

**PROTOKÓŁ NR 8/XI/01/2024**

z posiedzenia

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie,  
które odbyło się w dniu **22 stycznia 2024 r.**

W posiedzeniu udział wzięli Członkowie Rady Nadzorczej:

1. Figiel-Różycka Marta,
2. Job Jan,
3. Juršik Dagmara,
4. Korzeniowska-Kacprzak Anna,
5. Malicki Janusz,
6. Nowak Robert,
7. Prędecka Beata,
8. Sajdera-Balicki Wiktor,
9. Skiba Maria,
10. Szafrńska Zofia,
11. Szymanowski Tomasz

lista obecności stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

oraz Zarząd SM „UGOREK”

1. Górniewicz Marek,
2. Cholewa Krystyna.

Zebranie rozpoczęła przewodnicząca RN Marta Figiel-Różycka witając zebranych i przedstawiając następujący porządek obrad.

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcia porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Wniosek Zarządu o wprowadzenie zmian do regulaminu przetargów na mieszkania - zmiana dotyczy tylko i wyłącznie zasad wpłacania wadium - wpłata tylko i wyłącznie na rachunek bankowy.
4. Przedstawienie przez Zarząd informacji w zakresie przekształcenia terenów SM „UGOREK”, będących w wieczystym użytkowaniu na własność zgodnie z Ustawą z dnia 26 maja 2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o

podatku od czynności cywilno prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1463).

5. Dyskusja i podjęcie stosownej uchwały w zakresie stawek opłat z tytułu eksploatacji urządzeń dźwigowych dot. parteru i pierwszego piętra w nieruchomościach Spółdzielni.
6. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 18 grudnia 2023 roku.
7. Podjęcie Uchwały w sprawie wniosku Pana Roberta Nowaka.
8. Korespondencja.
9. Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.

W wyniku przeprowadzenia jawnego głosowania porządek obrad został zatwierdzony (uchwała nr 42/XI/01/24)

Głosowano w sposób następujący:

- głosowało 11 osób:

- „za” podjęciem uchwały oddano 7 głosów – P. Marta Figiel–Różycka, P. Beata Prędecka, P. Zofia Szafrńska, P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska–Kacprzak P. Jan Job, P. Robert Nowak.

- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 2 głosy – Tomasz Szymanowski, Janusz Malicki.

- głosów „wstrzymujących się” oddano 2 – P. Maria Skiba, P. Wiktor Sajdera–Balicki.

Pan Wiktor Sajdera-Balicki złożył wniosek, który został podpisany przez 5 członków Rady o wprowadzenie obowiązku nagrywania dźwięku w czasie posiedzeń Rady Nadzorczej przez Prezydium RN, celem utrwalania ich przebiegu oraz możliwości weryfikacji lub wprowadzenia poprawek do zapisu protokołów RN przez członków Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym Przewodnicząca RN P. Marta Figiel–Różycka zwróciła się do członków Rady, czy wyrażają zgodę w dniu dzisiejszym na nagrywanie posiedzenia RN do celów sporządzenia protokołu i weryfikacji w sprawach spornych?

– „za” nagrywaniem było 5 osób – P. Maria Skiba, P. Anna Korzeniowska–Kasprzak, P. Tomasz Szymanowski, P. Janusz Malicki, P. Wiktor Sajdera-Balicki.

- „przeciw” nagrywaniu było 6 głosów – P. Marta Figiel–Różycka, P. Zofia Szafrąńska, P. Beata Prędecka, P. Dagmara Juršik, P. Jan Job, P. Robert Nowak.

**Ad 3 Wniosek Zarządu o wprowadzenie zmian do regulaminu przetargów na mieszkania - zmiana dotyczy tylko i wyłącznie zasad wpłacania wadium - wpłata tylko i wyłącznie na rachunek bankowy SM „UGOREK”.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie podjęła Uchwałę nr 43/XI/01/2024 w sprawie zatwierdzenia aneksu nr 2/2024 do Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach w Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie.

W wyniku przeprowadzenia jawnego głosowania uchwała została zatwierdzona – jednogłośnie.

**Ad 4 Przedstawienie przez Zarząd informacji w zakresie przekształcenia terenów SM „UGOREK”, będących w wieczystym użytkowaniu na własność zgodnie z Ustawą z dnia 26 maja 2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilno prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1463).**

W dyskusji głos zabrali: P. Marek Górniewicz, P. Krystyna Cholewa, P. Marta Figiel–Różycka, P. Beata Prędecka, P. Anna Korzeniowska–Kasprzak, P. Robert Nowak, P. Tomasz Szymanowski, P. Wiktor Sajdera–Balicki.

