

PROTOKÓŁ nr 29/IX/2017
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 31 lipca 2017 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 10 członków Rady, których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności:

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

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

- Marek Górnisiewicz – Prezes Zarządu SM „Ugorek”
- Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załączniki do protokołów :

- Plany prac Komisji Rady Nadzorczej.

Punkt 1

Przewodniczący przywitał zebranych i otworzył posiedzenie.

Punkt 2

Pan Jakubas odczytał porządek obrad, po dyskusji postanowiono odrzucić jeden z proponowanych punktów porządku. Przewodniczący przeprowadził głosowanie nad jego przyjęciem. W głosowaniu uczestniczyło 9 osób, 6 osób za, 2 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Ostatecznie porządek obrad przedstawił się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19 czerwca 2017 roku.
4. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia, wnioski i określenie dalszego postępowania przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
5. Plan dyżurów na drugie półrocze 2017 Rady Nadzorczej.
6. Informacja Komisji Rewizyjnej w sprawie odpowiedzi na korespondencje skierowaną do Komisji.
7. Sprawozdanie z działań podejmowanych przez Zarząd w ramach programu CCWU.

8. Plan pracy Komisji Rady Nadzorczej na drugie półrocze 2017 roku.
9. Korespondencja.
10. Wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19 czerwca 2017 roku. Po naniesionych poprawkach pan Jakubas przeprowadził głosowanie nad protokołem. W głosowaniu brało udział 10 osób, 9 za, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący. Protokół został przyjęty.

Punkt 4

Głos zabrał pan Prezes Górniewicz, który stwierdził, iż sam przebieg zebrania Walnego Zgromadzenia był spokojny, wszystkie uchwały w wersjach proponowanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą zostały uchwalone. Zgłoszono 22 wnioski do Komisji Uchwał i Wniosków, które zostały spisane i zarejestrowane, ale nie głosowane.

Następnie przedstawił zebranych same wnioski, bez wskazania tych którzy te wnioski będą ewentualnie realizować. W ramach dyskusji można zastanowić się nad ich realizacją.

Punkt 5

W związku z faktem, iż dyżury wywieszane są do sierpnia łącznie, nowe dyżury ustalone zostają do marca przyszłego roku. Po zadeklarowaniu terminów dyżurów przez członków rady zostaną one wywieszane na tablicy ogłoszeń i umieszczone na stronie.

Punkt 6

Pani Kędzierska poinformowała, iż została przygotowana odpowiedź na korespondencję pani [imię] i przesłana drogą mailową członkom rady. Ponieważ nie ma uwag, w związku z tym faktem pismo zostanie wysłane w imieniu Rady Nadzorczej.

Punkt 7

Pan Górniewicz stwierdził, że została przekazana członkom informacja dotycząca realizacji CCWU, która to informacja dotyczy budynków już zrealizowanych, będących w realizacji i na które wykonujemy projekty. Zarząd zakłada, iż w tym przypadku żadnych zmian dotyczących finansowania realizacji ze strony Rady nie będzie, będzie kontynuacja realizacji CCWU wg zasad wcześniej ustalonych. Członkowie Rady otrzymali również obszerną informację na temat CCWU umożliwiającą udzielanie odpowiedzi w tym temacie mieszkańcom spółdzielni.

af

Kolejną informacją jaka otrzymali członkowie Rady jest projekt umowy o współpracy pomiędzy EDF Polska S.S., Spółdzielnią Mieszkaniową „Ugorek” oraz MPEC S.A. Zarząd zakłada podpisanie takiej umowy, w przypadku decyzji o podpisywaniu umowy kompleksowej. W przypadku uwag umowa zostanie skorygowana i ponownie przedstawiona przed podpisaniem.

Oprócz tego został opracowany program wdrożenia i realizacji CCWU w budynkach mieszkalnych SM „Ugorek”, będzie to materiał, który zostanie rozesłany do wszystkich członków Spółdzielni. Znajdują się w nim szczegółowe informacje na temat realizacji, harmonogramu realizacji, jak również kosztów związanych z kompleksową realizacją tego przedsięwzięcia.

Program w formie pisemnej będzie członkom przedstawiony, ale pojawiły się pewne wątpliwości ze strony Zarządu, które pan Prezes chce na zebraniu postawić, dotyczą one sposobu finansowania i rozliczenia tego programu.

