

PROTOKÓŁ nr 27/IX/2017
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 22 maja 2017 roku

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

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

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”

Załączniki do protokołu:

- 1) Wypis z protokołu nr 16/2017 z posiedzenia Zarządu SM „Ugorek” dotyczący podjęcia uchwały nr 13/05/17 o wysokości stawki funduszu remontowego dla osób niebędących członkami Spółdzielni
- 2) Plan finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w 2017 roku.

Punkt 1

Przewodniczący przywitał zebranych i otworzył posiedzenie.

Punkt 2

Pan Jakubas odczytał porządek obrad i przeprowadził głosowanie nad jego przyjęciem. W głosowaniu uczestniczyło 10 osób, 10 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących. Porządek obrad 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 24 kwietnia 2017 roku.
4. Zatwierdzenie uchwały w sprawie stawki remontowej – uchwała nr 85.
5. Zatwierdzenie planu finansowego na 2017 rok – uchwała nr 86.
6. Informacja na temat sprawozdania Zarządu na Walne Zgromadzenie.
7. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od VI 2016 do V 2017 na Walne Zgromadzenie.
8. Informacja Zarządu dotycząca kwestii poruszonych w piśmie pana Kalisza.
9. Korespondencja.
10. Wolne wnioski

z

af

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24 kwietnia 2017 roku. Pan Jakubas poruszył kwestie zapisu dotyczącego przetargu malarskiego, zaproponował zmiany oraz skierowanie tej sprawy do Komisji Rewizyjnej. Pan Dudek oficjalnie zgłosił wniosek do Komisji Rewizyjnej, aby w trzecim kwartale w planie pracy komisji uwzględnić sprawdzenie przetargu na prace malarskie, wybór oferenta. W wyniku dyskusji zdecydowano, aby w protokole umieścić fakt zadania pytania przez pana Jakubasa i fakt udzielenia przez pana Misia wyczerpującej odpowiedzi. Następnie przewodniczący przeprowadził głosowanie nad protokołem. W głosowaniu brało udział 10 osób, 10 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

Punkt 4

Głos zabrał pan Prezes, który stwierdził, iż zgodnie z decyzją rady z poprzedniego posiedzenia, Zarząd podjął stosowną uchwałę dotyczącą stawki remontowej dla osób nie będących członkami spółdzielni, tą uchwałę kieruje do Rady Nadzorczej celem jej zatwierdzenia. Sekretarz odczytała zebrany treść uchwały nr 85 w sprawie stawki funduszu remontowego dla osób nie będących członkami spółdzielni. Z kolei przewodniczący przeprowadził głosowanie nad uchwałą. W głosowaniu brało udział 11 osób, 11 za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących. Uchwała została przyjęta.

**Uchwała nr 85/IX/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 22 maja 2017 roku
w sprawie zatwierdzenia stawek funduszu remontowego dla osób niebędących członkami
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”**

Na podstawie § 107 ust.8 pkt.2 i ust.9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”, Rada Nadzorcza zatwierdza, co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zatwierdza wysokość stawki funduszu remontowego dla osób niebędących członkami spółdzielni wg załączonego wykazu. Stawka obowiązywać będzie od 1 września 2017 roku.

§2

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

§3

Jednocześnie z dniem 31 sierpnia 2017 roku traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 26/IX/2015 z grudnia 2015 roku.

Punkt 5

Pan Grandus przedstawił zebrany wnioski z posiedzenia Komisji Ekonomicznej, na której analizowano plan finansowy na rok 2017. Zwrócił uwagę na fakt, który rzuca się w oczy przy analizie, a na który zwracała już komisja uwagę przy innych analizach, iż koszty eksploatacji rosną. W którymś momencie może dojść do sytuacji iż znacznie przerosną przychody. Ma to już miejsce w tym planie, na koniec 2017 roku na samej eksploatacji podstawowej nieruchomości mamy minus 577 tys. Do tego dochodzi cały czas ujemne rozliczenie wody i ścieków minus 180