Prezes P. Marek Górniewicz – przedstawił szacunkowe wyliczenie opłat związanych z przekształceniem wieczystego użytkowania we własność. Zwrócił uwagę, że powinniśmy przeanalizować, które grunty możemy przekształcić na własność. Wniosek należy złożyć do końca sierpnia 2024 roku do Urzędu Miasta Krakowa.

W przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

W przypadku rozłożenia ceny na raty - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Prezes P. Marek Górniewicz zwrócił uwagę, że Spółdzielnię nie stać na jednorazowy wykup wszystkich gruntów.

P. Wiktor Sajdera–Balicki zwrócił się do Zarządu o dokładne przeanalizowanie, które grunty powinniśmy jednak wykupić.

P. Beata Prędecka zaznaczyła, że wykup gruntów zabezpieczy finansowo naszą spółdzielnię oraz należy pamiętać, że „kogo ziemia, tego dom”, ta sprawa powinna być również przedstawiona na najbliższym Walnym Zgromadzeniu SM „UGOREK”, które powinno podjąć stosowną uchwałę w tym zakresie.

P. Robert Nowak uważa, że Spółdzielnia Mieszkaniowa powinna wykupić wszystkie grunty m.in. przy ul. Bajana, Bosaków, Młyńska Boczna, Dzielskiego, Śliczna, Boh. Wietnamu, Młyńska, Żwirki i Wigury, Sadzawki naraża okolicznych mieszkańców w dłuższej perspektywie, że w każdej chwili może pojawić się wypowiedzenie wieczystego użytkowania i dalszej sprzedaży. Obserwując różne wydarzenia związane z deweloperką, że bardziej będziemy mieć realne korzyści ekonomiczne przy nabyciu powyższych gruntów.

P. Tomasz Szymanowski poinformował, że Komisja GZM ustaliła stanowisko, że jest przeciwna wykupywaniem w chwili obecnej gruntów będących w wieczystym użytkowaniu, ze względu na wysokie koszty i niewielkie korzyści, tym bardziej, że status gruntów bez względu na rodzaj własności pozostaje ten sam.

Prezes P. Marek Górniewicz również nie rekomenduje wykupu gruntów w związku z brakiem środków pieniężnych, jedynie do rozważenia pozostaje wykup działki przy ul. Młyńskiej Bocznej nr 11, celem budowy mieszkań.

Główna Księgowa P. Krystyna Cholewa podkreśliła, że Spółdzielnia nie posiada własnych środków finansowych pozwalających na wykup któregośkolwiek gruntu. Jednak nie jest to konieczne, bowiem gwarantuje, że nikt nas nie wyrzuci, a w razie wypowiedzenia umowy obowiązuje okres wypowiedzenia, zatem nie stracimy do nich prawa z dnia na dzień.

W wyniku powyższej dyskusji P. Anna Korzeniowska–Kasprzak zaproponowała, aby w ramach Komisji zastanowić się i przeanalizować dane oraz na następnych posiedzeniach Rady podjąć dyskusję w powyższej sprawie.

**Ad. 5 Dyskusja i podjęcie stosownej uchwały w zakresie stawek opłat z tytułu eksploatacji urządzeń dźwigowych dot. parteru i pierwszego piętra w nieruchomościach Spółdzielni.**

W dyskusji głos zabrali: P. Marek Górniewicz, P. Marta Figiel–Różycka, P. Zofia Szafrńska, P. Maria Skiba, P. Tomasz Szymanowski.

W związku z dużymi kosztami związanymi z utrzymaniem wind w 25 budynkach naszej Spółdzielni podjęto dyskusje w zakresie rozważenia zmiany Regulaminu Zasad Ustalania i Rozliczania GZM oraz opłat za użytkowanie lokali w SM „UGOREK”, dot. § 2 ust. 13 p. 1, 2,3 stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania dźwigów przez mieszkańców zamieszkujących w lokalach na parterze i pierwszym piętrze. Ważnym aspektem jest to, iż wg Statutu wszyscy mieszkańcy zobowiązani są ponosić koszty utrzymania części wspólnych, a winda jest takim kosztem.

P. Dagmara Juršik zwróciła uwagę, że niesprawiedliwym jest wprowadzanie opłat za dźwigi od m<sup>2</sup> mieszkania. Chcąc jednak chronić lokatorów przed nieustannymi podwyżkami pokrywającymi ciągle niedobory w kosztach utrzymania dźwigów, musimy dokonać wyboru mniejszego zła. Zdecydowanie mniejszy odsetek niezadowolonych osób spowoduje wprowadzenie opłat od parterów, niż naliczanie wszystkim od m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania.

