

**PROTOKÓŁ nr 12/IX/2016**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”**  
**w Krakowie, dnia 25 marca 2016 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. Jakubas Artur
5. Kędzierska Agnieszka
6. Marczyńska Hanna
7. Nidecki Tomasz
8. Topa Anna
9. Wolny Artur
10. 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”

Załącznik nr 1: Analiza przychodów, kosztów, wyników SM „Ugorek” za 2015 r.

Załącznik nr 2: Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dn. 29 lutego i 7 marca 2016 r.
4. Wprowadzenie do analizy wyników ekonomiczno-finansowych za 2015 r.
5. Informacja o rozliczeniu kosztów wody i odprowadzania ścieków za 2015 r.

6. Informacja o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2015 r.
7. Wstępna prezentacja zmian w regulaminie organizacyjnym w związku ze zmianą schematu organizacyjnego.
8. Ustalenie programu i terminu spotkania z Samorządami Mieszkańców.
9. Zmiana treści par 5 pkt. 1 Regulaminu Samorządu Mieszkańców Budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie.
10. Korespondencja.
11. Wolne wnioski.

Ad. 1

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał obecnych członków Rady i Zarządu.

Ad. 2

Sekretarz Hanna Marczyńska przedstawiła porządek obrad. Do porządku obrad wprowadzono jedną poprawkę. Pan Stanisław Żmuda zaproponował, aby odnośnie punktu 9 uchwalić nowy regulamin, by nie zmieniać treści odpowiednich punktów aneksem. Mówiąc to, przekazał pani sekretarz regulamin z propozycjami zmian. Pani sekretarz w związku z tym poprosiła o omówienie punktów, które mają się zmienić, aby członkowie Rady mogli się lepiej przygotować do omówienia tego regulaminu, który będzie uchwalany na kolejnym posiedzeniu. Reszta członków Rady przystała na tę propozycję.

Ostatecznie porządek obrad przybrał następującą formę:

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dn. 29 lutego i 7 marca 2016 r.
4. Wprowadzenie do analizy wyników ekonomiczno-finansowych za 2015 r.
5. Informacja o rozliczeniu kosztów wody i odprowadzania ścieków za 2015 r.
6. Informacja o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2015 r.
7. Wstępna prezentacja zmian w regulaminie organizacyjnym w związku ze zmianą schematu organizacyjnego.
8. Ustalenie programu i terminu spotkania z Samorządami Mieszkańców.
9. Omówienie nowego Regulaminu Samorządu Mieszkańców Budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie.
10. Korespondencja.
11. Wolne wnioski.

Wszyscy jednogłośnie zagłosowali za przyjęciem porządku obrad.

Ad.3

Sekretarz Hanna Marczyńska przeczytała protokół z dwóch posiedzeń - z dn. 29 lutego 2016 r. i 7 marca 2016 r. Zastrzeżenia do protokołu zgłosiła p. Beata Cykowska-Marzencka, twierdząc, że punkt 9 jest opisany ogólnie i brakuje w nim odpowiedzi Zarządu. Pan Stanisław Żmuda stwierdził, że protokół odzwierciedla krytykę Zarządu złożoną przez panią Beatę Cykowską-Marzencką, natomiast brak wyjaśnień Zarządu. Członkowie Rady poprosili o jak najdokładniejsze zapisanie dyskusji, która miała miejsce w związku z omawianiem tego punktu. Następnie zgłoszone pojedyncze poprawki. Członkowie Rady zagłosowali nad przyjęciem protokołu – 0 osób za, 1 osoba wstrzymała się od głosu, 10 osób przeciw. W związku z tym zatwierdzenie protokołu nr 11 przeniesione zostało na posiedzenie kwietniowe.

Ad. 4

Przewodniczący Artur Jakubas wyjaśnił, dlaczego w porządku obrad punkt ten został określony jako wprowadzenie do analizy. Ponieważ jest to temat obszerny, korzystne dla wszystkich członków Rady jest wcześniejsze wysłuchanie przedstawienia analizy, by następnie przed kolejnym posiedzeniem móc szczegółowo się z nią zapoznać, sprawdzając konkretne pozycje.

