

PROTOKÓŁ nr 36/IX/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 26 lutego 2018 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”

Załączniki do protokołu:

- Prowizorium remontów dla infrastruktury i lokali użytkowych.

Punkt 1

Przewodnicząca przywitała zebranych i otworzyła posiedzenie. W zebraniu uczestniczyło 10 osób.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad, a następnie zapytała o ewentualne uwagi do zaproponowanego porządku. Głos zabrał pan Jakubas, który zaproponował dodatkowy punkt celem przedstawienia zebranych zagadnień związanych z finansowaniem ciepłej wody w ramach środków UE dla spółdzielni mieszkaniowych. Po dodaniu dodatkowego punktu do porządku obrad Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad jego przyjęciem.

W głosowaniu uczestniczyło 10 osób, 8 osób za, 0 przeciw, 2 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 29 stycznia 2018 roku.
4. Omówienie zagadnień związanych z finansowaniem ciepłej wody użytkowej w ramach funduszy z Unii Europejskiej.
5. Zatwierdzenie Regulaminu CCWU i funduszu celowego.
6. Sprawozdanie Komisji czasowej do zbadania zagadnień informatycznych oraz bezpieczeństwa informacji.
7. Informacja o rozliczeniu centralnego ogrzewania w zasobach SM „Ugorek”.
8. Informacja na temat rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach SM „Ugorek”.

Z

9. Informacja o terminie zebrania Samorządów Mieszkańców.
10. Przedstawienie propozycji planu remontów na rok 2018.
11. Zatwierdzenie prowizorium remontów dla infrastruktury i lokali użytkowych.
12. Korespondencja.
13. Wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29 stycznia 2018 roku. Swoje uwagi do protokołu zgłosiła pani Beata Marzencka-Cykowska, pan Żmuda i pan Miś. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem protokołu z wszystkimi poprawkami. W głosowaniu brało udział 10 osób, 9 za, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący. Protokół został przyjęty.

Punkt 4

W tym punkcie pan Jakubas przedstawił zebranych możliwość skorzystania z programu Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego. Oferta przewiduje pożyczkę ukierunkowaną na efektywność energetyczną, po zrealizowaniu inwestycji oszczędność energii wyniesie co najmniej 25 %. Oprocentowanie pożyczki jest niskie – 0,5 %. Przewodnicząca zwróciła się do Zarządu z prośbą o rozpoznanie tematu w zakresie: czy to dofinansowanie dotyczy również CCWU oraz czy koszty kwalifikowane są finansowane w 100 %, czy jest to tylko jakiś procent z nich.

Punkt 5

Głosowanie nad Regulaminem ciepłej wody nie doszło do skutku z uwagi na brak projektu. Przewodnicząca zwróciła uwagę na fakt, że dopóki nie ma konstrukcji finansowej dla programu CCWU, nie ma co rozpatrywać kwestię utworzenia lub nie utworzenia funduszu celowego.

Na przyszły tydzień Prezydium planuje spotkanie z przewodniczącymi komisji i Zarządem celem wypracowania konkretnej ścieżki postępowania przy ciepłej wodzie użytkowej. Dopiero po tym spotkaniu zapadnie decyzja czy tworzymy fundusz celowy, a jeśli tak w jakiej wysokości.

Pan Prezes przypomniał, iż dla Zarządu dwie informacje są najistotniejsze: po pierwsze umowa kompleksowa tak czy nie, po drugie dofinansowanie środkami własnymi czy zewnętrznymi.

