

PROTOKÓŁ nr 30/IX/2017
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 28 sierpnia 2017 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 10 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 Kędziarska
8. Tomasz Nidecki
9. Anna Topa
10. 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:

- a/ Analiza wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2017 roku,
- b/ Korekta planu remontów na rok 2017,
- c/ Program wdrożenia i realizacji centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych w Spółdzielni „Ugorek”.

Punkt 1

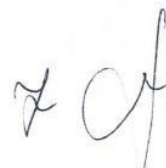
Przewodniczący przywitał zebranych i otworzył posiedzenie.

Punkt 2

Pan Jakubas odczytał porządek obrad, a następnie przeprowadził głosowanie nad jego przyjęciem. W głosowaniu uczestniczyło 9 osób, 9 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

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 31 lipca 2017 roku.
4. Analiza wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2017 roku – uchwała nr 91.
5. Korekta planu remontów na 2017 rok i uchwalenia zaktualizowanego planu – uchwała nr 92.
6. Dyskusja na temat utworzenia Funduszu Celowego .
7. Informacja Zarządu w sprawie postępowań sądowych SM „Ugorek” toczących się w odniesieniu do nieruchomości i działek sąsiadujących z terenami SM „Ugorek”.
8. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z kontroli przetargu na prace malarskie.



PROTOKÓŁ nr 30/IX/2017
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 28 sierpnia 2017 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 10 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 Kędziarska
8. Tomasz Nidecki
9. Anna Topa
10. Stanisław Żmuda

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”

Załączniki do protokołu:

- a/ Analiza wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2017 roku,
- b/ Korekta planu remontów na rok 2017,
- c/ Program wdrożenia i realizacji centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych w Spółdzielni „Ugorek”.

Punkt 1

Przewodniczący przywitał zebranych i otworzył posiedzenie.

Punkt 2

Pan Jakubas odczytał porządek obrad, a następnie przeprowadził głosowanie nad jego przyjęciem. W głosowaniu uczestniczyło 9 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

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 31 lipca 2017 roku.
4. Analiza wyników ekonomiczno-finansowych za I półrocze 2017 roku – uchwała nr 91.
5. Korekta planu remontów na 2017 rok i uchwalenia zaktualizowanego planu – uchwała nr 92.
6. Dyskusja na temat utworzenia Funduszu Celowego .
7. Informacja Zarządu w sprawie postępowań sądowych SM „Ugorek” toczących się w odniesieniu do nieruchomości i działek sąsiadujących z terenami SM „Ugorek”.
8. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z kontroli przetargu na prace malarskie.



§2

W głosowaniu brało udział 10 osób , za 8, przeciw 0, 2 głosy wstrzymujące.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 5

Pan Miś przypomniał zebranim, iż 27 marca 2017 roku został przyjęty plan remontów na rok 2017, który to plan został przyjęty z pewnymi wyjątkami, tj. wstrzymaniem pewnych prac związanych z realizacją programu CCWU, które w międzyczasie zostały odwieszone.

Przygotowana przez pana Misia korekta dotyczy tylko dwóch segmentów planu remontów: mieszkań i infrastruktury. Korekty pojawiły się w wyniku próśb i wzajemnych ustaleń, jakie pojawiły się pomiędzy Zarządem a lokatorami, bądź Zarządem a Komisjami Rady Nadzorczej. Jeśli chodzi o mieszkania korekta dotyczy kilku adresów:

a) Boh. Wietnamu 4 - ułożenie płytek na klatce schodowej,

b) Pilotów 24 – realizacja programu CCWU , w planie na to było przewidziane 400 tys. zł plus roboty towarzyszące na kwotę 120 tys. zł , Pan Prezes prosi o wycofanie tej pozycji z planu remontów, natomiast zwraca się z prośbą o sfinansowanie prac budowlanych związanych z montażem urządzeń w piwnicach na kwotę 32 tys. zł,

c) Żwirki i Wigury 36 - dotyczy kompleksowego remontu na klatkach schodowych, ułożenie płytek gresowych,

d) Ugorek 8 - prace związane z remontem cokołu budynku.

