

PROTOKÓŁ NR 31/XI/10/2025

z posiedzenia

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie,
które odbyło się w dniu **27 października 2025 r.**

W posiedzeniu udział wzięli Członkowie Rady Nadzorczej:

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

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

Zarząd SM „UGOREK”, reprezentowali:

1. Tomasz Matera.

Zebranie rozpoczął zastępca przewodniczącego RN P. Robert Nowak witając zebranych i przedstawiając następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwały 145/XI/09/2025.
4. Omówienie protokołu lustracyjnego z przedstawicielem zespołu lustracyjnego.
5. Przedstawienie przez Zarząd sytuacji bieżącej SM „Ugorek”.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie schematu organizacyjnego SM „Ugorek” oraz zaopiniowanie zmian w Regulaminie Organizacyjnym SM „Ugorek”.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie przedłużenia umowy głównego księgowego na kolejny okres.
8. Odczytanie i przyjęcie protokołów z posiedzeń RN z 18 sierpnia i 22 września br.

9. Korespondencja.

10. Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.

Pan Robert Nowak poinformował, że na posiedzeniu Rady nie będzie przedstawiciela zespołu lustracyjnego. W związku z tym zaproponował, aby punkt 3 usunąć z porządku obrad.

Członkowie Rady Nadzorczej jednogłośnie wyrazili zgodę.

Następnie Pan Wiktor Sajdera-Balicki złożył wniosek, aby punkt 6 otrzymał następujące brzmienie: Dyskusja w sprawie schematu organizacyjnego i Regulaminu Organizacyjnego SM „Ugorek”.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał wniosek pod głosowanie:

- „za” - oddano 4 głosy – P. Marta Figiel-Różycka, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Zofia Szafrńska, P. Wiktor Sajdera-Balicki.

- „przeciw” – oddano 6 głosów – P. Dagmara Juršik, P. Robert Nowak, P. Beata Prędecka, P. Maria Skiba, P. Janusz Malicki, P. Tomasz Szymanowski.

- „wstrzymujących się” - oddano 0 głosów.

Następnie P. Tomasz Szymanowski zaproponował zmianę do porządku obrad, poprzez zamieszczenie przed punktem dot. protokołów, punkt - Omówienie uzupełnienia składu Zarządu SM „UGOREK”.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał wniosek pod głosowanie – Wniosek został przyjęty jednogłośnie.

Następnie P. Marta Figiel-Różycka złożyła wniosek o wykreślenie z porządku obrad punktu dot. Dyskusji i podjęcie uchwały w sprawie przedłużenia umowy głównego księgowego na kolejny okres.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał wniosek pod głosowanie:

- „za” - oddano 2 głosy – P. Marta Figiel–Różycka, P. Zofia Szafrńska.
- „przeciw” – oddano 8 głosów - P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska–Kacprzak P. Robert Nowak, P. Beata Prędecka, P. Maria Skiba, P. Janusz Malicki, P. Tomasz Szymanowski, P. Wiktor Sajdera-Balicki.
- „wstrzymujących się” - oddano 0 głosów.

Następnie P. Maria Skiba zaproponowała, aby punkt dot. schematu organizacyjnego otrzymał brzmienie: Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie schematu organizacyjnego SM „Ugorek”.

W związku z powyższym Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak dokonał korekty ww. punktu i przedstawił następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwały 145/XI/09/2025.
4. Przedstawienie przez Zarząd sytuacji bieżącej SM „Ugorek”.
5. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie schematu organizacyjnego SM „Ugorek”.
6. Dyskusja w sprawie przedłużenia umowy głównego księgowego na kolejny okres.
7. Omówienie uzupełnienia składu zarządu.
8. Odczytanie i przyjęcie protokołów z posiedzeń RN z 18 sierpnia i z 22 września br.
9. Korespondencja za wrzesień i październik br.
10. Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał porządek obrad pod głosowanie:

- „za” - oddano 7 głosów – P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska–Kacprzak, P. Beata Prędecka, P. Robert Nowak, P. Maria Skiba, P. Janusz Malicki, P. Tomasz Szymanowski.
- „przeciw” – oddano 2 głosy - P. Marta Figiel–Różycka, P. Wiktor Sajdera-Balicki.

