

PROTOKÓŁ nr 31/IX/2017
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 25 września 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 Kędzierska
8. Anna Topa
9. Artur Wolny
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”

Punkt 1

Przewodniczący przywitał zebranych i otworzył posiedzenie.

Punkt 2

Pan Jakubas odczytał porządek obrad, po dyskusji postanowiono zmienić jeden z proponowanych punktów porządku i dodać dwa inne punkty. Przewodniczący przeprowadził głosowanie nad jego przyjęciem. W głosowaniu uczestniczyło 10 osób, 9 osób za, 1 przeciw, 0 głosów wstrzymujących.

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 28 sierpnia 2017 roku.
- 4.Korekta planu remontów na rok 2017 w segmencie infrastruktury – uchwała nr 94.
- 5.Informacja Zarządu na temat nowej ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej.
- 6.Omówienie wyników zaawansowania robót remontowych.
- 7.Informacja na temat przygotowań do sezonu grzewczego.
- 8.Informacja Komisji Rady Nadzorczej z wykonanych prac za I półrocze 2017 roku.
- 9.Informacja Zarządu o realizacji wniosków Komisji Rewizyjnej dotyczących zagospodarowania bazy.
- 10.Korespondencja.
- 11.Wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28 sierpnia 2017 roku. Po naniesionych poprawkach pan Jakubas przeprowadził głosowanie nad protokołem. W głosowaniu brało udział 10 osób, 8 za, 0 przeciw, 2 głosy wstrzymujące. Protokół został przyjęty.

z A

Punkt 4

Ponieważ temat korekty planu remontów na rok 2017 w segmencie infrastruktury na poprzednim zebraniu nie został zamknięty powrócono do przeanalizowania i podjęcia decyzji o potrzebie takich korekt na dwóch adresach: Cystersów 2 i okolice Skakanki.

Głos w sprawie Cystersów zabrał pan Miś, który wyjaśnił iż przy remoncie parkingu należałoby dokonać napraw dawnego składu węglowego. Należy się liczyć iż, nie będzie to tylko zwykłe uszczelnienie, ale również roboty budowlane, stąd takie koszty.

Postanowiono głosować nad korektami planu. W sprawie korekty planu remontu na adresie Cystersów 9 osób opowiedziało się za, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

W sprawie korekty na drugim adresie zabrał pan Jakubas, który poinformował iż, wniosek za zainstalowaniem urządzeń do ćwiczeń w okolicy Skakanki poparło 250 osób z 16 bloków.

Odczytał pismo, które wpłynęło w tej sprawie do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Na poprzednim zebraniu członkowie Rady dokonali wszystkich skreśleń korekt w związku z oszczędnościami związanymi z realizacją ciepłej wody, wszelkie nowe wydatki podyktowane są koniecznością ich wykonania ze względu bezpieczeństwa.

Pan Żmuda poruszył kwestie lokalizacji, która nie została tutaj jednoznacznie określona, a więc nie uzgodniona z zainteresowanymi osobami (tereny zielone). Pan Żmuda uważa iż, ten wniosek należy postawić na zebraniu z Samorządami Mieszkańców, gdzie po zapoznaniu mieszkańców z kosztami i konkretną lokalizacją uzyskać ich opinii na ten temat. Pan Jakubas bronił wniosku, lokalizacja została wskazana, pomiędzy Skakanką a zejściem do sklepu Lewiatan.

Pani Janiec stwierdziła, że jest to bardzo piękna inicjatywa , ale może mieszkańcy wystąpią do Budżetu Obywatelskiego z tym wnioskiem i w ten sposób uzyskają finanse na jego realizację.

Przegłosowano korektę na montaż urządzeń do ćwiczeń przy Skakance, 1 osoba za, 7 przeciw, 2 osoby wstrzymały się od głosu.

W wyniku głosowania nad uchwałą nr 94 dotycząca korekty planu remontowego na rok 2017 w segmencie infrastruktury brało udział 10 osób, 9 osób za, 0 przeciw, 1 osoba wstrzymała się od głosu. Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 94/IX/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 25 września 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 zaproponowaną przez Zarząd korektę planu remontów na rok 2017 i uchwała zaktualizowany plan remontów w segmencie infrastruktury wg załącznika do niniejszej uchwały.

§2

W głosowaniu brało udział 10 osób, za 9, przeciw 0, 1 głos wstrzymujący.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Punkt 5

W kwestii na temat nowej ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej głos zabrał pan Marek Górniewicz, który poinformował zebranych o zasadniczych zmianach.

Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze jest dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10, z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt K 36/12, oraz z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13.

Najwięcej zmian dotyczy nabywania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Wprowadzono do ustawy wyraźną zasadę związania członkostwa z prawem do lokalu albo umową o budowę lub ustanowienie prawa do lokalu. Osoba, która zbyła prawo do lokalu, będzie pozbawiona członkostwa w spółdzielni na podstawie uchwały rady nadzorczej o ustaniu członkostwa. W takim trybie członkostwo będzie również tracić osoba, której własność lokalu jest w nieruchomości, która wyszła z zasobów spółdzielni i jest zarządzana na podstawie ustawy o własności lokali.