Punkt 6

W tym punkcie pan Tomasz Nidecki zreferował zebranych sprawozdanie z prac Komisji do zbadania zagadnień informatycznych oraz bezpieczeństwa informacji. Podsumowując obecną sytuację w kwestii oprogramowania do szeroko pojętej obsługi Spółdzielni, Komisja ocenia sytuację w SM „Ugorek” pilnie wymagającą poprawy. Używane oprogramowanie jest niejednorodne, przestarzałe technologicznie i wręcz archaiczne. Wspomniane programy, swą architekturą oraz interfejsem użytkownika, sięgają lat 90-tych ubiegłego wieku i systemu operacyjnego MS DOS. Ponadto, oprogramowanie to w ogóle nie wspiera działalności Spółdzielni na poziomie ogólnego zarządzania zadaniami czy obiegiem dokumentów. Składa się ono z wielu oddzielnie uruchamianych programów działających w trybie znakowym co zupełnie nie przystaje do obecnie stosowanych na świecie rozwiązań. Kolejnym słabym ogniwem wykorzystywanego oprogramowania jest fakt, iż oba produkty tworzone są przez bardzo małe podmioty. W przypadku zniknięcia producentów z rynku,

oprogramowanie Spółdzielni może pozostać bez wsparcia.

Mając powyższe stwierdzenia na uwadze, Komisja zaleca niezwłoczne przeprowadzenie wymiany oprogramowania na nowoczesne, zintegrowane, spełniające obecne standardy informatyczne w zakresie bezpieczeństwa, funkcjonalności, ergonomii i korzystające z nowoczesnych, aktualnie stosowanych technologii. Komisja zaleca również wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego, wspierającego m.in. zarządzanie zadaniami, elektroniczny obieg dokumentów, system powiadomień mieszkańców poprzez sms oraz e-bok do elektronicznej komunikacji z mieszkańcami.

Ponadto pan Nidecki przedstawił zebrany pakiety programów dwóch firm przodujących na rynku. Wyjaśnił ich możliwości, koszty wdrożenia i wymierne korzyści płynące dla Spółdzielni. Te dwie firmy oferują oprogramowanie do zarządzania nieruchomościami dedykowane dla spółdzielni mieszkaniowych i wdrożone w spółdzielniach mieszkaniowych. Posiadają one te wszystkie funkcjonalności z możliwością BOK-u, logowania się, podglądania, zgłaszania, wysyłania sms, kontaktowania się ze spółdzielnią on-line. Oprogramowanie stwarza możliwości zarządzania personelem, kontroli, nadzoru, ustawiania przypomnień, sporządzania harmonogramów.

Z kolei głos zabrał pan Dudek, podsumowując prace Komisji zwrócił się z prośbą o pełny protokół, który po zatwierdzeniu przez Radę na plenum będzie stanowił podstawę zobowiązania Zarządu do realizacji zmiany oprogramowania.

Punkt 7

Informacji o rozliczeniu centralnego ogrzewania udzieliła pani Cholewa, która stwierdziła, iż zgodnie z Regulaminem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zostało ono do końca lutego rozliczone, zawiadomienia do mieszkańców wyszły lub są w trakcie wysyłki. Wynik rozliczenia - nadwyżka przychodów nad kosztami w skali całej spółdzielni wynosi 313 416 zł. Tylko dwa budynki mają dopłatę – Włodkowica 1 i Włodkowica 3, mimo wcześniejszych podwyżek zaliczka okazała się niewystarczająca.

Koszty do roku 2016 w skali ogólnej, średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,55 zł, w roku ubiegłym było to 2,52 zł, wzrost o ok. 1,4%.

Wzrost gigajdżul w stosunku do roku 2016 o 2,06%, natomiast jeśli chodzi o megawaty to notujemy spadek o 3% w stosunku do roku ubiegłego.

Szczegółowa informacja co do poszczególnych budynków będzie w analizie wyników za rok 2017.

Punkt 8

Informacji o rozliczeniu zużycia wody i odprowadzeniu ścieków udzielił pan Prezes, który stwierdził iż takie rozliczenie nastąpiło na koniec stycznia, a o jego wynikach poinformowano mieszkańców za pomocą poczty.

Średni niedobór w spółdzielni wyniósł 4,83% i mieści się w normie, która może wahać się do 10%. Najwyższy niedobór odnotowano na Miechowity 15 a i wyniósł on 9%. Podobny niedobór ma Cystersów 1 czyli na poziomie 9%, ale nastąpił tam spadek z 20% co świadczy o poprawie.