z



tys. Jest to minus dość znaczący, dlatego w roku następnym będziemy mieli konieczność podniesienia stawki eksploatacyjnej. Na chwilę obecną ratuje nas wynik z roku poprzedniego i ostatecznie gospodarka zasobami mieszkaniowymi nieruchomości jest na plusie 157 tys. Jest to ewidentny znak i po potwierdzeniu tego wyniku, bo jest to tylko plan, spodziewamy się może niższego wyniku ujemnego, ale to pociąga za sobą konieczność zmiany stawki. Komisja zauważa również wzrost kosztów ogólnych o 6,1 % w stosunku do wykonania za 2016 rok, a przychody zostają nam na stałym poziomie, stąd ten minus. Poza tą kwestia, która budziła największy niepokój, Komisja nie ma większych uwag do planu, drobne pytania zostały przyjęte, a odpowiedzi były satysfakcjonujące. Pan Grandus wnosi w imieniu Komisji o zaakceptowanie planu. Z kolei głos zabrała pani Kędzierska, która stwierdziła iż bardzo zaniepokoił ją fakt dużego minusa na eksploatacji podstawowej niż w roku ubiegłym, taka tendencja jest bardzo nieoptymistyczna. W odpowiedzi pani Główna Księgowa zwróciła uwagę na wynik planowany na rok 2016, był blisko kwoty minus 200 tys. jednak koszty planowane były niższe i uzyskaliśmy wynik saldo minus 49 tys. Musimy pamiętać, że stawki nie są zmieniane od 2011 roku, dochody są stałe, a koszty systematycznie rosną. Kolejne zapytanie postawiła pani Cykowska, z czym związane jest wzrost prawie o 30 % pozostałych usług, szczególnie widoczny na adresie Dzielskiego 2. W odpowiedzi pani Cholewa stwierdziła, iż główną przyczyną wzrostu to podniesienie minimalnej stawki za godzinę, firmy ochroniarskie podwyższyły opłaty za dozór. Pani przypomniała, że podobna sytuacja pojawiła się na Fiołkowej 21 przy garażach. Pani Księgowa podkreśla, iż dołączona jest do planu tabelka kosztów ogólnospółdzielczych, które obejmują koszty utrzymania biura, obsługę biura i księgowości, koszty wspólne nieruchomości- koszty inspektorów nadzoru i administracji osiedla, koszty konserwacji – koszty konserwatorów. Te koszty właśnie wzrosły, a 80 % tych kosztów obciąża koszty eksploatacji.

Następnie głos zabrała pani Kędzierska, która stwierdziła, że może należało by się zastanowić jak to wszystko przeorganizować, tak realizować swoją działalność, żeby wszystkie obszary były w odpowiedni sposób zabezpieczone, na to muszą być pieniądze. A nam systematycznie wzrastają koszty, w roku 2017 jest znaczny skok. Szukać oszczędności.

Kolejne pytanie postawił pan Jakubas, czym spowodowany jest wzrost kosztów PFRON-u Pani Cholewa odpowiedziała iż wynika to z faktu odejścia pracowników z grupą inwalidzką na emeryturę, a my musimy płacić większą stawkę za zatrudnienie mniejszej ilości pracowników z orzeczeniem o niepełnosprawności.

Następnie głos zabrał pan Wolny, poruszając kwestie kosztów przeglądów technicznych budynków, szczególnie kosztów przeglądów pięcioletnich, czy nie można by zlecić to inspektorom. Pan Miś przypomniał iż w spółdzielni mamy tylko jednego inspektora z takimi uprawnieniami, a koszty zlecenia tych prac firmie nie są duże, tylko na kwotę ma wpływ ilość naszych zasobów. Pan Prezes podkreślił iż nie jest bez znaczenia jakość tych usług przy dzisiejszych wymaganych normach, nie możemy robić tego niedokładnie.

Pani Księgowa podkreśliła iż niewiele pozycji kosztów zależy od nas, np. amortyzacja, zakup materiałów, świadczenia pracownicze, składki zusowskie, fundusz socjalny i inne. W ramach pozostałych usług, przy podpisywaniu umów na wykonanie różnych prac możemy mieć wpływ. Fundusz płac też od nas zależy, aby zapewnić odpowiedni standard usług, które wykonuje spółdzielnia swoimi pracownikami, to fundusz płac musi być na odpowiednim poziomie. Mamy załogę w odpowiednim wieku, zbliża się do okresu ochronnego albo już jest w okresie ochronnym przedemerytalnym i nowi pracownicy na niskie świadczenia przyjdą na chwilę albo wcale. Następnie głos zabrał pan Żmuda, który przypomniał, iż ostatnia podwyżka stawki eksploatacyjnej była 1 sierpnia 2011 roku, sześć lat temu. Gdyby Zarząd i Rada nie stosowali metody zasileń to co roku stawka eksploatacyjna średnio powinna być podnoszona o 20 gr. Nie było podwyżek bo jak kończyła się kadencja pana Cisowskiego został przelany 1 mln zł z zysku na eksploatację co dało spokój w kwestii podwyżki na dwa lata. Dalej zostało podjęte działanie, które umożliwiło przelanie z remontów 30 gr na eksploatację, co zasiliło eksploatację o 3mln i znów mieliśmy spokój. Ten spokój może być nawet do połowy przyszłego roku. Ale obecnie brakuje nam na funduszu remontowym, bo uszczupliliśmy fundusz remontowy o ponad 3 mln zł. Sztucznie poprzez