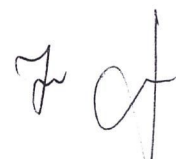
Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni powinno powstawać z mocy prawa i przysługiwać wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią. Członkostwo z mocy prawa wiązać się ma z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej i niewnoszeniem wpisowego i udziałów.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 nowelizacji, członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
5. będąca założycielem spółdzielni, z tym, że członkostwo założycieli ustanie jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

W ustawie określono również kiedy członkostwo w spółdzielni ustaje. Dookreślono także regulację dotyczącą udziału członka spółdzielni na walnym zgromadzeniu, przewidując, iż może on w nim uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

Bardzo istotną zmianą jest pozbawienie możliwości podjęcia przez spółdzielnię mieszkaniową uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby



czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. W zaistniałych sytuacjach spółdzielnia będzie mogła w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

Istotna zmiana dotyczy powstawania wspólnot z zasobów spółdzielni mieszkaniowych. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

Choć, jeżeli w terminie trzech miesięcy od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu podjęta zostanie uchwała wskazująca, że nadal będzie stosowana do zarządzania ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Umożliwi to kontynuowanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową.

Dodatkowo wprowadzono obowiązek rozliczenia funduszu remontowego między spółdzielnią a właścicielami powstałej w jej zasobach wspólnoty mieszkaniowej.

Ustawodawca na podstawie znowelizowanych przepisów wyeliminował z prowadzenia lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych osoby będące członkami zarządu, prokurentami, likwidatorami jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej. Zakaz dotyczy też osób zatrudnionych lub świadczących usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, np. głównych księgowych, radców prawnych lub adwokatów. Obejmuje on też także inne osoby, o ile podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi.

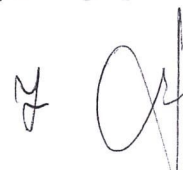
Nowelizacja rozszerza uprawnienia kontrolne ministra infrastruktury i budownictwa w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności umożliwiając wystąpienie o przeprowadzenie lustracji w przypadku podejrzenia naruszenia prawa.

Ważną zmianą dla osób mających lokale w zasobach spółdzielni jest wyłączenie w kodeksie postępowania cywilnego spod egzekucji komorniczej środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych spółdzielni, które były wpłacone tytułem opłat eksploatacyjnych. Uniemożliwi to komornikom prowadzenie egzekucji w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, jeżeli dług nie jest związany z zobowiązaniami związanymi z eksploatacją i użytkowaniem lokali.

Zmiany w sposób znaczący zmieniają zasady działania spółdzielni mieszkaniowych oraz powodują konieczność korekty statutów i regulaminów wewnętrznych.

Punkt 6

W temacie omówienia wyników zaawansowania robót remontowych głos zabrał pan Miś, który poinformował zebranych iż dzisiaj spotkał się z Komisją GZM, na którym to spotkaniu przedstawił informacje odnośnie robót już wykonanych i rozliczonych, w trakcie realizacji oraz czekających na realizację we wszystkich trzech segmentach: mieszkań, infrastruktury jak i lokali użytkowych. W ocenie pana Prezesa ok. 70% prac z planu remontowego jest w grupie



prac skończonych, bądź prac w realizacji. Głos zabrał pan Wolny i stwierdził iż, w trakcie posiedzenia wszystkie pozycje po kolei zostały omówione i w zasadzie na obecną chwilę nie widać żadnych zagrożeń.

Punkt 7

W sprawie przygotowań do sezonu grzewczego głos zabrał pan Miś, który stwierdził iż, spółdzielnia osiągnęła możliwość napełniania instalacji na początku września. Wiązało to się z faktem odmów kierowanych do mieszkańców w sprawie wykonywania remontów na instalacji co, bądź przeróbek, bądź montowania grzejników w lokalach. Od tego momentu sukcesywnie rozpoczęto napełnianie instalacji po naszej stronie, czyli po stronie mieszkań patrząc na węzeł cieplny. Pan Prezes poinformował, że w ostatni piątek praktycznie we wszystkich naszych budynkach zostało podane ciepło, z małymi wyjątkami. Obecnie jesteśmy na etapie odpowietrzania, które na ogół trwają ok. dwóch tygodni. Hydraulicy są wysyłani na poszczególne adresy, żeby dokonać korekt niezbędnych prac. Co do kwestii wyjątków dotyczy ona czterech adresów. Po kolei jest to Włodkowica 1, Włodkowica 3, Włodkowica 4 i Ułanów 38 a, tam inwestycje dążące do zmian parametrów na tych budynkach, jaki na Ugorków 1 podjął MPEC. Z umowy wynikało, iż końcowym terminem tych prac jest wrzesień tego roku. MPEC podjął się tych prac, ale powinny być one prowadzone równoległe. Pierwsza grupa prac dotyczyła prac związanych ze zmianami w instalacji ziemnej i te w ostatnim tygodniu zostały zrobione. MPEC rozpoczął równoległe demontaż kompaktów na tych czterech adresach. My jako spółdzielnia byliśmy zobowiązani doposażyć te nowe urządzenia, z czego się wywiązaliśmy, niestety MPEC mimo iż ma nowe urządzenia na magazynach tych prac nie podjął. Monitujemy w tej sprawie, niestety nie udało się zapewnić ciepła tym czterem adresom.

