

PROTOKÓŁ nr 32/IX/2017
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 30 października 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. 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 Górniewicz – Prezes Zarządu SM „Ugorek”
Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM „Ugorek”
Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu:

Trzy oferty firm audytorskich do sprawdzenia sprawozdania finansowego.

Punkt 1

Przewodniczący przywitał zebranych i otworzył posiedzenie.

Punkt 2

Pan Jakubas odczytał porządek obrad. Następnie pan Jakubas zaproponował dyskusje w sprawie nad zasadnością stawki najmu dla ... Z kolej pan Dudek złożył wniosek o rozpatrzenie odwołania z funkcji Przewodniczącego RN pana Artura Jakubasa. Po dołożeniu dwóch punktów do porządku obrad, przewodniczący przeprowadził głosowanie nad jego przyjęciem. W głosowaniu uczestniczyło 10 osób, 7 osób za, 0 przeciw, 3 głosy wstrzymujące.

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 22 września 2017 roku.
4. Informacja o stanie zadłużenia za lokale mieszkalne w spółdzielni.
5. Ustalenie terminu spotkania z Samorządami Mieszkańców.
6. Powołania biegłego rewidenta do sprawdzenia sprawozdania finansowego.
7. Dyskusja nad wysokością stawki najmu dla firmy ...
8. Omówienie i przedstawienie wniosków z przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego zasobów spółdzielni.
9. Omówienie protokołu z kontroli Komisji GZM przeprowadzonego w miesiącu wrześniu.

10. Informacje Komisji GZM, Komisji Rewizyjnej i Komisji Ekonomicznej w sprawie wyboru wariantu realizacji ciepłej wody na podstawie programu przygotowanego przez Zarząd.

11. Korespondencja.

12. Wolne wnioski.

13. Wniosek o odwołanie z funkcji Przewodniczącego RN pana Artura Jakubasa.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 22 września 2017 roku. Po naniesionych poprawkach zgłoszonych przez pana Wolnego, pan Jakubas przeprowadził głosowanie nad protokołem. W głosowaniu brało udział 10 osób, 8 za, 0 przeciw, 2 głosy wstrzymujące. Protokół został przyjęty.

Punkt 4

Informacje na temat zadłużenia za lokale mieszkalne w spółdzielni przedstawiła pani Główna Księgowa. Łączny stan zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 30 września 2017 roku wynosi 711 tys. 720 złotych, ta wartość sumaryczna jest najniższa na przestrzeni ostatnich pięciu-sześciu lat. Co przekłada się na wskaźniki procentowe tych zadłużeń, które są ustalane jako udział zadłużenia łącznego w dziewięciomiesięcznym naliczeniu bieżącym. I tak na koniec września br. ten wskaźnik wynosi 4,09 %, a na przestrzeni tych pięciu-sześciu lat wynosił od 7 do 6 %.

Największą wartość w zadłużeniach łącznych stanowią zadłużenia bieżące, jest to kwota 472 tys. 538 zł. W przekroju strukturalnym, jeśli chodzi o okresy tych zadłużeń, ten stan zadłużeń bieżących w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego jest wyższy w każdym przedziale. W roku ubiegłym te zadłużenia bieżące wynosiły 410 tys. 533 zł.

Analizując poszczególne budynki mieszkalne w stosunku do roku ubiegłego, w 40 budynkach są one wyższe. Poziom wartościowy zadłużenia jest na przestrzeni ostatnich pięciu lat porównywalny.

Kolejne zadłużenia określane jako zadłużenia sądowe, które uwzględniają oprócz naliczeń bieżących wszystkie koszty związane z prowadzeniem spraw sądowych i komorniczych, jak również koszty zastępstwa procesowego oraz odsetki uwzględnione w należności głównej i odsetki naliczane od dnia zasądzenia. Zadłużenie sądowe to kwota 239 tys. 182 zł. Właśnie ta kwota powoduje iż stan zadłużeń łącznych jest najniższy w ciągu ostatnich pięciu lat.

W przeciągu dziewięciu miesięcy br. zostało skierowanych do sądu 21 pozwów na kwotę ponad 94 tys. zł. W ciągu roku spłacono kwotę 188 tys. 889 zł, są spłaty całkowite i częściowe, dotyczyło to 44 pozwów. Obecna kwota zadłużenia dotyczy 64 pozwów, co przekłada się na 30 mieszkań.

W żadnej sprawie nie grozi nam przedawnienie, co skutkowało by z problemem odzyskiwania należności od dłużników.