Niedobór kwotowo wynosi 181 tys. zł.

W roku bieżącym zachodzi konieczność rozpoczęcia wymiany wodomierzy z tytułu ich legalizacji, gdyż upłynął okres pięciu lat od założenia liczników z odczytem radiowym. To rozpoczęcie powinno nastąpić z końcem tego roku lub początkiem przyszłego, po podjęciu decyzji z jakich środków będziemy to robili. Według Zarządu rozmowy najpierw powinny odbyć się na poziomie poszczególnych Komisji, a później wypracowane zostanie wspólne stanowisko z czego tą wymianę prowadzić. Przy tej wymianie będzie można dokonać sprawdzenia instalacji wodnej.

Punkt 9

Pan Prezes wspomniał, odnosząc się do analogicznego okresu sprzed trzech lat, w związku z kończąca się kadencją Samorządów Mieszkańców, w miesiącu kwietniu muszą odbyć się wybory. Na poprzednich zebraniach frekwencja była bardzo niska, dlatego proponuje zmniejszenie ilości tych zebrań do czterech lub pięciu w miesiącu. Począwszy od 9 kwietnia co drugi dzień przez dwa tygodnie proponuje zarezerwować czas na spotkania z przedstawicielami poszczególnych budynków. Wszyscy zebrani zaaprobowali ten wniosek. Pan Górniewicz zaprasza członków Rady do aktywnego uczestnictwa w tych zebraniach.

Punkt 10

W temacie propozycji planu remontów na rok 2018 głos zabrał pan Miś, stwierdzając iż zarysy planu w części dotyczącej mieszkań są plonem wzajemnych rozmów podczas przeglądów rocznych, bądź są one kontynuacją robót wykonywanych na naszych zasobach. Dwa pozostałe części planu remontów – plan remontów lokali użytkowych i plan infrastruktury, zostały scharakteryzowane na spotkaniu z Komisją GZM w czwartek i dokładnie omówione na każdym adresie. Głównym czynnikiem decydującym był czynnik finansowy, który decydował czy dane roboty zakwalifikować do realizacji w roku 2018, czy też nie.

Wynikiem wspólnych ustaleń w przypadku infrastruktury Zarząd i Komisja doszły do wniosku, iż całkowity koszt powinien się zamknąć kwota 410 tys. zł. Wykreślono z prac realizację asfaltu na kostkę w alejce centralnej osiedla jako kontynuację kostki zakończonej przy bloku Ugorek 8 na 120 tys. zł. Kwota z punktu 7 – remont chodnika na Bosaków została przesunięta na lokale użytkowe.

Natomiast w kwestii planu remontów lokali użytkowych istotna zmiana to przesunięcie kwoty 120 tys. zł z infrastruktury. Zrezygnowano z remontu zjazdu z rampy na Bajana 8, wykreślone zostało 45 tys. zł oraz kolejny element uległ zmianie - remont lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych zmniejszono do kwoty 40 tys. zł. W rezultacie całkowity koszt remontów w lokalach użytkowych zawierałby się w kwocie 745 tys. zł.

Komisja GZM po spotkaniu rekomenduje plan remontów dla infrastruktury i lokali użytkowych.

Punkt 11

Sekretarz odczytała uchwałę nr 111 w sprawie uchwalenia prowizorium planu remontów dla infrastruktury i lokali użytkowych na rok 2018. Przewodnicząca przeprowadziła na nią głosowanie. W głosowaniu brało udział 10 osób, 10 za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących. Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 111/IX/2018

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 lutego 2018 roku**

**w sprawie uchwalenia prowizorium planu remontów dla infrastruktury i lokali
użytkowych na rok 2018**

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



§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie uchwała prowizorium planu remontów na rok 2018 w wysokości :

- dla segmentu infrastruktury - 410 000,- zł
- dla segmentu lokali użytkowych – 745 000,- zł