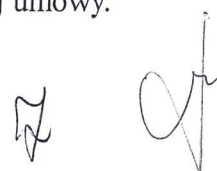
Kolejnym adresem jest Pilotów 24, gdzie powstał problem z uruchomieniem węzłów cieplnych. Było to związane z pracami jakie wprowadzone zostały korektą do planu remontów na rok 2017 w segmencie mieszkań. MPEC nie zdążył ze swoimi pracami, ale na obecną chwilę ciepło jest uruchomiane w trybie awaryjnym.

Punkt 8

W tym punkcie poszczególni Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej odczytali sprawozdania z swojej działalności za okres pierwszego półrocza 2017 roku. Głos zabrał pan Dudek, który stwierdził, że praca Rady Nadzorczej oparta powinna być o prace Komisji, dlatego dokumentacja prac Komisji powinna być rzetelna i dokładna. Według pana Dudka tylko Komisja Rewizyjna prowadzi dokumentację poprawnie. W odpowiedzi pan Wolny nie zgodził się z opinią pana Dudka, stwierdził iż, dokumentacja jego Komisji jest poprawna. Głos zabrał również pan Żmuda, który podkreślił iż pierwszy ciężar prac spoczywa na Komisjach, które rzetelnie przygotowują materiały na posiedzenia Rady, co niestety nie zawsze ma miejsce.

Punkt 9

W kwestii realizacji wniosków Komisji Rewizyjnej dotyczących zagospodarowania bazy głos zabrał pan Górniewicz, który stwierdził, że Zarząd został zobowiązany do pilnego uregulowania kwestii korzystania z terenu wraz z jednym magazynem bez tytułu prawnego poprzez zawarcie stosownej umowy, równocześnie dokonanie analizy możliwych do uzyskania stawek czynszu w przypadku ustania stosunku najmu z innym podmiotem. Pan Prezes informuje, iż jeżeli chodzi o bezumowne korzystanie z terenu firmy ALTI, zostało uregulowane na bieżąco do lipca tego roku. Od lipca udało się podpisać nową umowę najmu i płatności są regulowane na bieżąco na podstawie faktur wynikających z wzajemnej umowy.



Co zaś do kwestii terenu na bazie, który mamy jeszcze do wynajęcia po wschodniej stronie bazy są prowadzone intensywne działania celem jego wynajęcia. W tym celu nawiązano współpracę z dwoma agencjami nieruchomości komercyjnymi, są umieszczane permanentnie ogłoszenia na portalach internetowych, publikujemy również ogłoszenia w prasie oraz na tablicy w siedzibie spółdzielni. Niestety do tej pory nie przyniosły one pozytywnych rezultatów, a prowadzone negocjacje z trzema podmiotami nie doprowadziły do podpisania umowy.

Padła propozycja dla członków Rady na udział w rocznym przeglądzie bazy. Zdecydowano się na termin 2 października 2017 roku na godzinę 12.00.

Punkt 10

Pierwsze pismo wpłynęło od pani [imię] w którym składa pani skargę na Prezesa Spółdzielni pana Marka Górnistewicz o nienależyte wywiązanie się ze swoich obowiązków. Po wysłuchaniu wyjaśnień ze strony Zarządu, który w celu wyjaśnień stawianych zarzutów powołał komisję oraz przedłożył pisemne wyjaśnienia komisji. Członkowie Rady po zapoznaniu się z wszystkim okolicznościami zdecydowali, że postępowanie pracownika było prawidłowe, a w postępowaniu Prezesa Zarządu nie dopatrzone są nieprawidłowości. Kolejne pismo pochodzi od pana [imię], w którym składa skargę na brak obecności na dyżurze w radzie pana Artura Jakubasa. Nieobecność pana w tym dniu wynikała, iż przebywał w szpitalu bez możliwości kontaktu komórkowego. Ostatnie pismo wpłynęło od pani [imię] dotyczy warunków sanitarnych zieleńca przy ul. Fiołkowej 9. Sąsiad dokarmia gołębie i resztki jedzenia przyciągają koty, psy, gryzonie i robactwo, dlatego prosi o interwencje. Pani w rozmowie z przewodniczącym została poinformowana, aby prośbę skierowała do administracji.

Na tym zebranie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

Jolanta Bołaszewska - Kleszyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „UGOREK”

WZ Artur Jakubas