- „wstrzymujących się”- oddano 1 głos - P. Zofia Szafrńska.

W wyniku przeprowadzenia powyższego jawnego głosowania porządek obrad został zatwierdzony (uchwała nr 146/XI/10/25).

Ad 3 Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwały 145/XI/09/2025.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie podjęła Uchwałę nr 147/XI/10/2025 w sprawie uchylenia Uchwały nr 145/XI/09/2025 z dnia 22 września 2025 r. dotyczącą powołania na Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, członka Zarządu SM „Ugorek” w Krakowie w związku z jego rezygnacją.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – głosowało 10 osób – uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad 4 Przedstawienie przez Zarząd sytuacji bieżącej SM „Ugorek”.

Prezes Pan Tomasz Matera przedstawił następujące tematy:

- Została zakończona Lustracja w spółdzielni – w dniu dzisiejszym, tj. 27 października br. wpłynęły wnioski po lustracji. Wnioski lustratorów dot. m.in dostosowania Statutu i regulaminów do obowiązujących norm prawnych, a w szczególności nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r; W trybie pilnym dokonać uzgodnień funduszy własnych oraz zmian w planie kont umożliwiających wdrożenie stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości; Podziału nadwyżki bilansowej dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przyjętymi do stosowania wewnętrznymi uregulowaniami;
- Przygotowano przetarg na prace związane z odśnieżaniem dróg i chodników, a także na usługi sprzątania na terenie Spółdzielni. Przetarg ten ma na celu wyłonienie najkorzystniejszej oferty w zakresie zapewnienia tych usług w nadchodzącym sezonie zimowym. Zarząd Spółdzielni przekazał do Prezydium Rady Nadzorczej wykaz prac związanych ze sprzątaniem, które są objęte stałym zleceniem. Celem jest zapoznanie się z tym wykazem przez Radę oraz zgłoszenie ewentualnych uwag lub sugestii.

- Trwają nadal prace w sprawie prawidłowego oznakowania miejsc postojowych i parkingów będących w zasobach spółdzielni pod kątem umożliwienia interwencji służb porządkowych w stosunku do pojazdów parkujących bez uprawnień wynikających z regulaminów wewnętrznych SM „Ugorek”. Prace związane z zielenią - odbywa się czwarty pokos zieleni oraz został nasadzone brakujące ligustry.
- Trwają prace związane z realizacją Planu remontowego na rok 2025. Zarząd zakłada, że uda się zrealizować około 90% zaplanowanych działań.
- Firma zewnętrzna realizuje III etap prac w zakresie przeglądów technicznych budynków. Członkowie spółdzielni są na bieżąco informowani o tym poprzez zamieszczanie na tablicach informacyjnych na poszczególnych budynkach szczegółowych informacji dotyczących terminu i godziny przeprowadzenia przeglądów. Przeglądach również uczestniczą pracownicy spółdzielni z działu technicznego i administratorzy.
- Została podpisana umowa z firmą, która będzie przeprowadzała badanie sprawozdania finansowego.
- Pan główny księgowy Maciej Smagowicz przygotowuje się do sporządzenia Sprawozdania Finansowego za 2025 rok, Planu finansowego na 2026 rok, a także trwają prace nad wdrożeniem Krajowego Systemu e-Faktur, czyli KSeF - to system teleinformatyczny Ministerstwa Finansów służący do wystawiania, przesyłania, odbierania i przechowywania ustrukturyzowanych faktur elektronicznych. Faktury będą musiały być wystawiane w formacie XML, zatwierdzane przez system i przesyłane za jego pośrednictwem. Ponadto za ubiegłe lata należy wyprowadzić Fundusz zasobowy, a także rozliczyć ponownie nadwyżki bilansowe.
- Regulacje dotyczące czynszów za lokale użytkowe zostały w pełni zakończone. Z 112 wysłanych aneksów do umów najmu podpisano 106, natomiast 3 umowy pozostały bez zmian, dotyczące wynajmu lokali dla Bibliotek Publicznych na potrzeby Urzędu Miasta Krakowa. Jedna umowa została wypowiedziana – był to lokal wynajęty na studio nagrań, z powodu zbyt głośnej lokalizacji. Finalizacja aneksów przyczyniła się do zwiększenia miesięcznego zysku spółdzielni o około 27.000 zł. Przewidywany roczny zysk z tego dodatkowego przychodu z wynajmu lokali użytkowych wyniesie około 318.000 zł.
- Rozpoczęto naliczanie czynszu wg nowej stawki dla Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, która zajmuje drugie piętro o powierzchni 500 m² w SM „UGOREK”. W związku z brakiem porozumienia sprawa trafi na drogę sądową. Jeśli wpłyną środki