W ciągu roku zostało skierowane 194 wezwania przed sądowe do dłużników, co nie jest równoznaczne z ilością mieszkań, ponieważ otrzymują je wszyscy zamieszkujący dane mieszkanie. Ten fakt przełożył się na 21 pozwów sądowych w tym roku.

Również są wysyłane do dłużników wezwania - ostrzeżenia o wyłączeniu podstawowego pakietu telewizji kablowej, takich wezwań wysłano 31 w ciągu roku, z czego 11 wniosków poszło do UPC o odłączenie podstawowego pakietu.

Był jeden wniosek o eksmisję, ale zakończył się dla dłużnika pomyślnie. A wnioski o egzekucje z własnościowego prawa do lokalu mamy w tej chwili 4 w trakcie postępowania.

Punkt 5

Głos zabrał pan Górniewicz i zaproponował termin spotkania z Samorządami Mieszkańców na dzień 29 listopada br. godz. 17.00, członkowie Rady zgodzili się z tą propozycją. Pan Prezes przypomniał, iż program będzie standardowy, a więc omówienie sytuacji finansowej ze szczególnym uwzględnieniem zadłużeń czynszowych mieszkańców, informacja o realizacji planu na rok 2017 oraz bieżące problemy mieszkańców.

Punkt 6

Do Spółdzielni wpłynęły ofert w sprawie wyboru biegłego rewidenta do sprawdzenia sprawozdania finansowego złożone przez trzy podmioty: Firmę Audytorską INTERFIN sp. z o.o., MA- Biuro Rewizyjne sp. zoo, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

Po zapoznaniu się z ofertami postanowiono wybrać do przeprowadzenia badania sprawozdania Małopolski Związek Rewizyjny. Przewodniczący przeprowadził głosowanie nad uchwałą nr 95 w sprawie powołania biegłego rewidenta z Małopolskiego Związku Rewizyjnego do sprawdzenia sprawozdania finansowego. W głosowaniu brało udział 10 osób, 10 osób za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

Uchwała nr 95/IX/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek „ w Krakowie

z dnia 30 października 2017 roku

w sprawie powołania podmiotu do zbadania sprawozdania finansowego za 2017 rok

Na podstawie § 58 pkt. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” oraz § 2 pkt. 9 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie wybiera biegłego rewidenta z Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2017.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.




INFORMACJA NIEDOSTĘPNA

INFORMACJA NIEDOSTĘPNA

Punkt 8

W sprawie wniosków z przeprowadzonych przeglądów technicznych głos zabrał pan Miś, który poinformował zebranych, że w/w przeglądy przebiegały w terminie od 11 września 2017 r. do 26 września 2017 r. cyklicznie cztery razy w tygodniu. Zaś początkiem października Zarząd zaprosił członków Rady na przeglądy na bazie na ul. Powstańców 50.



W przeglądach często uczestniczyli przedstawiciele Samorządów Mieszkańców, gdyż dwa tygodnie wcześniej byli oni poinformowani o terminie przeglądów. Spotkania miały charakter typu otwartego i swoje uwagi zgłaszali również sami mieszkańcy.

Pan Miś stwierdził, iż w ubiegłym tygodniu na spotkaniu z Komisją GZM przekazał wstępne informacje, gdzie zostały zawarte wszelkie nasze wnioski, czyli inspektorów budowlanych i instalacyjnych oraz informacje z wniosków płynących z przeglądów pięcioletnich. Również w tych materiałach zawarte są prośby i sugestie mieszkańców bez wstępnej weryfikacji.

Najważniejszy wniosek z przeglądów rocznych jest jeden, mianowicie stan techniczny, stan konstrukcyjny wind, zasobów mieszkaniowych, czy lokali użytkowych generalnie jest pozytywny.

W bardzo dużej większości wygląd estetyczny miejsca zamieszkania, klatek schodowych, czy też otoczenia budynku również nie powinien pozostawiać zbyt wiele do życzenia. Wiele robót celem utrzymania tej estetyki zostało już wykonanych, bądź jest w trakcie realizacji.

Pan Prezes stwierdził, iż w trakcie przeglądów spotykano się z trzema tematami poruszonymi przez mieszkańców. Pierwszy temat o który mieszkańcy pytali dotyczył CCWU. Drugim tematem budzącym emocje są to sprawy związane z parkowaniem na naszych zasobach.