Po dyskusji członkowie Rady zdecydowali na zminimalizowanie wydatków na remonty związane z poprawą estetyki, mając na uwadze fakt, iż sporo osób jest zainteresowanych przystąpieniem i realizacją programu CCWU. Dlatego zdecydowano o jedynej korekcie na adresie Pilotów 24.

Drugim segmentem, który przedstawił pan Miś do korekty, był plan remontów w zakresie infrastruktury na dwóch adresach:

- Cystersów 2 – przy remoncie parkingu, prace budowlane tzw. bunkra węglowego, izolacja pozioma na górze, od zewnątrz pomieszczenia,
- obręb Klubu Skakanka - urządzenia dla dorosłych, rozwijające wszystkie partie mięśni, miejsce do rekreacji dorosłych mieszkańców.

W związku z obecnym stanem finansów spółdzielni członkowie rady, korektę planu remontów infrastruktury przełożyli na następne zebranie, a jedynie przegłosowali uchwałę nr 92 dotyczącą korekty planu remontów budynków mieszkalnych na rok 2017. W głosowaniu brało udział 10 osób, 9 za, 1 przeciw, 0 głosów wstrzymujących. Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 92/IX/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 28 sierpnia 2017 roku

w sprawie korekty planu remontów i uchwalenia zaktualizowanego planu na rok 2017

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

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie na wniosek Zarządu zatwierdza zaproponowane przez Zarząd korekty planu remontów na rok 2017 i uchwała zaktualizowany plan remontów budynków mieszkalnych wg załącznika do niniejszej uchwały.

§2

W głosowaniu brało udział 10 osób, za 9, przeciw 1, 0 głosów wstrzymujących.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 6

Głos zabrał pan Prezes, który w nawiązaniu do omawianych wcześniej kwestii związanych z realizacją programu CCWU, powołuje się na przesłany do wszystkich członków Rady projekt takiego programu realizacji CCWU w budynkach mieszkalnych. Wyliczenia w tym projekcie mogą ulec zmianie ze względu na uwarunkowania rynkowe. Zawiera on dwa warianty finansowania, w zależności od składki. Pokazuje on również jakie środki z nadwyżki bilansowej w poszczególnych latach będą konieczne dla zamknięcia tego programu. Finansujemy ten projekt z nadwyżki bilansowej plus spłaty mieszkańców budynków, gdzie już została CCWU wykonana. Te dane są uśrednione, bo dopiero po stworzeniu szczegółowego harmonogramu, będzie można tą tabelę przeliczyć, w zależności od ilości mieszkań w budynkach oraz ilości budynków zrealizowanych w danym roku. Konieczność finansowania z nadwyżki bilansowej pojawia się w pierwszych sześciu latach. W 7 roku będzie to praktycznie zero, a w następnych latach będą to środki, które będą z powrotem wpływały do spółdzielni na zamknięcie tej inwestycji.

Kolejny wariant dotyczy projektu, gdzie konieczność korzystania z nadwyżki bilansowej zamyka się okresem czterech lat. W następnych latach finansuje się na zero. Różnica jest w składce od mieszkania, zamiast 30 zł – składka na poziomie 42 zł.

Kolejny wariant projektu pokazuje finansowanie programu przez wszystkich mieszkańców, wpłaty na jego realizację byłyby uiszczane od momentu rozpoczęcia prac. W zasadzie wpłacane przez mieszkańców zaliczki finansują koszt realizacji w danym roku tego przedsięwzięcia. Praktycznie zamykamy program po siedmiu latach, nie korzystając z nadwyżki bilansowej. Z tym iż ten wariant według pana Prezesa nie będzie miał wielu zwolenników wśród mieszkańców.

Co do wariantów przy zawieraniu umów trójstronnych, ale nie umowy kompleksowej, różnica będzie polegała tylko na pomniejszeniu dofinansowania z EDF o ok. średnio 200 zł na mieszkaniu. Może to również pociągnąć inne zagrożenia, np. nie przygotowanie przez MPEC sieci wysokoparametrowej pod taką inwestycję, problemy związane przekształceniami własnościowymi w EDF. Ponieważ planujemy program CCWU rozpocząć w roku 2018, pan Prezes proponuje, po uzgodnieniach z prezydium Rady, aby do końca roku przeanalizować cały materiał i podjąć decyzję, który z wariantów przyjmiemy jako najkorzystniejszy do realizacji.

