 4 pkt. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie na wniosek Zarządu wyraża zgodę na wyodrębnienie ze stawki eksploatacyjnej garaży stawki podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów zgodnie z poniższą tabelą przedstawioną przez Zarząd w piśmie z dnia 31.08.2015 r.

Stawki wieczystego użytkowania

lp.	zespoły	pow. użytkowa	opłata wieczyste użytkowanie	stawka netto na m ² /m-c	brutto
1	2	3	4	5	6
1	Bohaterów Wietnamu	114,80	2 148	1,55	1,91
2	Młyńska	111,70	1 655	1,23	1,51
3	Sadzawki	307,60	5 687	1,54	1,89
4	Żwirki i Wigury	479,80	21 267	3,69	4,54
5	Ugorek	426,70	0		
6	Fiołkowa 17	109,70	0		
7	Fiołkowa 19	114,00	0		
8	Śliczna	267,80	4 604	1,43	1,76

Stawki podatku od nieruchomości i gruntów wg pierwszej metody

lp.	kompleksy	stawka podatku netto	stawka podatku brutto
1	2	3	4
1	Bohaterów Wietnamu	0,68	0,83
2	Młyńska	0,68	0,83
3	Sadzawki	0,68	0,83
4	Żwirki i Wigury	0,68	0,83
5	Ugorek	0,68	0,83
6	Fiołkowa 17	0,68	0,83

7	Fiołkowa 19	0,68	0,83
8	Śliczna	0,68	0,83
	razem	0,68	0,83

Stawki eksploatacyjne wg pierwszej metody

lp.	kompleksy	stawki od 1.01.2015			wieczyste użytkowanie	podatek od nieruchomości i gruntów	stawka eksploatacyjna brutto
		netto	vat	brutto			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Bohaterów Wietnamu	3,40	0,78	4,18	1,91	0,83	1,44
2	Młyńska	3,00	0,69	3,69	1,51	0,83	1,35
3	Sadzawki	3,40	0,78	4,18	1,89	0,83	1,46
4	Żwirki i Wigury	5,40	1,24	6,64	4,54	0,83	1,27
5	Ugorek	1,80	0,41	2,21		0,83	1,38
6	Fiołkowa 17	2,00	0,46	2,46		0,83	1,63
7	Fiołkowa 19	1,80	0,41	2,21		0,83	1,38
8	Śliczna	3,10	0,71	3,81	1,76	0,83	1,22

§2

W głosowaniu brało udział 11 osób: wszystkie zagłosowały za.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad. 5

Członkowie Rady przeszli do omówienia i podjęcia uchwały w sprawie "Regulaminu dotyczącego zasad umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię" na wiosek Zarządu z dnia 31.08.2015 r. Pani Beata Cykowska-Marzencka poprosiła o dodanie do regulaminu dwóch punktów – pierwszy dotyczy informacji o kaucji wpłacanej przez reklamodawcę, w celu ustrzeżenia Spółdzielni przed ponoszeniem ewentualnych kosztów związanych np. z usunięciem reklamy. Wiceprezes Andrzej Miś zaznaczył, że w każdej umowa jest indywidualnie przygotowywana, na podstawie regulaminu, i właśnie w umowie jest zawarta informacja o kaucji, poza tym kaucja jest ustalana dla każdego przypadku odrębnie. Przewodniczący Artur Jakubas wyraził przekonanie, że pomimo opinii wiceprezesa Andrzeja Miś, jakoby umowa spełniała rolę nadrzędną w stosunku do regulaminu, w regulaminie powinien znaleźć się zapis o konieczności uiszczenia kaucji. Sekretarz Hanna Marczyńska, zauważyła, że o ile treść umowy może ulegać zmianie, regulamin jest jedynym niepodlegającym dyskusji dokumentem określającym zasady umieszczania reklam. Pani Beata Cykowska-Marzencka powołała się na praktyki innych Spółdzielni, w których regulaminach wysokość kaucji stanowi wielokrotność miesięcznej

opłaty za reklamę. Następnie poprosiła o dodanie punktu, który uchroniłby mieszkańców przed umieszczaniem reklam utrudniających życie (dźwiękowych, świecących itp.). Pani Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska zapytała o reklamy wolnostojące, które ingerują w zieleni. Wiceprezes Andrzej Miś przypomniał, że na reklamy wolnostojące są oddzielne umowy, a omawiany w tej chwili regulamin dotyczy umieszczania reklam na budynkach. Na prośbę p. Beaty Cykowskiej-Marzenckiej wiceprezes Andrzej Miś wyjaśnił, jakie znaczenie ma zawarte w regulaminie słowo „teren”. Przedstawiciele Zarządu powiedzieli również, że nie ma cennika reklam, a umowa wraz z cenami są każdorazowo negocjowane. Podkreślił również, że regulamin pozwoli na uzyskiwanie określonych dochodów.