Następnie głos zabrała księgowa, Krystyna Cholewa, mówiąc, że przygotowana analiza została przygotowana w oparciu o zaewidencjonowane w ubiegłym roku operacje gospodarcze, czyli uzyskane przychody i poniesione koszty. W Spółdzielni ustalane są dwa wyniki – wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z pozostałej działalności gospodarczej. Pani Krystyna Cholewa przedstawiła sposób rozliczania oraz wyniki, odczytując z tabel konkretne kwoty i porównując je z wynikami w latach ubiegłych, co również uwzględnione zostało w dokumentach. Po prezentacji członkowie Rady przystąpili do zadawania pytań.

Pan Stanisław Żmuda dopytywał o szczegółowe kwoty, zwracając uwagę obecnych na konieczność ich uwzględnienia przy uchwalaniu planu remontów. Pan Artur Jakubas na swoje pytanie o koszty działalności społeczno-kulturalnej otrzymał odpowiedź, że są to koszty utrzymania czterech lokali, z których korzystają mieszkańcy. Pan Stanisław Żmuda zauważył, że Rada pod koniec roku będzie musiała zająć się stawką eksploatacyjną i remontową. Z analizy wynika, że różnica na stawce eksploatacyjnej w stosunku do roku 2014 wynosi ponad 113.000,00 zł. Wniosek jest taki, że zaczyna topnieć wartość zasilenia, która została ustalona po to, by nie podwyższać czynszu mieszkańcom. Po trzecim kwartale należy więc wrócić do tego tematu, by w przyszłości nie wpaść w minusy na eksploatacji. Stawka remontowa – w związku z przesunięciem pieniędzy na eksploatację fundusz remontowy został uszczuplony o ok. 2,5 mln zł, co daje rocznie 716.000,00 mniej z naliczeń od mieszkańców. Jedną z tych stawek będzie trzeba w przyszłości zmienić. Pan Stanisław Żmuda wspominał o problemie naliczeń za dźwigi i koszty usuwania odpadów w stosunku do deklarowanej liczby lokatorów. Problem narasta w związku z brakiem kontroli nad tym, ile osób wynajmuje mieszkania oraz nieuczciwymi deklaracjami właścicieli mieszkań. Prezes Marek Górniewicz uspokoił obecnych, że te omawiane stawki wykazują małe wahania, w związku z tym nie do wszelkich zmian należy podchodzić ostrożnie, nieustannie kontrolując sytuację.

Pani Krystyna Cholewa wspominała o nadwyżce na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, która stanowi rezerwę – niedobór wykazują tylko dwie nieruchomości. Podkreśliła, że po przygotowaniu planu należy przeanalizować stawki dla osób niebędących członkami. Pani główna księgowa,

Krystyna Cholewa, zauważyła, że od roku 2012, odkąd osoby zamieszkujące nie muszą być meldowane, pojawia się tendencja spadkowa. Pan Stanisław Żmuda podał, że od w skali 3 lat Spółdzielni użyło ponad 500 osób.

Pani Beata Cykowska-Marzencka dopytywała o nieruchomości przy ul. Pilotów, która ma spory niedobór, a mimo to planowane jest tam wprowadzenie ciepłej wody użytkowej. Prezes odpowiedział, że będzie wprowadzanie centralnej ciepłej wody niekoniecznie będzie finansowane z funduszu remontowego – może tak być doraźnie, natomiast Zarząd zakłada, że te środki w ciągu trzech lat wrócą na fundusz remontowy.

Pani Krystyna Cholewa zauważyła, że analiza może zostać poddana drobnej korekcie, jeśli biegły rewident wprowadzi jakieś zmiany.

Ad. 5

W związku z tym, że większość danych z tego zakresu została przedstawiona w punkcie 3, pani Krystyna Cholewa odczytała wyniki i krótko skomentowała, podkreślając, że te wyniki są rozliczane z mieszkańcami. Pani Agnieszka Kędzierska zapytała, dlaczego od roku 2013 kwota niedoboru wzrasta. W odpowiedzi usłyszała, że w latach ubiegłych mieszkania były nieopomiarowane i mieszkańców obciążano kwotą, jaka stanowiła zadłużenie na budynku, a w tej chwili mieszkańcy płacą stawki wynikające z faktycznego zużycia, odczytanego z indywidualnego licznika. Zdaniem pani księgowej przy nowym regulaminie rozliczania wody trzeba pamiętać o tym, że ta różnica powinna być rozliczana na wszystkie mieszkania a w tej chwili wchodzi ona w koszty eksploatacji budynku. Wiceprezes Andrzej Miś powiedział, że szczególny niepokój budzi ok. 8 budynków. Prezes Marek Górniewicz zauważył, że jest to pierwszy rok, kiedy mieszkańcy w pełni są rozliczani na podstawie realnego zużycia. Niedobory to są kwestie techniczne, ale dają obraz tego, gdzie należy działać, tzn. szukać przyczyn niedoboru, jak np. ma to miejsce przy ul. Cystersów.