W podsumowaniu dyskusji w powyższym zakresie ustalono, że w związku z pracami związanymi ze zmianą Statutu i Regulaminów zostaną podjęte działania w powyższym zakresie.

Pani Zofia Szafrńska zwróciła się do Zarządu z prośbą o zamieszczenie na tablicach ogłoszeń we wszystkich nieruchomościach mieszkalnych informacji o możliwości wnoszenia uwag przez mieszkańców do zmian Statutu Spółdzielni.

**Ad. 6 Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 18 grudnia 2023 roku.**

Sekretarz Beata Prędecka odczytała Protokół nr 7 z 18 grudnia br., który został przyjęty 9 głosami „za”, - P. Marta Figiel–Różycka, P. Zofia Szafrńska, P. Maria Skiba, P. Beata Prędecka, P. Dagmara Juršik, P. Jan Job, P. Janusz Malicki, P. Robert Nowak, P. Tomasz Szymanowski. przy 2 głosach „wstrzymujących się” – P. Anna Korzeniowska–Kacprzak, P. Wiktor Sajdera–Balicki.

## **Ad. 7 Podjęcie Uchwały w sprawie wniosku Pana Roberta Nowaka.**

Przewodniczący Komisji Ekonomiczno – Organizacyjnej P. Robert Nowak przedstawił i uzasadnił wniosek w zakresie zobowiązania Zarządu SM „UGOREK”, do przedstawienia na posiedzeniu Rady w dniu 26 lutego 2024 r. tj.:

1. Zestawienia wypłaconych rocznych wynagrodzeń poszczególnych pracowników SM Ugorek osiągniętych w 2023 roku, łącznie z premiami uznaniowymi;
2. Zestawienia zrealizowanych od 01.01.2018 roku instalacji CCWU z podaniem następujących danych dla każdej lokalizacji:
  - łączny koszt realizacji instalacji CCWU,
  - nazwę firmy realizującej,
  - ilość mieszkań w danej lokalizacji,
  - ilość mieszkań, która została podłączona do CCWU w danej lokalizacji,
  - rodzaj metody realizacji instalacji CCWU,
  - ilość pionów, jaka została wykonana, jeśli wymagała metoda instalacji,
  - wysokość premii, jaka wpłynęła z tytułu zapisów umowy o współpracy z dnia 04.12.2018r z PGE EC S.A. i MPEC S.A.;
3. Zestawienia zrealizowanych wymian instalacji WLZ z podaniem następujących danych dla każdej lokalizacji osobno:
  - łączny koszt realizacji instalacji WLZ,
  - nazwę firmy realizującej,
  - ilość pionów, jaka została wymieniona.

W zakresie wniosku dot. punkt 1 – P. Wiktor Sajdera–Balicki złożył wniosek o zlecenie sporządzenia opinii prawnej przez radcę prawnego SM „UGOREK” dot. wynagrodzeń poszczególnych pracowników oceniającą możliwość i zasadność wglądu przez Radę Nadzorczą do indywidualnych wynagrodzeń pracowników celem weryfikacji i ewentualnego uniknięcia odpowiedzialności prawnej przez członków Rady w tym zakresie.

Powyższy wniosek został przyjęty w wyniku głosowania jawnego – w sposób następujący:

- „za” przyjęciem wniosku było 6 osób – P. Maria Skiba, P. Anna Korzeniowska–Kacprzak, P. Janusz Malicki, P. Jan Job, P. Wiktor Sajdera–Balicki, P. Tomasz Szymanowski.

- „przeciw” , 4 osoby – P. Marta Figiel–Różycka, P. Zofia Szafrńska, P. Dagmara Juršik, P. Beata Prędecka,

przy jednym głosie „wstrzymującym się” – P. Roberta Nowaka.

Rada w wyniku głosowania jawnego w zakresie wniosku dot. punktu 2 i 3 przyjęła wnioski jednogłośnie.

(W zakresie powyższego wniosku złożonego przez P. Roberta Nowaka Rada nie podejmowała uchwały, tylko każdy punkt wniosku został podany głosowaniu.).

#### **Ad. 8 Korespondencja – Zapoznanie Rady z pismami, które wpłynęły bezpośrednio do Prezydium Rady:**

- Pani ..... z dnia 15.01. 2024 roku, zam. ul. M. Dzielskiego 6;
- Pani ..... z dnia 11.01.2024 roku, zam. ul. Boh. Wietnamu 5;
- Mieszkańcy z dnia 17.01.2024 roku, zam ul. Ugorek 8.