Wywiązała się dyskusja, nad szczegółami różnych rozwiązań nad kwestia rozliczenia programu CCWU, pani Kędzińska zaproponowała, aby rozpatrzyć jeszcze wariant, w którym w finansowaniu programu uwzględniono by zaciągnięcie pożyczki celowej. Członkowie Rady zdecydowali, iż decyzję o wyborze wariantu przekładamy na późniejszy termin.

Punkt 7

Głos zabrał pan Górniewicz, który przedstawił zebranych informacje na temat sześciu toczących się postępowań sądowych SM "Ugorek" w odniesieniu do nieruchomości lub działek sąsiadujących z terenami SM "Ugorek".

Pierwsza sprawa to budowa na ul. Ślicznej, budowa budynku mieszkalnego w bezpośrednim sąsiedztwie naszych budynków. Aktualnie została złożona skarga na decyzje Wojewody, która odrzuca odwołania spółdzielni dotyczące pozwolenia na budowę budynku. Sprawa w toku, brak informacji na temat terminu rozprawy.

Druga sprawa też dotyczy ul. Ślicznej, droga konieczna do sklepu Spółdzielni Podwawelskiej. Sprawa również w toku, nie jest rozstrzygnięta, ze względu iż uczestnikami są wszyscy współwłaścicielami działki na Ślicznej. W przypadkach zmian, np. śmierci właścicieli sąd musi ustalić spadkobierców, co wydłuża postępowanie.

Następna sprawa dotyczy ul. Cystersów, droga konieczna. Sprawa ciągnie się od 2012 roku. Sytuacja podobna jak wyżej, cały czas zmienia się ilość uczestników postępowania, sprawa jest zawieszona ze względów na ustalanie spadkobierców. Będzie wznowiona w marcu 2018 roku. Kolejna sprawa dotyczy adresu Janickiego, dotyczyła procedowania wuzetki, procedura jest aktualnie zawieszona.

Piąta sprawa dotyczy ul. Młyńskiej 5, gdzie jest procedowana od 2012 roku realizacja budynku jednorodzinnego. Inwestor bardzo intensywnie zabiega o pozwolenie na budowę, a ściślej o ustanowienie drogi koniecznej do tego budynku, która częściowo przebiega przez nasz parking. Nie ma terminu rozprawy, sprawa w toku.

Ostatnia sprawa dotyczy garaży przy ul. Żwirki i Wigury, dotyczy zasiedzenia przez sąsiada terenu ziemi o szerokości 1 metra. Sąd uznał iż nie ma tutaj kwestii zasiedzenia, pozostaje sprawa o ustalenie granic i ta sprawa jeszcze się toczy.

Punkt 8

W imieniu Komisji Rewizyjnej głos zabrała pani Kędziarska, która przedstawiła stanowisko w sprawie kontroli przetargu na prace malarskie. Na roboty malarskie w 2017 roku trzy firmy złożyły oferty: firma Stec, Estetyka i Rem-Bud. Z tych firm cenę najtańszą zaoferowała firma Estetyka. Po dokonanych przetargu i posiedzeniu Komisji przetargowej została sporządzona ocena oferty, firmą wygrywająca była firma Estetyka. W protokole dla Zarządu Komisja Przetargowa zamieściła takie sformułowanie i rekomendacje, że pomimo iż firma Estetyka złożyła najkorzystniejszą ofertę pod względem ceny, wg Komisji firma nierzetelnie wypełniła kalkulacje cen jednostkowych zaniżając pozycje 44 i 22. Dlatego Komisja rekomendowała firmę Stec.

W dokumentach jakie otrzymała Komisja Rewizyjna nie ma dokumentów odnoszących się do sugestii członków Komisji Przetargowej. W kwietniu 2017 roku Zarząd podjął uchwałę, w której na wykonawcę robót malarskich wybrana została firma Estetyka.

Analizując wszystkie dokumenty Komisja zauważyła, iż sporządzony w trakcie przetargu SIWZ nie koresponduje z zapisami § 10 Regulaminu Przetargowego. Rekomendacja jest taka, aby zmienić Regulamin Przetargowy, wystarczy zrobić katalog otwarty, dopisać słowo w szczególności.