Trzecim tematem było bardzo ogólnie pojmowana pielęgnacja zieleni.

Informacje z przeglądów rocznych zostaną uzupełnione o informacje z przeglądów pięcioletnich oraz o informacje ze spotkania z Samorządami Mieszkańców. Będzie to materiał wyjściowy do naszych planów remontów na rok 2018.

Punkt 9

Pan Artur Wolny przeczytał zebrany protokół Komisji GZM z kontroli, która się odbyła w dniach 25 września 6 października br., a dotyczyła prawidłowości realizacji wykonania CCWU w budynku przy Młyńskiej 14. Na podstawie kontroli otrzymanych dokumentów oraz wizji lokalnej, członkowie Komisji stwierdzili iż cała proces realizacji odbył się profesjonalnie zgodnie z obowiązującymi przepisami, uwag nie wniesiono.

Punkt 10

Głos zabrał pan Górniewicz, który na prośbę członków Rady, zapoznał zebranych w kwestii możliwości finansowania CCWU innymi środkami niż własne. Po rozmowach z instytucjami, które finansują takie przedsięwzięcia pan Prezes wskazuje dwa podstawowe źródła finansowania. Mianowicie Wojewódzki Fundusz Ochronny Środowiska i Gospodarki Wodnej, który udziela pożyczek preferencyjnych na finansowanie między innymi takich działań, bo zakres działania Funduszu jest bardzo szeroki.

Udzielana pożyczka tj. 100 % kosztów netto, nie brutto. Spłata takiej pożyczki to okres do 10 lat i nie może ona przekroczyć 12 lat. Jeśli chodzi o oprocentowanie, to na dzień dzisiejszy jest to 3,6 % rocznie przy kredycie do 5 mln zł. W kwestii zabezpieczeń jest wymagane tzw. podwójne zabezpieczenie, podstawowym zabezpieczeniem jest weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, natomiast drugie jest do wyboru np. gwarancja bankowa, poręczenie, zastaw na papierach wartościowych, blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym, kaucja pieniężna itp.

Umorzenie takiej pożyczki jest możliwe po spłacie 50 % kapitału, można się starać o umorzenie do 30 % takiej pożyczki. Okres karencji takiej pożyczki jest do 8 miesięcy.

Drugim podmiotem jest Bank Gospodarstwa Krajowego, który udziela pożyczek poprzez sieć banków, natomiast zasady udzielania tych pożyczek przez banki są bardzo podobne.

Opierając się na informacji udzielonej w Banku PKO to po pierwsze konieczne jest wykonanie audytu z określeniem wysokości oszczędności. Tutaj musimy uzyskać co najmniej



15 % oszczędności, aby móc starać się o taką pożyczkę. Wartość udzielonego kredytu tj. 100 % wartości brutto. Oprocentowanie jest na poziomie 4,5 %, oprocentowanie jest indywidualnie negocjowane. Okres spłaty tj. maksymalnie 20 lat. W każdej chwili można spłacić ten kredyt w całości lub części nie ponosząc z tego tytułu żadnych konsekwencji ani opłat. Zabezpieczeniem takiego kredytu jest cesja z polisy ubezpieczeniowej albo cesja z funduszu remontowego, proste zabezpieczenie. Okres karencji takiego kredytu jest dwa lata. Ta pożyczka udzielana jest na każdy budynek oddzielnie.

Tak przedstawiają się ogólne zasady. Pan Prezes preferuje takie rozwiązanie, nie widzi w nim niebezpieczeństwa.

Z kolei głos zabrał pan Żmuda, który stwierdził iż optuje nad wariantem pierwszym, okres realizacji siedmiu lat w którym składka od mieszkania jest na poziomie 30 zł od mieszkania. Za takim rozwiązaniem przemawia fakt iż w najbliższej przyszłości będą nas czekały podwyżki na funduszu eksploatacyjnym i funduszu remontowym.

Następnie głos zabrała pani Kędzierska, która stwierdza iż najpierw musimy sobie odpowiedzieć na pytanie czy wybieramy wariant z umową kompleksową i wiążemy się na robienie całości inwestycji w naszych zasobach i do tego dopasowujemy finansowanie. W tym przypadku niezbędne byłoby finansowanie zewnętrzne, jakiegoś rodzaju pożyczka. Albo wariant, że robimy jak dotychczas, finansujemy jak dotychczas.