z

at

przelewanie, zasilanie w trosce o mieszkańców, udawało się utrzymać stan bez podwyżek. Spółdzielnia funkcjonuje prawidłowo, dzięki lokalom użytkowym ma zyski, z których korzystają mieszkańcy, ale obecna sytuacja wymaga nowych działań. Sekretarz odczytała uchwałę nr 86, a przewodniczący przeprowadził głosowanie nad nią. W głosowaniu brało udział 11 osób, 8 osób za, 0 przeciw, 3 głosy wstrzymujące. Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 86/IX/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 22 maja 2017 roku
w sprawie zatwierdzenia planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

Na podstawie § 58 ust. 1 i 4 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 zatwierdza przedłożony przez Zarząd plan finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” na rok 2017 zgodnie z załącznikiem w aktach Rady.

§2

W tajnym głosowaniu brało udział 11 osób: 8 za, 0 przeciw, 3 głosy wstrzymujące.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 6

Pan Prezes oznajmił iż nie będzie odczytywał zebranych sprawozdania Zarządu na Walne Zgromadzenie, gdyż ono jest dość standardowe, dlatego że w takim sprawozdaniu trzeba podać wszystkie podstawowe informacje dotyczące spółdzielni i działalności spółdzielni. Sprawozdanie w tym roku składa się z czternastu punktów, takich jak: podstawy prawne i organizacyjne spółdzielni, ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu, zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe, zatrudnienie, wymiana informacji między Zarządem a mieszkańcami, wyniki działalności za 2016 rok, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka lokali użytkowymi, planowanie funduszu remontowego, okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, informacja o remontach budynków mieszkalnych w 2016 roku, informacja o realizacji CCWU w zasobach spółdzielni. Pan Górniewicz pokrótce omówił każdy z punktów sprawozdania członkom.

Punkt 7

Pan Jakubas odczytał zebranych treść sprawozdania Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie za okres od 10 VI 2016 do 22 V 2017 roku. W trakcie odczytywania członkowie wnieśli swoje poprawki. Nad poprawioną treścią sprawozdania przewodniczący przeprowadził głosowanie. W głosowaniu brało udział 11 osób, 11 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących. Uchwała została

7



przyjęta.

Uchwała nr 87/IX/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 22 maja 2017 roku
w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od 10 czerwca 2016 roku do 22 maja 2017 roku w celu przedstawienia go na Walnym Zgromadzeniu.

§ 2

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

§ 3


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Punkt 8

Pan Prezes przedstawił zebranym opinię prawną w sprawie pisma pana [imię] [nazwisko] Stwierdził, iż w wielu stwierdzeniach pan [imię] [nazwisko] ma rację, gdyż pisze o kwestiach dotyczących zapisów statutowych. Stwierdzenie, że rozliczenie wody powinno być zgodne z § 107 ust 9 statutu jest zawarte w regulaminie, Zarząd uchwalił regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a Rada Nadzorcza go zatwierdziła. Wskazując na postanowienia art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, należy stwierdzić, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego jest uprawniony do dokonania wyboru metody rozliczania kosztów, czyli różnicy wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. W swojej konkluzji Radca Prawny stwierdza, że pan [imię] [nazwisko] ma rację, natomiast samo literalne zastosowanie tego punktu powoduje sytuację jakiej moglibyśmy mieć w przypadku rozliczenia wody na poszczególne osoby. Pan [imię] [nazwisko] dąży do faktu zapisania w regulaminie takiego zapisu, aby te różnice podlegały na Walnym Zgromadzeniu decyzji Walnego i finansowane z nadwyżki bilansowej. Takie ujęcie w regulaminie spowoduje, iż regulamin jako akt niższego rzędu będzie niezgodny z prawem. Pozostałe punkty to punkty odnoszące się do drobnych korekt regulaminu, które powinny być dokonane. Te propozycje możemy przeanalizować, ale nie musimy akceptować.