finansowe za wynajem od ww. spółdzielni, to dodatkowy przychodu z wynajmu lokali użytkowych wyniesie około 500.000 zł.

- Obłożenie lokali w naszej ofercie jest na bardzo dobrym poziomie, na 10 342 m² powierzchni, które posiadamy, pozostaje jeszcze do wynajęcia 533 m², co stanowi około 5% całości. Najbardziej wartościowe lokale, o powierzchni 200 m² i nieczynne jeszcze z wynajmu, znajdują się przy ul. Bajana i Dzielskiego. Pozostałe lokale zlokalizowane są w piwnicach. Dzięki takiemu poziomowi wynajęcia na poziomie 95%, nasza sytuacja jest znacznie lepsza od średniej w Krakowie, gdzie aż 20% lokali pozostaje niewynajętych. To wskazuje na wysoką atrakcyjność i skuteczność naszej oferty najmu.
- W odniesieniu do negocjacji dotyczących Bazy oraz spotkania współwłaścicieli w sprawie waloryzacji umowy z 2019 roku, informujemy, że dotychczasowe rozmowy nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. W związku z brakiem porozumienia Zarząd SM „UGOREK”, w październiku br., podjął decyzję o wypowiedzeniu obowiązującej umowy. Do wypowiedzenia dołączona została nowa oferta własna, a także oferta firmy komercyjnej, która jest trzykrotnie wyższa od naszej propozycji.
- Sprawy personalne – w związku z pismem, po przeprowadzeniu szczegółowego postępowania wyjaśniającego, w tym analizie dokumentów sporządzonych na piśmie przez naszych pracowników oraz przekazaniu tych materiałów firmie zewnętrznej specjalizującej się w zakresie RODO. Firma zewnętrzna potwierdziła, iż nie doszło do żadnego wycieku danych osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Incydent ten był wynikiem prywatnej inicjatywy poszczególnych pracowników, które miały miejsce w kontekście konfliktu personalnego i nie miały charakteru naruszenia bezpieczeństwa danych na poziomie firmy.

Ad 5 Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie schematu organizacyjnego SM „Ugorek”.

Pan Prezes Tomasz Matera przedstawił i omówił szczegółowo propozycję nowego schematu organizacyjnego SM „UGOREK”.

Członkowie Rady Nadzorczej przeprowadzili dyskusję na temat zaproponowanych zmian schematu organizacyjnego SM „UGOREK”, zwracając szczególną uwagę na fakt zatrudnienia radcy prawnego na etacie w spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie podjęła Uchwałę nr 148/XI/10/2025 w zakresie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie obowiązującą od 28 października 2025 roku.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 10 osób;

- „za” podjęciem uchwały oddano 5 głosów – P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Beata Prędecka, P. Zofia Szafrńska, P. Robert Nowak.

- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 0 głosów;

- „wstrzymujących się” oddano 5 głosów – P. Marta Figiel-Różycka, P. Janusz Malicki, P. Maria Skiba, P. Wiktor Sajdera-Balicki. P. Tomasz Szymanowski.

Ad 6 Dyskusja w sprawie przedłużenia umowy głównego księgowego na kolejny okres.

Członkowie Rady Nadzorczej wymienili opinie na temat dotychczasowej pracy głównego księgowego.

Pani Dagmara Juršik opuściła posiedzenie o godz. 20.16

Ad 7 Omówienie uzupełnienia składu zarządu.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła rozpocząć ponowną procedurę konkursową na Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, członka Zarządu SM „UGOREK” w Krakowie.