Pan Dudek stwierdził iż wg niego umowa kompleksowa zbyt wiele nam nie daje, na przyszły rok realizujemy dalej program CCWU jak dotychczas, decyzje dotyczące dalekiej przyszłości pozostawmy następnej Radzie. Niemniej przypomina iż ostatnie Walne zobowiązało nas by temat ciepłej wody finalizować, jednakże należy pamiętać o nieprzyjaznym nastawieniu mieszkańców do kredytów. Pan Dudek zwrócił się do poszczególnych Komisji o wypracowanie stanowiska jej członków w sprawie decyzji o finansowanie programu CCWU.

Punkt 11

Pierwsze pismo pochodzi od pani [imię], które minęło się z naszym pismem, a dotyczy skargi na pana Prezesa. Odpowiedź była Pani już udzielona, że sprawa została prześlędzona i członkowie uznali racje pracownika oraz nie widzą uchybień w pracy pana Prezesa.

Drugie pismo pochodzi od pana [imię], który wynajmuje u nas lokal i nie jest członkiem spółdzielni. Pismo zostanie przekazane do Zarządu.

Kolejne pismo ponownie pochodzi od pani [imię], która dołącza dokumentację z MOPS-u mającą potwierdzić iż niesłusznie naliczane były opłaty za wodę i wywóz śmieci za męża, który nie mieszkał w tym lokalu. Pani otrzyma odpowiedź, iż zgodnie z jej oświadczeniem dwie osoby zamieszkują lokal i opłaty są naliczane od dwóch osób. Natomiast co do żądań otrzymania dokumentów z 1996 roku nie mogą one być spełnione, gdyż okres przechowywania takiego rodzaju dokumentów to maksymalnie pięć lat.

Ostatnia korespondencja pochodzi od pani [imię]. Jest to skarga pani na panią administrator [imię]. Odpowiedź udzieli Prezydium Rady.

Punkt 13

Głos zabrał pan Wincenty Dudek, który poinformował, iż pozwolił sobie złożyć wniosek o odwołanie z funkcji Przewodniczącego pana Artura Jakubasa.

Zarzucił panu Jakubasowi, iż nie powinien wydawać poleceń pracownikom spółdzielni w kwestii zbierania podpisów od mieszkańców w swojej osobistej sprawie.

W swoim zachowaniem do innych członków Rady, nie powinien próbować się odgrywać, wymawiać komukolwiek jego decyzji w jakiegokolwiek sprawie. Decyzją większości przechodzi uchwała i to jest w pełni prawomocne, każdy członek Rady ma prawo do Swojej decyzji. Pan Dudek ma jeszcze wiele zarzutów, ale te wymienione zarzuty są wystarczające



do decyzji odwołania ze stanowiska, proponuje przeprowadzić głosowanie tajne w tej kwestii. Poproszono o utworzenie Komisji Skrutacyjnej, w której skład weszli członkowie Komisji Rewizyjnej. Rozdano karty do głosowania tajnego dziewięciu członkom Rady. Osoba zainteresowana nie brała udziału w głosowaniu. Po zebraniu głosów Przewodnicząca Komisji Skrutacyjnej pani Agnieszka Kędzierska odczytała protokół z wynikiem głosowania. Wszystkie karty były ważne, za głosowało 8 osób, 1 osoba była przeciw. Pan Artur Jakubas podziękował członkom za współpracę. Sekretarz odczytała uchwałę nr 96 w sprawie odwołania z funkcji Przewodniczącego pana Artura Jakubasa, następnie przeprowadzono nad nią głosowanie. W głosowaniu brało udział 10 osób, 10 za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

Uchwała nr 96/IX/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 30 października 2017 roku

o odwołaniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” pana Artura Jakubasa

Na podstawie § 5 pkt.2 oraz § 15 pkt.2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie odwołuje z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” pana Artura Jakubasa.

§2

W głosowaniu tajnym brało udział 9 członków Rady Nadzorczej. Za odwołaniem było 8 głosów, przeciwko był 1 głos.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 12

W tym punkcie głos zabrał pan Tomasz Nidecki, który zwrócił się do członków Rady z prośbą o przedłużenie pracy Komisji Informatycznej do końca miesiąca lutego, w związku z koniecznością wyboru firmy mającej dokonać opracowania nowego systemu. Zdecydowano ten punkt wprowadzić do porządku obrad najbliższe posiedzenie Rady.

Na tym punkcie zebranie zakończono.

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

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej SM „UGOREK”
inż. Wincenty Dudek
inż. Wincenty Dudek