

PROTOKÓŁ nr 48/X/2022
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 25 lipca 2022 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 10 członków Rady, których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności:

1. Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska
2. Artur Jakubas
3. Jan Job
4. Anna Łękawa
5. Janusz Malicki
6. Beata Prędecka
7. Jerzy Rawski
8. Maria Skiba
9. Zofia Szafrńska
10. Tomasz Szymanowski

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

- Marek Górniewicz - Prezes
Krystyna Cholewa – Główny Księgowy

Załączniki do protokołu:

- wniosek Zarządu dotyczący zmiany stawki eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych,
- uchwała nr 102.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum i prawidłowość zwołania zebrania.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad. Na wniosek p. Anny Łękawy dokonano zmiany w kolejności spraw w porządku obrad. Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad porządkiem obrad, który został przyjęty jednogłośnie i przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.06.2022 roku.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych.
5. Informacja Zarządu o stanie prawnym w sprawie organizacji Walnego Zgromadzenia.
6. Przedstawienie przez Zarząd propozycji dotyczącej legalizacji wodomierzy oraz dyskusja.
7. Korespondencja.
8. Sprawy różne.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 27 czerwca 2022 roku. Zgłoszono kilka drobnych uwag do protokołu, następnie Przewodnicząca poddała go pod głosowanie. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Punkt 4

Zarząd SM „Ugorek” złożył wniosek o zmianę stawek eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych. Zgodnie z analizą kosztów za rok 2021, niedobór na eksploatacji wyniósł 619 042, 24 zł., co oznacza, że przychody z tytułu opłat eksploatacji nieruchomości nie pokryły poniesionych kosztów. Wielkość wzrostu uzależniona jest od wyników poszczególnych nieruchomości. Integralną częścią wniosku jest zestawienie stanowiące załącznik do uchwały. Zmiana ta nie dotyczy nieruchomości, które w roku 2021 zamknęły się dodatnim wynikiem na eksploatacji tj. Łąkowa 16. Nowe stawki obowiązywać będą od 1 stycznia 2023 roku.

Po krótkiej dyskusji Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 102/X/2022 w sprawie uchwalenia stawki eksploatacyjnej dla członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami i przeprowadziła nad nią głosowanie. W głosowaniu brało udział 10 osób, za głosowało 9 osób, 1 osoba przeciw (p. A. Jakubas).

Punkt 5

W sprawie możliwości organizacji Walnego Zgromadzenia głos zabrał pan Prezes, przypomniał, iż w okresie ostatnich dwóch lat nie było możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia, wynikało to w okresie trwania pandemii, z obowiązujących przepisów ustawy o stanie zagrożenia epidemicznego (art. 90 i 90 A).

W czerwcu bieżącego roku sejm uchwalił ustawę o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych. W tej ustawie znalazł się również zapis o uchyleniu art. 90 i 90 A, czyli artykułów, które nie zezwalały na organizację Walnego Zgromadzenia.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych narzuca organizowanie Walnego Zgromadzenia w terminie półrocznym od upływu roku obrachunkowego, czyli w zasadzie do końca czerwca. W związku z powyższym nie było takiej możliwości w tym roku, bo obowiązywały przepisy o których była mowa, zebranie nie zostało zwołane.

Ustawa, która uchyła art. 90 i 90 A, jeszcze nie weszła w życie, ponieważ jest ona procedowana, sejm ją uchwalił w czerwcu tego roku, senat wniósł poprawki i zakwestionował uchylenie art. 90 i 90A, jednak sejm przegłosował ją w pierwotnej postaci i została przekazana do podpisu przez Prezydenta.

Reasumując: ponieważ do końca czerwca nie zorganizowaliśmy zebrania, najbliższy termin do którego jesteśmy zobligowani zwołać zebranie upływa w czerwcu przyszłego roku.

Jednocześnie nic nie stoi na przeszkodzie aby to zebranie zwołać wcześniej , np. jesienią obecnego roku. Problem do zastanowienia, to kwestia wyborów nowej Rady Nadzorczej.

Jeśli powołamy nową Radę Nadzorczą jesienią, to kadencja tej rady będzie upływała również jesienią. Będzie to powodowało konieczność organizowania dwóch zebrań, w czerwcu zgodnie z przepisami i wyborcze jesienią tego samego roku.

Z opinii prawnej wynika, że powyższe zmiany przepisów nie obligują spółdzielni do szybkiego zwołania Walnego Zgromadzenia, a tym samym do wyboru nowych członków Rady Nadzorczej. Dają bowiem możliwość przedłużenia kadencji Rady Nadzorczej do pierwszego Walnego Zgromadzenia zwołanego po wejściu uchwalonych przepisów. Może być to termin określony w art. 39 prawa spółdzielczego tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego, a więc do końca czerwca 2023 roku.

W związku z takim stanem prawnym Zarząd uważa, iż bezsensowne jest zwoływanie zebrania jesienią tego roku. Natomiast zasadnym jest zwołanie zebrania wiosną przyszłego roku.

Punkt 6

Legalizacja powoduje duże koszty w działalności spółdzielni, bo w zasadzie ta legalizacja polega na wymianie liczników wody, a jest to koszt rzędu od 70 do 120 zł od jednego wodomierza. Zarząd proponował, aby w ramach zabezpieczenia środków zbierać 4 zł od mieszkania, Rada uchwaliła 2 zł. Ta kwota zabezpiecza środki wydane na poprzednią legalizację. W momencie rozpoczęcia kolejnej legalizacji w roku 2024 będzie nam brakowało ok. 50 tys. zł.

W obecnej chwili mamy narastającą liczbę mieszkań wyposażonych w ciepłą wodę. Te mieszkania są wyposażone w liczniki ciepłej wody, które również będą wymagały legalizacji i stanie się to w niedługim czasie (pierwsze budynki mają instalację już od pięciu lat).

Zarząd proponuje, aby sposób rozliczania kosztów legalizacji wodomierzy był ujmowany w zatwierdzonym planie remontowym. W okresie legalizacji zabezpieczane byłyby środki na ten cel w planie remontowym Spółdzielni.

Odbyła się dyskusja, w której zebrani prezentowali różne pomysły i rozwiązania. Ostatecznie ustalono, iż przy zmianie Regulaminu rozliczania zużycia wody zostaną zaproponowane rozwiązania tej sprawy.

Na tym zebraniu zakończono

Uchwała nr 102/X/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

z dnia 25 lipca 2022 roku

w sprawie uchwalenia stawki eksploatacyjnej dla członków spółdzielni i osób nie będących członkami

Na podstawie § 107 ust.9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” uchwała zróżnicowaną stawkę eksploatacyjną zgodnie z załącznikiem.

§2

Nowe stawki obowiązywać będą od dnia 01 stycznia 2023 roku.

§3

W głosowaniu brało udział 10 osób: za 9, 1 przeciw (p. A. Jakubas), o głosów wstrzymujących.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.