Ad 8 Odczytanie i przyjęcie protokołów z posiedzeń RN z 18 sierpnia i 22 września br.

Sekretarz P. Beata Prędecka odczytała Protokół nr 29 z dnia 18 sierpnia br.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – głosowało 9 osób – Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Sekretarz P. Beata Prędecka odczytała Protokół nr 30 z dnia 22 września br.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – głosowało 9 osób – Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad 9 Korespondencja za wrzesień i październik br.

- pismo z 8 września 2025 r., zam. przy ul. Boh. Wietnamu 5,
- pismo z 8 września 2025 r., zam. przy ul. Dzielskiego 6,
- pismo P..... z 13 października 2025 r., (data wpływu 14 października 2025 r. do wiadomości RN), zam. przy ul. Meissnera 4,
- pismo P. z 6 października 2025 r., zam. przy ul. Ugorek 8.
- pismo P. z 8 października 2025 r., zam. przy Ślicznej 12.

Ad 10 Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.

Komisja GZM złożyła wniosek o przeprowadzenie kontroli stanu realizacji planu remontowego przyjętego przez RN SM Ugorek na rok 2025 oraz dokonanie przeglądu przetargów zrealizowanych przez zarząd spółdzielni do września 2025 roku.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – głosowało 9 osób – Wniosek Komisji GZM został przyjęty jednogłośnie.

Komisja Rewizyjna złożyła dwa wnioski, o:

- 1) przeprowadzenie kontroli stawek najmu za lokale użytkowe oraz miejsca parkingowe,
- 2) sprawdzenie, czy dokonano korekty opłat za CCUW, które naliczone zostały ze stanu „0”.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – głosowało 9 osób - Wniosek Komisji rewizyjnej został przegłosowany w następujący sposób:

- „za” – było 5 osób - P. Marta Figiel-Różycka, P. Beata Prędecka, P. Robert Nowak, P. Janusz Malicki, P. Zofia Szafrńska.

- „przeciw” - było 0 osób;

- „wstrzymujących się” oddano 4 głosy – P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Maria Skiba, P. Wiktor Sajdera-Balicki, Tomasz Szymanowski.

Na tym posiedzenie i protokół zakończono.

Sekretarz RN

Beata Prędecka

Zastępca Przewodniczącego RN

Robert Nowak

Załączniki:

1. Lista obecności z 27 października 2025 r. (Aa Rady);
2. Uchwała nr 146/XI/10/2025;
3. Uchwała nr 147/XI/10/2025;
4. Uchwała nr 148/XI/10/2025;
5. Wniosek Komisji GZM (Aa Rady);
6. Wniosek Komisji Rewizyjnej (Aa Rady).

U C H W A ł A nr 146/XI/10/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 27 października 2025 roku

w sprawie zatwierdzenia porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie 27 października 2025 roku.

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

§ 1

Rada Nadzorcza SM „Ugorek” w Krakowie zatwierdza porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie 27 października 2025 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 10 osób
- „za” podjęciem uchwały oddano 7 głosów;
- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 2 głosy;
- „wstrzymujących się” oddano 1 głos.

U C H W A Ł A nr 147/XI/10/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 27 października 2025 roku

w sprawie uchylenia Uchwały nr 145/XI/09/2025 dot. powołania Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, członka Zarządu SM „UGOREK” w Krakowie.

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie uchyla Uchwałę nr 145/XI/09/2025 z dnia 22 września 2025 r. dotyczącą powołania na Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, członka Zarządu SM „Ugorek” w Krakowie w związku z jego rezygnacją.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

w sposób następujący:

- głosowało 10 osób:

- „za” przyjęciem uchwały oddano 10 głosów;
- „przeciw” przyjęciu uchwały oddano 0 głosów;
- „wstrzymujących się” oddano 0 głosów.

UCHWAŁA nr 148/XI/10/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 27 października 2025 roku

w sprawie struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie

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

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie zatwierdza strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie obowiązującą od 28 października 2025 roku.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 10 osób;
- „za” podjęciem uchwały oddano 5 głosów;
- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 0 głosów;
- „wstrzymujących się” oddano 5 głosów.