Pani Hanna Marczyńska zapytała o słowa: „treść informacji reklamy wraz z podaniem, na czym ta informacja zostanie zamieszczona”. Wiceprezes Andrzej Miś odpowiedział, że chodzi tu konkretnie o konstrukcję - sposób mocowania nieingerujący w strukturę budynku. Wiceprezes podkreślił, że niejednokrotnie spotkał się z zarzutem, iż za wszystkie, nawet drobne reklamy, należy uiszczać opłaty. Jednak nie do końca jest to prawda, gdyż Zarząd również wprowadza darmowe reklamy dla wynajmujących lokale użytkowe. Rozróżnia się oklejenie witryn od informacji z nośnikiem handlowym. Wiceprezes podał, że ceny za reklamę przy Młyńskiej 8 wahają się od 7 zł m² do 20 zł za m².

Beata Cykowska-Marzencka zaproponowała usunięcie z paragrafu 6 punktu 2 słowa „ewentualny” - chodzi o demontaż reklamy wraz z ewentualnym przywróceniem miejsca do stanu pierwotnego. Pani Hanna Marczyńska zapytała, na co są przeznaczone środki uzyskane z reklam na nieruchomościach. Pani Krystyna Cholewa odpowiedziała, że stanowią one tzw. zysk Spółdzielni, który jest dzielony na Walnym Zgromadzeniu, po czym dookreśliła, że jeśli reklama znajduje się na budynku mieszkalnym, to kwota za reklamę stanowi przychód danej nieruchomości, a jeśli na lokalu użytkowym to stanowi dochód Spółdzielni. Prezes, Marek Górniewicz nadmienił, że nie ma potrzeby, aby taki zapis o wpływach z reklam znalazł się w regulaminie, gdyż to wynika bezpośrednio ze statutu. Na koniec Beata Cykowska-Marzencka zaproponowała skrócenie nazwy regulaminu o dwa słowa „dotyczący zasad”. Ostateczna forma to „Regulamin umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Ugorek”. Zmieniono także ostatni punkt, mówiący w ostatecznej formie o tym, że regulamin obowiązuje od 1 listopada 2015 r.

Uchwała nr 13/IX/2015

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 października 2015 r.**

w sprawie zatwierdzenia "Regulaminu umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię"

Na podstawie § 2 ust. 11 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie na wniosek Zarządu z dnia 31 sierpnia 2015 r. zatwierdza "Regulamin umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię" wraz z wprowadzonymi poprawkami.

§2

W głosowaniu brało udział 11 osób: wszystkie zagłosowały za.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad.6

Członkowie Rady przeszli do omawiania stanu realizacji uchwał. Pani Beata Cykowska-Marzencka przeczytała protokół Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej VIII kadencji dotyczący sprawy nr 10/2015. Podkreśliła, że nie można dłużej czekać na rozwiązanie tej sprawy. Zainteresowany apelował do Rady Nadzorczej oraz do Zarządu, od którego nie otrzymuje odpowiedzi, i czuje się w tej sprawie poszkodowany. Przedmiotem w tej sprawie nie jest tylko nieuzasadnione wypowiedzenie miejsca parkingowego, ale również m. in. kwestia argumentowania wypowiedzenia tego miejsca ilością zużycia wody. Pan Wincenty Dudek powiedział, że problem ten trzeba rozwiązać globalnie, porządkując w pierwszej kolejności kwestie dotyczące parkingu, a dopiero w dalszej kolejności należy rozstrzygać i podejmować decyzje dotyczące stron. Podkreślił, że skoro RN poprzedniej kadencji nie przegłosowała uchwały w tej sprawie, wnioski komisji rewizyjnej nie mają żadnej mocy.