Kolejną sprawą, która została zidentyfikowana, rzecz dotycząca tego, iż oferta firmy Estetyka nie spełnia zapisu § 7 pkt 8 Regulaminu Przetargu. Punkt ten mówi o tym, iż oferta powinna zawierać informacje o stanie zatrudnienia i kwalifikacjach pracowników zatrudnionych w firmie.

Takie wymaganie nie znalazło się w SIWZ, w związku z tym oferent nie miał obowiązku wpisać do swojej oferty.

Kolejną kwestią jest fakt iż w ofercie powinien znaleźć się wykaz robót z ostatnich pięciu lat, które charakterystyką odpowiadają do przedmiotu tego zamówienia. Firma Estetyka dołączyła wykaz tylko niektórych prac, nie wszystkich.

Fakt, iż Zarząd wybrał firmę Estetyka, nie jest niezgodny z przepisami. Jednak w związku z sytuacją, iż większość członków Komisji Przetargowej miała spójne zdanie na temat tego, że

kosztorys w dwóch pozycjach jest rażąco zaniżony, to według Komisji Rewizyjnej Zarząd powinien się do tego ustosunkować, nie było to zdanie jednego członka Komisji tylko pięciu, taka uwaga jest Komisji Rewizyjnej.

Temat został omówiony, a szczegółowe informacje znajdują się w protokole Komisji Rewizyjnej.

Punkt 9

Głos zabrała pani Kędzierska, która zreferowała wyniki kontroli umów najmu na lokale mieszkalne będące w zasobach spółdzielni. Według stanu na dzień 10 maja 2017 roku znajdowało się 12 mieszkań, co do których została podpisana umowa najmu, ze stawką za te mieszkania od 1,79 zł do 2,05 zł za metr 2. W związku z faktem, iż najemcy tych mieszkań nie należą do członków spółdzielni, Komisja Rewizyjna zakwestionowała zaniżanie przez Zarząd opłat za te mieszkania. W związku z w/w sytuacją w miesiącu lutym 2017 roku Komisja zwróciła się do Zarządu z prośbą o weryfikację umów pod kątem możliwości podwyższenia czynszu za te lokale. W odpowiedzi na to, Komisja otrzymała w lipcu opinie Radcy Prawnego wydaną w przedmiocie możliwości prawnych wypowiedzenia umów najmu. Wszelkiego rodzaju działania podjęte w obszarze najmu muszą być zgodne z ustawą „O ochronie praw lokatorów”, z tą opinią Komisja w pełni się zgadza. Najistotniejszą kwestią dla Komisji był fakt, aby czynsz wynikający z tych umów najmu nie był tak rażąco niski. Z charakterystyki tych umów wynika iż są one wynajęte byłym członkom lub spadkobiercom byłych członków, są to osoby, które w jakiś okolicznościach utraciły spółdzielcze prawo do lokalu. Rekomendacja Komisji jest taka, aby wypowiedzieć wysokość czynszu wynajmu w oparciu i zgodnie z regulacjami przytoczonymi przez Radcę Prawnego.

Pani Kędzierska zadała pytanie panu Prezesowi, czy będąc właścicielem 10 małych mieszkań, wynajęłyby je po na tak niskich stawkach 100 – 300 zł? W odpowiedzi pan Górniewicz stwierdził, iż wynajęłyby je, ale innym ludziom. Według pani Kędzierskiej nikt nie zmusza spółdzielni do wynajmu tych mieszkań obecnym lokatorom, my jako spółdzielnia nie jesteśmy związani z tymi osobami w żaden sposób, są to kolejne pokolenia byłych członków spółdzielni. Pani Kędzierska nie chciała, aby na Radę spadło stwierdzenie, że krzywdzimy ludzi, ale z drugiej strony spółdzielnia nie jest instytucją charytatywną, a tym bardziej nie jest powołana do tego aby dbać o interesy nie członków. Wręcz przeciwnie ustawową działalnością spółdzielni jest zabezpieczenie podstawowych i innych potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin. A obecni wynajmujący nie są członkami spółdzielni.