Głównym założeniem w tym programie jest fakt, iż my możemy od EDF uzyskać 250 tys. zł za jeden megawat zamówionej energii, do tej pory umowy, które podpisywaliśmy mówiły o 150 tys. zł za jeden megawat zamówionej energii, jest to spora różnica przy dofinansowaniu poszczególnych mieszkań. Cały koszt przedsięwzięcia zamyka się on kwotą 12 594 805 zł, dofinansowanie od EDF kształtuje się na poziomie 1 916 550 zł, czyli koszt inwestycji pomniejszony o dofinansowanie wynosi 10 678 255 zł. To się rozkłada na 53 budynki, czyli ogółem na 4259 mieszkań.

Koszt roczny realizacji tego programu kształtuje się na poziomie 1 525 465 zł. Ten program i jego harmonogram jest rozłożony na siedem lat. Ponieważ dotyczy 53 budynków, to zmusza nas do przeciętnej realizacji 7,5 budynku rocznie, zgodnie ze wskaźnikami. Biorąc wszystkie te dane przeciętny koszt na mieszkanie 2 507 zł.

W tym miejscu rodzi się pytanie na jaki czas rozłożymy spłatę tych kosztów. W przypadku siedmiu lat mieszkańcy musieliby wpłacić od każdego mieszkania na fundusz celowy 30 zł na miesiąc, tj. ok 50 gr na m². W przypadku pięciu lat musielibyśmy zbierać 41 zł miesięcznie od mieszkania, jeżeli rozłożylibyśmy na trzy lat musiała by to być kwota 70 zł miesięcznie.

Podstawowe pytanie czy ta kwota funduszu celowego przypisana będzie do mieszkania, czy do metra kwadratowego mieszkania, tak jak robiliśmy do tej pory?

Przy założeniu siedmiu lat finansowania budynku, przy 30 zł od mieszkania miesięcznie to rocznie zbieramy 216 tys. zł, czyli spłata całego programu trwa 14 lat. Założenie jest takie, że korzystamy z nadwyżki bilansowej, którą co roku przeznaczamy na realizację CCWU.

Natomiast kwota przekazywana z nadwyżki bilansowej co roku jest pomniejszana.

W pierwszym roku otrzymamy 216 tys. zł, w drugim roku 432 tys. zł, w trzecim 648 tys. zł zwrotu, w czwartym 864 tys. zł, w piątym już 1 080 mln zł i tak w pierwszych siedmiu latach będzie to rosło, kolejne siedem będzie malało by po 14 latach całość zostanie spłacona. Z tej nadwyżki bilansowej najbardziej będziemy korzystać w pierwszych siedmiu latach programu, potem ta spłata będzie następowała automatycznie zgodnie z programem.

W przypadku pięciu lat finansowania budynku okres spłaty programu potrwa 10 lat. Wpływy będą wyższe na fundusz celowy i okres spłaty krótszy. W założeniu trzech lat finansowania

budynku okres spłaty zamyka się w ciągu 6 lat, ale kwota wpłaty na fundusz celowy to 70 zł miesięcznie.

Pan Górniewicz zapytał członków Rady o dwie ważne kwestie: po pierwsze czy będzie to kwota od mieszkania czy od metra kwadratowego mieszkania, druga rzecz to okres trwania programu siedem, pięć czy trzy lata? Każdy inny okres trwania programu jest możliwy, jest możliwy do przekalkulowania i do przedstawienia.

Kolejną wątpliwością jak się pojawia jest kwestia, czy wpłaty na fundusz celowy będą dokonywane przez mieszkańców w momencie przystąpienia budynku do realizacji, czy też w momencie startu samego programu?

Wywiązała się dyskusja nad kwestią pożyczki celowej, nad możliwością wcześniejszej jej spłaty, co z kolei daje możliwość zarobieniu na dofinansowaniu. Potaniłoby to całe przedsięwzięcie programu CCWU o ok. 10%. Niestety członkowie spółdzielni bardzo źle reagują na możliwości pożyczania pieniędzy, nie rozumieją różnicy zadłużenia pomiędzy kredytem, a pożyczką celową.