Poproszeni o głos prezesi powiadomili, że nie należy rozstrzygać tej sprawy na podstawie korespondencji, ponieważ potrzebna jest szczegółowa analiza całości dokumentacji, także pism wysyłanych przez Zarząd, aby podjąć dobre decyzje. Prezes Marek Górniewicz zauważył, że sam protokół komisji rewizyjnej, który wpłynął do niego dopiero w maju, nie oddaje rzeczywistej atmosfery tego sporu. Błędem jest powoływanie się na odwołanie, ponieważ ono nigdy do Zarządu nie wpłynęło. Obecni przeprowadzili dyskusję nad tym, w jaki sposób rozwiązać ten problem, aby obydwie strony ubiegające się o miejsce postojowe były usatysfakcjonowane. Prezes Marek Górniewicz zaznaczył, że p. [imię], po otrzymaniu trzymiesięcznego wypowiedzenia w ogóle się nie odwołał w określonym terminie. Gdyby to zrobił, to miejsce nie zostałoby mu odebrane. Po drugie wówczas, kiedy sprawa się rozgrywała, funkcjonował społeczny opiekun parkingu i Zarząd podpierał się opinią tego opiekuna. Z przekazów relacji zamieszkujących lokatorów wynika, że [imię] nie zamieszkuje w tym miejscu. Prezes dodał, że były propozycje dla jednej i drugiej strony przydzielenia innego miejsca postojowego. Pani Agnieszka Kędzierska, która osobiście rozmawiała z p. [imię] na dyżurze RN w dniu 26.10.2015 r., odpowiedziała, że zgodnie ze stwierdzeniem p. [imię] nigdy nie otrzymał on żadnej pisemnej propozycji przydzielenia mu innego miejsca postojowego. Wiceprezes Andrzej Miś nadmienił, że podczas rozmowy z p. [imię] usłyszał, że zainteresowany nie przyjmie innego miejsca postojowego, dlatego Zarząd zrozumiał, że złożenie propozycji pisemnej jest z góry skazane na porażkę. Przedstawiciele

Zarządu wyjaśnili, że omawiana sytuacja ma miejsce, w chwili, kiedy p. [imię] ma już wypowiedziane miejsce postojowe, czyli de facto nie jest stroną w tej sprawie.

W następnej kolejności odbyła się dyskusja dotycząca: kwestii formalno-prawnych powstania parkingu przy skrzyżowaniu ulic Ułanów i Ugorek, przynależności parkingu do trzech bloków stanowiących jedną nieruchomość oraz tego, że pomimo, iż parking jest zamknięty, parkują na nim inni mieszkańcy. Poruszono również kwestię regulaminu, który jak stwierdzono jest niezgodny z ustawą. Wiceprezes Andrzej Miś zaproponował, że rozesła wersję roboczą regulaminu do zainteresowanych, a Zarząd w ciągu miesiąca dokończy prace nad nim, by móc go przedstawić Radzie Nadzorczej na listopadowym spotkaniu. Rozmawiano o możliwościach rozwiązania zaistniałej sytuacji.

Pojawiła się również kwestia udostępniania protokołów w Spółdzielni, ponieważ, jak kilkakrotnie podkreśliła p. Kędzierska, [imię] ma trudności z dostępem do tych dokumentów, pomimo tego, iż zgodnie z prawem powinien mieć do nich pełny wgląd. Kwestię tę rozwinęła p. Beata Cykowska-Marzencka dodając, że najlepiej byłoby, idąc wzorem innych spółdzielni, zamieszczać wszystkie protokoły na stronie internetowej Spółdzielni Ugorek, aby wszyscy zainteresowani mieli do nich pełny dostęp, co nakazuje art. 8¹ ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Na koniec powrócono jeszcze raz do kwestii protokołu komisji rewizyjnej RN VIII kadencji oraz oczekiwania p. [imię]. Pani Hanna Marczyńska odczytała list, który pan Mieczysław Głab, przewodniczący RN poprzedniej kadencji jako osoba prywatna, dnia 15 września napisał do p. [imię]. Jego treść stanowiło zapewnienie, iż protokół komisji rewizyjnej został z dniem 30 marca 2015 roku zaakceptowany przez całą Radę i przekazany Zarządowi celem załatwienia sprawy. Prezes Marek Gerniczewicz oświadczył, że protokół ten jest pełen nieścisłości i że się z nim nie zgadza. Zakomunikował swoją wypowiedź tym, że na chwilę obecną obydwie zainteresowane strony, czyli p. [imię] i p. [imię] mają wypowiedziane miejsce postojowe, a p. [imię] korzysta z niego bezprawnie, jednak Zarząd nie ma narzędzi, aby zmusić ją do opuszczenia tego miejsca. W celu ustalenia konkretnego rozwiązania panowie Wincenty Dudek oraz Artur Jakubas umówili się na spotkanie z przedstawicielami Zarządu w celu zapoznania się z pełną dokumentacją dotyczącą sprawy p. [imię].