Punkt 9

W korespondencji wpłynęło pismo od pana [imię] [nazwisko], którym zapoznało się prezydium rady i w związku z tym pan Dudek proponuje przekazanie w/w pisma do Komisji Rewizyjnej. Oryginał pisma został wręczony pani Kędzińskiej. Kolejne pismo pochodziło od Duszpasterstwa i Parafii, a dotyczyło prośby o dofinansowanie wyjazdu dzieci na wycieczkę do Poznania.. Kierujemy sprawę do Zarządu, któremu Rada przekazała w obecnym roku fundusz darowizn. Następne pismo wpłynęło od pana [imię] [nazwisko] a dotyczy wniosków z Walnego Zgromadzenia w roku 2016. W odpowiedzi pan zostanie poinformowany, iż na wszystkie wnioski Zarząd odpisywał, a niezależnie na najbliższym Walnym zostanie odczytana odpowiedź na w/w wnioski. Kolejne pismo złożyła pani [imię] [nazwisko] a dotyczyło sprawy zalania mieszkania sąsiadki. Pani wyraziła zgodę na demontaż rolety kuchennej, która miała być przyczyną zalania. Z dalszych faktów wynika, iż mogło tak nie być. Sprawa jest w trakcie załatwiania przez spółdzielnię. Następne pismo wpłynęło od pani [imię] [nazwisko], a dotyczy uzupełnienia krzewów zniszczonych w

z 

trakcie prac ziemnych przy ul. Fiołkowej 9. W odpowiedzi pan Miś potwierdził taką sytuację, ale nadmienił iż fakt ten miał miejsce przed 4-5 laty, oczywiście zielen zostanie uzupełniona. Wpłynęło pismo od Zarządu informujące o przetargu na remont sieci wodociągowej podwyższonego ciśnienia dla budynków przy ul. Ugorek 4 i 8 oraz Ułanów 46, który odbędzie się w dniu 5 czerwca 2017 roku.

Ostatnie pismo od pani [imię] budynku przy Sadzawki 5 dotyczące remontu kominów i ciągów wentylacyjnych. Pismo przez omyłkę dotarło do Zarządu, który już udzielił pani odpowiedzi, z którą zapoznała się Rada.

Punkt 10

Pan Wolny przypomniał, iż na posiedzeniu marcowym rada zwróciła się z prośbą o przygotowanie zestawienia prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach. Pan Miś odpowiedział, iż takie zestawienie jest w trakcie realizacji.

Z kolei pani Kędzierska zwróciła się z pytaniem – o sprawę związaną z wynajmem lokali mieszkalnych, które są w naszych zasobach, na jakim etapie są prace. Pan Prezes oświadczył, iż zostały rozesłane pisma do tych, co do których mamy wątpliwości. Jeden spośród wezwanych stawiał się i oświadczył, że tam mieszka ale pracuje poza Krakowem, dlatego przebywa głównie w weekendy. W kolejnym mieszkaniu najprawdopodobniej lokator mieszka w Austrii, nie zamieszkuje lokalu, na wezwanie się nie stawiał, jeśli na kolejne wezwanie również się nie stawia, będziemy zmuszeni rozwiązać umowę.

Kwestia wysokości czynszu tj. kwestia czy ten czynsz traktujemy jako komercyjny nie leży w gestii Zarządu. Taką decyzję musi podjąć Rada Nadzorcza. Komisja Rewizyjna stoi na stanowisku, aby wysokości tych czynszów dostosować do cen rynkowych. Dlatego zwracamy się o weryfikację tych umów. Pan Prezes stwierdził, iż po zamknięciu całości tematu będzie sporządzone sprawozdanie i zostanie ono przedstawione radzie do oceny. Jeśli Rada podejmie decyzję o podniesieniu czynszu, Zarząd to zrealizuje. Zarząd przeanalizował te wszystkie umowy i w każdym przypadku są to sytuacje, w których albo to mieszkanie zostało stracone z przyczyn niedopełnienia pewnych obowiązków. W większości były to mieszkania lokatorskie tych mieszkańców i przez niedopełnienie obowiązków związanych ze śmiercią jakiegoś członka rodziny, te mieszkania nie zostały przekształcone. Gdyby dopełnili formalności, to płacili by normalny czynsz i w świetle obowiązujących przepisów mieliby prawo do tych mieszkań.

Na tym protokół zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Artur Jakubas