Pan Prezes obiecał przygotowanie kilku symulacji w zależności od okresu spłaty, jak również symulacje w przypadku podpisaniu umowy o współpracy lub podpisaniu indywidualnych umów trójstronnych.

Z kolei głos zabrał pan Dudek, który podkreślił, iż przy podejmowaniu decyzji o wyborze formy rozliczania programu CCWU należy uwzględnić przyszłe podwyżki wynikające z wzrastających kosztów utrzymania spółdzielni. O zasadności uwzględnienia poruszonego tematu opowiedział się pan Żmuda, przypominając, iż jeśli chodzi o eksploatację, to pracujemy na stawkach od sierpnia 2011, jeśli chodzi o centralne ogrzewanie to pracujemy od marca 2014, na remontach pracujemy na stawkach od stycznia 2009. Jest bardzo zasadne, że musimy się zastanowić nad realizacją programu CCWU i powiązać jedno z drugim, aby nie nastąpiła jednoczesna eksplozja kilku podwyżek.

Pan Jakubas przypomniał, że z uwagi na decyzje Walnego Zgromadzenia popierającą realizację centralnej ciepłej wody, powinniśmy tę wodę robić, wybierając najtańszy wariant. Tym wariantem jest umowa kompleksowa, która gwarantuje nam niższe koszty, mamy 10% dofinansowania ze strony inwestorów. Innym ważnym aspektem jest fakt, iż budynki nie mające wysokich parametrów dzięki tej umowie mają szansę na jak najszybszą realizację programu CCWU.

Wywiązała się dyskusja za plusami lub minusami umowy kompleksowej, postanowiono wziąć pod uwagę również inne warianty finansowania programu CCWU.

Podsumowując, pan Prezes stwierdził, iż członkowie Rady są za opracowaniem takiego programu na kwocie od mieszkania, a nie od metrów kwadratowych, druga ważna kwestia to przyjęcie okresu rozliczenia siedmioletniego lub pięcioletniego. Innym istotnym elementem symulacji będzie okres rozpoczęcia płacenia przez mieszkańców, w pierwszym przypadku wszyscy płacą od początku realizacji programu, w drugim wpłaty następują sukcesywnie po siedem budynków w roku realizowanych w ramach cyklu rocznego. Na kolejne zebranie zostaną przygotowane cztery symulacje uwzględniające w/w czynniki. Piąta symulacja

2
Cf

będzie zrobiona bez umowy kompleksowej. Będzie to materiał do dalszej dyskusji o realizacji programu CCWU.

Po tym punkcie przewodniczący podziękował Zarządowi za udział w zebraniu.

Punkt 8

W tym punkcie poszczególni Przewodniczący Komisji RN przedstawili plany pracy na drugie półrocze 2017 roku. Po wprowadzeniu kilku uwag do planów pracy Komisji Ekonomicznej i Komisji GZM, przewodniczący przeprowadził głosowanie nad przyjęciem w/w planów przez Radę Nadzorczą. W głosowaniu brało udział 10 osób, 10 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

Plany pracy Komisji Rady Nadzorczej zostały dołączone do protokołu.

Punkt 9

W korespondencji znalazły się głównie pisma do wiadomości Rady Nadzorczej. Pierwsze pismo to odpowiedź Rady Nadzorczej do pana [imię] na list z dnia 11.04.2017 roku. Drugie pismo to odpowiedź do pani [imię] na list z dnia 19 czerwca 2017 roku. Kolejne pismo złożyła pani [imię] w którym przedstawiła swoje uwagi związane z pracami w jej mieszkaniu w związku z zalewaniem. Ostatnie pismo pochodziło od Zarządu, w którym informuje o zmianie zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania wg załączonego wykazu. Zmiana nastąpi z dniem 1 sierpnia 2017 roku. Średnio wzrost nastąpi o 15 groszy.

Punkt 10

Pan Żmuda zauważył, że w związku z różnymi stawkami za centralne ogrzewanie na poszczególnych budynkach, powinno się pochylić nad tym problemem. Pan Dudek stwierdził, żeby uzyskać klarowną sytuację należałoby przeprowadzić audyt, który przedstawi wykonanie technicznych zmian, ale pociąga to za sobą kolejne wydatki.

Na tym punkcie zebranie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska
Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Artur Jakubas
Artur Jakubas