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Punkt 12

Na wstępie pan Żmuda omówił przebieg spotkania członków Rady: pana Duka, pana Nideckiego i pana Żmudy z paniami [redacted] i [redacted], w celu wyjaśnienia korespondencji jak i innych spraw pomiędzy członkiem spółdzielni z wyodrębnioną własnością a Zarządem SM Ugorek

Po przeprowadzonych rozmowach i wyjaśnieniach całości spraw [redacted]

[redacted] stwierdzili iż należy wyjaśnić tylko jedno zdanie wpisane w piśmie Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” z dnia 9 listopada 2017 roku tutaj [redacted]

[redacted] INFORMACJA NIEDOSTĘPNA

Pani [redacted]

[redacted] INFORMACJA NIEDOSTĘPNA

[redacted] Poinformowano zainteresowana iż ta sprawa zostanie wyjaśniona z Zarządem na posiedzeniu Rady w dniu 26 lutego 2018 roku. O wyniku sprawy zostanie poinformowana w miesiącu marcu. Pozostałe sprawy zostały wyjaśnione z czym zainteresowane osoby się zgodziły.

Według Zarządu [redacted]

[redacted] INFORMACJA NIEDOSTĘPNA

[redacted] INFORMACJA NIEDOSTĘPNA

Na obecne posiedzenie wpłynęło kolejne pismo od [redacted], w którym zwraca się z prośbą o zwrot wszelkiej korespondencji. Pani nie sprecyzowała o jakie pisma chodzi. Pan Żmuda podkreśla brak konsekwencji ze strony pani, która na spotkaniu zadeklarowała, że wszystko co dotyczy korespondencji sprzed 29 stycznia 2018 roku, nie ma pretensji i wycofuje się z żądań.

Następna korespondencja pochodziła od mieszkańców budynku [redacted] w piśmie zwracają się z prośbą o wykonanie oświetlenia w boksach piwnicznych i wprowadzić tą pracę do planu remontów. Prośba została skierowana do Zarządu.

Kolejna korespondencja wpłynęła od Zarządu z prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego przy ul. [redacted]

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad wyrażeniem zgody na sprzedaż. W głosowaniu brało udział 10 osób, 10 za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących. Uchwała nr 112 zostanie przygotowana i dołączona do protokołu.

Uchwała nr 112/IX/2018

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 26 lutego 2018 roku
w sprawie ogłoszenia przetargu na sprzedaż mieszkania przy ul. Łąkowej 10/22**

[Signature]

o powierzchni 21,70 m² (pokój, przedpokój z aneksem kuchennym, łazienka z w.c.).

Na podstawie §2 ust. 2 Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie na wniosek Zarządu wyraża zgodę na sprzedaż mieszkania przy ulicy Łąkowej 10/22 powierzchni 21,70 m² (pokój, przedpokój z aneksem kuchennym, łazienka z w.c.), w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

§2

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

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Kolejne pismo to zaproszenie przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych na szkolenie w dniach 18-21 kwietnia br. w Gdańsku.

Punkt 13

Pani Janiec poruszyła problem niedomykanych komór zsympowych, w których non stop pali się światło, a przez niedomknięte drzwi dostaje się zimne powietrze. Pan Miś stwierdził, iż rozwiązaniem może być instalacja czujek zamiast tradycyjnych zamków.

Pan Dudek zadał pytanie Zarządowi, jakie mogły być przyczyny wyłączenia prądu w naszych budynkach. Pan Górnisiewicz wyjaśnił, iż po podpisaniu nowej umowy z nowym operatorem pojawił się problem z pismami od TAURON-u, w których żądają na każdy licznik podpisania nowej umowy przesyłowej, a tych liczników spółdzielnia posiada ok. 750. Na wyprostowanie tych spraw trzeba będzie przeznaczyć trochę czasu i pieniędzy, to jest efekt oszczędzania na prądzie.

Nowa firma w umowie przeoczyła jeden blok i to właśnie TAURON zawiadomił spółdzielnię o możliwości wyłączenia tego bloku.

Na tym zebranie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska
Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
SM „UGOREK”

mgr inż. Agnieszka Kędziarska
mgr inż. Agnieszka Kędziarska