#### **Ad. 9 Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.**

P. Beata Prędecka złożyła dwa wnioski w zakresie:

1. Organizowania przez Radę Nadzorczą od marca br. spotkań z samorządami nieruchomości w celu nawiązania współpracy i zapoznania się z problemami danej nieruchomości.
2. Podjęcia działań przez Zarząd SM „UGOREK” w zakresie wprowadzenia zmian do Regulaminu dot. parkowania samochodów, na których znajdują się szlabany poprzez wprowadzenie identyfikatorów zgodnie z wnioskami Walnego zebrania z 15 czerwca 2023 roku.

W wyniku przeprowadzenia jawnego głosowania wnioski zostały przyjęte jednogłośnie.

Pan Wiktor Sajdera–Balicki złożył wniosek o sporządzanie projektów planowanych do podjęcia uchwał i ich rozsyłanie drogą elektroniczną dw. członków Rady, zgodnie z par.7 ust.1 Regulaminu RN SM „UGOREK”, tj. z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Sekretarz P. Beata Prędecka wyjaśniła, że wraz z materiałami nie są przekazywane projekty uchwał, ponieważ na posiedzeniach Rady Nadzorczej dopiero zapada decyzja czy uchwała

zostanie podjęte w danym zakresie. Ponadto każda uchwała przed głosowaniem jest odczytywana Radzie, a także brzmienie uchwał jest zamieszczane w protokołach Rady oraz wszystkie uchwały dodatkowo są przesyłane do członków RN wraz z protokołem, który będzie podlegał zatwierdzeniu.

W wyniku przeprowadzenia jawnego głosowania wnioski zostały odrzucone:

„za”, przyjęciem wniosku było 5 osób – P. Maria Skiba, P. Anna Korzeniowska–Kacprzak, P. Janusz Malicki, P. Wiktor Sajdera–Balicki, P. Tomasz Szymanowski.

- „przeciw”, 5 osób – P. Marta Figiel – Różycka, P. Zofia Szafrńska, P. Dagmara Juršik, P. Beata Prędecka, P. Jan Job,

przy jednym głosie „wstrzymującym się” – P. Roberta Nowaka.

Pani Zofia Szafrńska poinformowała członków Rady, że Komisja Rewizyjna bada status prawny ul. Fiołkowej w związku z wypowiedzeniem umów dot. miejsc parkingowych.

Na tym posiedzeniu i protokół zakończono.

Sekretarz RN

Beata Prędecka

Przewodnicząca RN

Marta Figiel - Różycka

Załączniki:

1. Lista obecności (Aa Rady);
2. Uchwała nr 42/XI/01/2024;
3. Uchwała nr 43/XI/01/2024;
4. Wniosek P. Roberta Nowaka (Aa Rady);
5. Wniosek P. Beata Prędeckiej (Aa Rady);
6. Wniosek nr 1 P. Wiktora Sajdera-Balickiego (Aa Rady);
7. Wniosek nr 2 P. Wiktora Sajdera-Balickiego (Aa Rady);
8. Wniosek nr 3 P. Wiktora Sajdera-Balickiego (Aa Rady).



**U C H W A Ł A nr 42/XI/01/2024**  
**Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**  
**z dnia 22 stycznia 2024 roku**

***w sprawie zatwierdzenia porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie 22 stycznia 2024 roku.***

Rada Nadzorcza SM „Ugorek” w Krakowie uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza SM „Ugorek” w Krakowie zatwierdza porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie 22 stycznia 2024 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 11 osób - „za” przyjęciem uchwały było 7 osób; „przeciw” były 2 osoby; „wstrzymały się” 2 osoby.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Beata Prędecka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marta Figiel - Różycka

**UCHWAŁA nr 43/XI/01/2024**  
**Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie**  
**z dnia 22 stycznia 2024 roku**

***w sprawie zatwierdzenia aneksu nr 2/2024 do Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach w Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie***

Na wniosek Zarządu SM „Ugorek” w Krakowie Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie uchwała aneks nr 2/2024 do Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach w Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie.

§ 2

Załącznikiem do uchwały jest tekst jednolity Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach w Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie obejmujący Aneks nr 2/2024.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM „UGOREK” w Krakowie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym brało udział 11 osób  
- uchwała została podjęta jednogłośnie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Beata Prędecka

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Marta Figiel - Różycka