Głos zabrała pani Księgowa, która podkreśliła, aby wczytać się uważnie w każdy opis wynajętego mieszkania, jak również zaznaczyła iż w monecie kiedy były podpisywane umowy najmu, mieszkania, których te umowy dotyczyły były zadłużone i intencją spółdzielni było to aby je oddłużyć. Poprzez przeniesienie wkładu mieszkaniowego zostały oddłużone.

Pani Kędzierska zaznaczyła, że większość umów zostało podpisane wiele lat wcześniej, ale ostatnia umowa została podpisana w 2015 roku. W odpowiedzi pani Księgowa stwierdziła, iż w tym przypadku była egzekucja nieskuteczna i nie było możliwości eksmisji z tego mieszkania. Mieszkanie nadal było by zadłużone, bez możliwości odzyskania pieniędzy. Odzyskaliśmy mieszkanie, które zostało sprzedane na przetargu. Rodzinę przeprowadzono do małego mieszkania, zabezpieczono środki ze sprzedaży na poczet długów i należności przyszłych, według pana Prezesa była to słuszna decyzja.

Pani Kędzierska nie kwestionuje tych decyzji, ale dla higieny i komfortu psychicznego należy te czynsze w dalszym ciągu podwyższyć. Może nie o duże kwoty, by osoby nie popadły w kolejne kłopoty finansowe.

Komisja Rewizyjna przedstawi w/w wnioski Zarządowi, który swoje uwagi i wyjaśnienia do protokołu Komisji wprowadzi.

Po tym punkcie podziękowano Zarządowi za udział w zebraniu.

Punkt 10

W sprawie premii dla Zarządu za II kwartał 2017 roku padły dwie propozycje:

- przyznanie premii w wysokości 20 % dla wszystkich,
- przyznanie premii w wysokości 10 % dla wszystkich.

Po dyskusji uzasadniających w/w propozycje, przewodniczący przeprowadził głosowanie nad nimi.

W głosowaniu pierwszej propozycji brało udział 10 osób, 4 osoby za. Następnie głosowano nad drugą propozycją, w głosowaniu brało udział 10 osób, 5 za, 4 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Zdecydowano o przyznaniu premii w wysokości 10 % dla wszystkich członków Zarządu.

Uchwała nr 93/IX/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 28 sierpnia 2017 r.
w sprawie przyznania premii dla Zarządu za II kwartał 2017 r.

Na podstawie § 14 ust. 6 Regulaminu Zarządu SM „Ugorek” oraz po zapoznaniu się z wynikami SM „Ugorek” za II kwartał 2017 r. Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” postanawia przyznać premię za II kwartał 2017 r., w następującej wysokości:

1. Prezes: p. Marek Górniewicz - 10 % wynagrodzenia zasadniczego;
2. Wiceprezes: p. Andrzej Miś - 10 % wynagrodzenia zasadniczego;
3. Główna Księgowa: p. Krystyna Cholewa - 10% wynagrodzenia zasadniczego;

§2

W głosowaniu brało udział 10 osób: 5 za, 4 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 11

Pierwsze pismo pochodzi od pana INFORMACJA NIEDOSTĘPNA, w którym to piśmie zwraca się z prośbą o wydanie lub umożliwienie zrobienia zdjęć z protokołu Komisji rozpatrującej pana sprawę, o którym to protokole mówił pan przewodniczący na Walnym Zgromadzeniu.

Podjęto decyzję aby udostępnić panu w/w protokół.

Kolejne pismo złożył pan INFORMACJA NIEDOSTĘPNA, w sprawie identyfikatorów parkingowych. Po rozmowie prezydium z Zarządem, okazało się że na obecną chwilę temat nie jest realny. Istnieje możliwość stworzenia na tej posesji parkingu tylko dla mieszkańców, poprzez poszerzenie istniejącego parkingu o pas zieleni, za zgodą mieszkańców. O takim rozwiązaniu pan INFORMACJA NIEDOSTĘPNA zostanie poinformowany na spotkaniu.

Na tym zebranie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”
Jolanta Botaszewska-Kleszyńska
Jolanta Botaszewska-Kleszyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”
Artur Jakubas
Artur Jakubas