Pan Wincenty Dudek podkreślił, że szczególnie należy się przyjrzeć nieruchomościom, na których jest ten niedobór i szukać jego przyczyn. Szczególnie trzeba sprawdzić, czy nie ma ubytków poza licznikiem głównym. Wiceprezes Andrzej Miś odpowiedział, że Zarząd jest w kontakcie z MPWiK w celu rozwiązania tych wątpliwych kwestii. Przykład stanowi budynek przy ul. Cystersów, gdzie odnotowuje się spore ubytki wody, a gdzie nie ma możliwości zweryfikowania, w jaki sposób woda znika. Przy tej okazji pan Wincenty Dudek przedstawił możliwości wyprowadzania ciepłej wody poza opomiarowaniem. Pan Stanisław Żmuda przedstawił szczegółowe kwoty dotyczące tego niedoboru tego budynku. Pojawił się też temat niedoboru na budynku przy ul. Ułanów.

Prezes Marek Górniewicz przedstawił kwestie legalizacji i wymiany liczników wody. Zaznaczył, że niedobory, nad którymi toczy się dyskusja, nie przekraczają wysokości 5%.

Ad. 6

Pani Krystyna Cholewa przedstawiła dane wynikające z przedłożonej dokumentacji. Prezes Marek Górniewicz podkreślił, że nigdzie koszt nie przekracza 3 zł, a w Krakowie normą jest koszt powyżej 3 zł. Pomimo niewprowadzenia podzielników ciepła koszty utrzymują się na poziomie 3 zł. Zarząd nie widzi potrzeby zmiany tych zaliczek. Wobec braku pytań członków Rady, przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu.

Ad. 7

Członkowie Rady, czytając nowy Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugórek” skupili się niewprowadzonych do niego poprawkach. Przewodnicząca komisji rewizyjnej dopytała o zakres obowiązków na stanowisku kierownika działu eksploatacji, upewniając się, że – jak podano w regulaminie – do jego obowiązków należy przygotowanie nowego regulaminu rozliczania wody. Prezes Andrzej Miś odpowiedział, że osoba na tym stanowisku jest najlepiej zorientowana w tej kwestii, dlatego już zbiera potrzebne do tego dane. Pani Beata Cykowska-Marzencka zwróciła uwagę na paragraf 3 omawianego Regulaminu, podkreślając, że jest on spójny z tym, co na temat budowania przez Spółdzielnię mówi Statut. Podkreśliła, że jest to komentarz dotyczący dyskusji nad inwestycją przy Młyńskiej Bocznej, która miała miejsce na poprzednim posiedzeniu.

Po tym punkcie pani Anna Topa opuściła salę obrad z przyczyn osobistych.

Ad. 8

Ustalono, że spotkanie odbędzie się najprawdopodobniej w drugim tygodniu maja i że członkowie Rady będą o nim poinformowani.

Ad. 9

Odbyła się krótka dyskusja nad propozycjami zmian, które w tym regulaminie zaprojektował pan Stanisław Żmuda. Pojawił się temat braku chętnych, chcących stanowić samorząd blokowy. W związku z tym padła propozycja wprowadzenia wynagrodzenia za pełnienie tych obowiązków, jak to ma miejsce w niektórych Spółdzielniach w Krakowie. Ostatecznie ustalono wprowadzenie zmian jednego punktu aneksem, co będzie miało miejsce na kolejnym posiedzeniu.

Ad. 10

Członkowie Rady przeszli do omówienia problemów, które w swojej korespondencji porusza p. oraz . Po dłuższej dyskusji ustalono treść listów do obydwu pań.

Zagłosowano nad treścią listów. W obydwu przypadkach wszyscy obecni członkowie Rady zagłosowali jednogłośnie za ustaloną treścią, czyli 9 osób głosowało za.

Ad. 11

Sekretarz Hanna Marczyńska przekazała pozostałym członkom informację o sytuacji życiowej, która może stać się powodem rezygnacji z mandatu w Radzie. Po krótkiej dyskusji, przewodniczący zamknął posiedzenie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „UGOREK”

Artur Jakubas



Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „UGOREK”

Hanna Marczyńska