Ad. 7

Członkowie Rady przeszli do wyboru biegłego rewidenta, który zbada sprawozdanie finansowe SM „Ugorek” za rok 2015. Pani Beata Cykowska-Marzencka przedstawiła firmy, które nadesłały swoje propozycje. Odbyła się krótka dyskusja - p. Stanisław Żmuda powiedział, że jego zdaniem dobrze byłoby, aby takie sprawozdanie przygotowywał ktoś, kto już zna Spółdzielnię i cieszy się dobrą opinią, a taką instytucją jest Małopolski Związek Rewizyjny. Pani Beata Cykowska-Marzencka zwróciła uwagę na to, że badanie sprawozdania finansowego przez tę samą firmę sprzyja rutynie i w razie nieprawidłowości trudniej wychwycić błąd. Pan Wincenty Dudek powiedział, że nie jest to problem, gdyż Związek może za każdym razem przysyłać innego spośród swoich 30 rewidentów. Na koniec p. Łukasz Grandus wyraził swoją opinię, że nie widzi przeszkód, aby była to całkiem nowa firma.

Po krótkiej przerwie członkowie Rady wybrali firmę Interfirm, która zaproponowała najtańszą usługę, a następnie przeszli do głosowania uchwały:

**Uchwała nr 14/IX/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 października 2015 r.
w sprawie powołania podmiotu do zbadania sprawozdania finansowego za 2015 r.**

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

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie wybiera biegłego rewidenta firmy audytorskiej INTERFIN sp. z o.o. do zbadania sprawozdania finansowego SM "Ugorek" za rok 2015.

§2

W głosowaniu brało udział 11 osób: 10 za, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad. 8

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, p. Beata Cykowska-Marzencka, przedstawiła wnioski z protokołu tejże komisji dotyczącego baru FUKS przy ul. Młyńska Boczna. Dokument ten stanowi załącznik do niniejszego protokołu (zał. nr 3).

**Uchwała nr 15/IX/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 października 2015 r.
w sprawie rozwiązania czasowej komisji ds. konfliktu dotyczącego baru Fuks przy
ul. Młyńskiej 12**

Na podstawie §6 ust. 5 Regulaminu RN SM „Ugorek”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w związku z zakończeniem prac w sprawie baru Fuks przy ul. Młyńskiej 12 rozwiązuje komisję czasową.

§2

W głosowaniu brało udział 11 osób, wszystkie zagłosowały za.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad. 9

Członkowie Rady Nadzorczej przeszli do punktu, w którym rozpoczęli dyskusję nad premią dla Zarządu. Przewodniczący Artur Jakubas powołując się na §14 ust. 6 Regulaminu Rady Nadzorczej stwierdził, że nie możemy przyznać w tym terminie premii, ponieważ od zakończenia kwartału minęło ponad 90 dni, a zgodnie z regulaminem premie należy przyznać do 60 dni od zakończenia kwartału, po przyjęciu analizy, która tego kwartału dotyczy. W związku z tym, aby nie złamać regulaminu, Rada nie może przyznać premii na trwającym posiedzeniu. Po krótkiej dyskusji stwierdzono, że Rada otrzymała analizę w tak późnym terminie (bo 27 sierpnia 2015), że siłą rzeczy nie mogła terminowo przyznać premii. Argumentację tę poparła p. Anna Topa. P. Agnieszka Kedzierska nadmieniła, że premia powinna być przyznana na tym samym zebraniu, a na którym zostaje przyjęta analiza finansowa. Wywiązała się dyskusja dotycząca kwoty funduszu premiowego.

Przewodniczący Rady, Artur Jakubas zaproponował, aby w związku z nieterminowym przekazaniem analizy finansowej za drugi kwartał 2015 r. z uwagi na naruszenie paragrafu 14 ust. 6 regulaminu RN Rada nie przyznawać premii na trwającym posiedzeniu.

Pan Wincenty Dudek z oburzeniem stwierdził, że podstawą pracy Zarządu jest Ramowy Plan pracy Rady, stąd taki termin przedstawienia analizy. Zapytał, na jakiej podstawie Rada miałaby nie przyznać premii, prosząc o uzasadnienie, na co p. Łukasz Grandus powiedział, że jest to premia uznaniowa, a więc przyznawana za specjalne zasługi, a nie premia regulaminowa. Pan Wincenty Dudek, powołując się na kodeks pracy, powiedział, że jest przekonany, że premia uznaniowa jest obowiązkowa. W tym miejscu p. Stanisław Żmuda, powołując się na Regulamin Zarządu (paragraf 13) powiedział, że ta premia jego zdaniem jest obowiązkowa. Padło pytanie o premię roczną i o fundusz premiowy, co wywołało kolejną dyskusję. Pan Łukasz Grandus dopytywał Członków Rad poprzednich kadencji, co oznacza „potrącenie premii” z funduszu premiowego. Pan Wincenty Dudek zapytał, dlaczego zdaniem członków Rady zabezpieczą się środki? Pani Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska stwierdziła, że jeśli premia uznaniowa zapisana w regulaminie Zarządu jest rozumiana jako premia regulaminowa, to należy ten punkt poprawić, doprecyzować. Ta dyskusja podzieliła członków Rady. Ostatecznie podjęto decyzję o skierowaniu do radcy prawnego pisma z poniższymi pytaniami:

1. Czy Rada Nadzorcza może przyznać premię za II kwartał Zarządowi po upływie 60 dni od zakończenia II kwartału?
2. Czy Rada Nadzorcza ma obowiązek, nie przyznając premii uznaniowej, podjąć uchwałę o nieprzyznaniu premii?
3. Czy Rada Nadzorcza ma obowiązek uzasadnić nieprzyznanie premii uznaniowej dla Zarządu?
4. Czy premia uznaniowa zapisana w ten sposób w regulaminie Zarządu i uzależniona od spełnienia konkretnych warunków (przyznanie do 60 dni po zakończeniu kwartału, po przyjęciu analizy ekonomiczno-finansowej za dany kwartał, uzależnienie od

osiągniętych przez spółdzielnię wyników finansowych oraz od kreatywności i zaangażowania w realizację ustalonych kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni; patrz: §13 i 14 Regulaminu Zarządu) jest premią uznaniową czy spełnia już rolę premii regulaminowej?

5. W związku z przekroczeniem terminu 60 od zakończenia II kwartału, czy premia może być nadal przyznana? Czy np. może zostać przyznana z końcem listopada?
6. W Regulaminie Rady jest zapis, że Rada nie ma obowiązku spotykać się co miesiąc. Hipotetycznie – gdyby Rada spotkała się raz na kwartał, co jest zgodne z prawem, nie miałyby możliwości przyznania premii kwartalnej, a szczególnie dopełnienia obowiązku przyznania premii do 60 dni od zakończenia kwartału. Jakie w takiej sytuacji byłyby konsekwencje prawne dla Rady Nadzorczej za nieprzyznanie premii uznaniowej dla Zarządu, o której mowa § 14 ust. 6 Regulaminu Rady Nadzorczej?

Ad. 9

Sekretarz Hanna Marczyńska zapoznała Członków Rady z bieżącą korespondencją oraz odczytała propozycje odpowiedzi, które obecni zaakceptowali.

Ad. 10

Wolne wnioski:

1. Beata Cykowska-Marzencka zgłosiła konieczność zobowiązania Zarządu do informowania Spółdzielców o procesach ich dotyczących, jak np. rozpoczęcie budowy na sąsiedniej działce, ponieważ nigdzie nie ma zapisu o konieczności informowania.
2. Beata Cykowska-Marzencka poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego na wniosek pojedynczych osób robi się remonty, które są źródłem dużych wydatków (chodzi o zwiększenie wydatków na plac zabaw przy ul. Ślicznej czy usunięcie wysokiego napięcia w piwnicach).
3. Beata Cykowska-Marzencka wnioskuje, żeby skierować wniosek nr 4 z Walnego Zgromadzenia złożony przez p. J. Bołaszewską-Kleszyńską oraz sześciu innych członków dotyczący zbadania sprawy Młyńska Boczna 11 do komisji rewizyjnej.
4. Beata Cykowska-Marzencka – wniosek, by w planie kolejnego posiedzenia zamieścić projekt uchwały na podstawie art. 8 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dot. zakresu treści zamieszczonych na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Wniosek p. Stanisława Żmudy o przypomnienie głównej księgowej o przygotowaniu materiałów dotyczących stawki remontowej dodatkowej płaconej przez nieczłonków spółdzielni (w ciągu roku zmienia się liczba członków spółdzielni, automatycznie pociąga to za sobą zmianę powierzchni użytkowej, a fundusz ten jest uzależniony od powierzchni i wtórnie od członków - raz na rok ta stawka powinna być weryfikowana). Należy to zatwierdzić uchwałą – termin ostateczny to 1 stycznia.
6. Pytanie p. Hanny Marczyńskiej, czy wiadomo, jakie są plany zagospodarowania kotłowni?

Po wyczerpaniu tematów przewodniczący zamknął spotkanie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Hanna Marczyńska
Hanna Marczyńska



Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Artur Jakubas

12