

PROTOKÓŁ nr 09/01/17

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S.M. „Budyńki Rozproszone” w dniu 30.01.2017 r.

Obecni: T. Myśluborski, G. Gołąb, K. Mamoń, W. Gaberle, K. Glondys,
K. Wolnicka-Szczerba, E. Bochenek, M. Kaczmarczyk, P. Karcz, G. Kąkiel,
L. Knapik, M. Kaniecki, W. Rawska, A. Bohdanowicz.

Nieobecni: J. Milej

Zaproszone osoby: J. Michura, P. Majak, H. Pająk – Członkowie Zarządu

Ad 1.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych oraz przedstawił porządek obrad posiedzenia.

Jednocześnie wystąpił z wnioskiem o zmianę kolejności rozpatrywania spraw i przeniesienie punktu 6 w miejsce punktu 4.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na zmianę kolejności rozpatrywania spraw i przeniesienie punktu 6 w miejsce punktu 3. Punkty nr 4 i 5 otrzymują numery 5 i 6.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła n/wym. porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 08/14/16 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2016 r.
3. Zapoznanie się z planem remontowym na 2017 r. oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
4. Przedstawienie przez Komisję Statutowo-Regulaminową stanu zaawansowania prac nad zmianą statutu Spółdzielni.
5. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni dotyczącym podwyższenia od dnia 01.03.2017 r. n/wym. składników stawki czynszowej – niezależnych od Spółdzielni:
 - wywozu śmieci – eksploatacji pojemników – indywidualnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z decyzją MPO,
 - opłat na rzecz Gminy – indywidualnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z decyzją Urzędu Miasta Krakowaoraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
6. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu w sprawie zatwierdzenia sposobu finansowania montażu i wymiany liczników zimnej wody w mieszkaniach oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
7. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali celem zapoznania się protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 08/14/16 w dniu 12.12.2016 r. Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu większością głosów (13 „za”, 0 „przeciw”, 1 „wstrzymujący się”) przyjęła bez uwag protokół nr 08/14/16 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2016 r.

Ad 3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu o zatwierdzenie planu remontowego na 2017 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 3.517.252,00 zł.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba Przewodnicząca Komisji GZM poinformowała, że Komisja GZM otrzymała od Zarządu materiały, w tym: plan remontowy wynikający z potrzeb Spółdzielni oraz plan wynikający z naliczeń na fundusz remontowy. Największą pozycję planu nadal stanowią prace związane z regulacją hydrauliczną instalacji centralnego ogrzewania. Na ten cel na 2017 r. zaplanowano kwotę 630.000,00 zł. Zaplanowano również roboty awaryjne na kwotę 300.000,00 zł, co jest adekwatne do potrzeb. W planie ujęto również prace związane z remontem ulicy Żytnia-Wisniowa na kwotę 500.000,00 zł, które będą finansowane z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Komisja GZM w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni do planu wprowadziła zmianę polegającą na przyjęciu robót związanych z doszczelnieniem instalacji gazowej w budynku przy ul. Krynicznej 19 na kwotę 20.000,00 zł w miejsce wykonania projektu instalacji c.w.u. dla budynku Lublańska 16.

Komisja GZM po zapoznaniu się z planem remontowym na 2017 r. pozytywnie go zaopiniowała i wnosi o przyjęcie.

Pan Paweł Karcz wystąpił z wnioskiem o rozważenie możliwości wymiany drzwi wewnętrznych znajdujących się w holu w budynkach: Nadrzeczna 4, 6 oraz Gdańska 29.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwrócił się do Zarządu o powołanie komisji i określenie zasadności oraz kosztów wymiany drzwi wewnętrznych do budynków Nadrzeczna 4, 6 i Gdańska 29.

Prezes poinformował, że po I półroczu zostanie wykonana weryfikacja planu remontowego.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/2017

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 115 ust. 1 pkt. 2) w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła plan remontów na 2017 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę **3.517.252,00 zł**.

Jednocześnie Rada Nadzorcza przyjęła do planu remontowego poprawkę wniesioną przez Komisję GZM, tj: włączenie do planu robót związanych z doszczelnieniem instalacji gazowej w budynku przy ul. Krynicznej 19 na kwotę 20.000,00 zł w zamian za wykonanie projektu instalacji c.w.u. dla budynku Lublańska 16.

Ad 4.

Pan Krzysztof Glondys Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej poinformował, że Komisja odbyła pięć posiedzeń, na których analizowano poszczególne rozdziały statutu wprowadzając szereg poprawek. W posiedzeniach brał udział także mec. p. Tomasz Fidziński. Rozpatrzono również wnioski w sprawie zmian do statutu zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu w 2016 r. W ostatnim posiedzeniu wzięła udział p. Zofia Rogóż specjalista z zakresu prawa spółdzielczego.

Po ostatnim posiedzeniu Komisja Statutowo-Regulaminowa zwróciła się do Zarządu o uporządkowanie projektu statutu.

W odpowiedzi Komisja otrzymała całkiem nowy dokument, w wielu miejscach sprzeczny z decyzjami Komisji. Komisja nie twierdzi, że zmiany te są niepotrzebne, ale Zarząd o tym fakcie nie informował Komisji. Zdaniem Przewodniczącego Komisji było to nielojalne wobec całej Komisji.

Prezes wyjaśnił, że Zarząd Spółdzielni nie wprowadzał żadnych poprawek. Wynikły one z nieporozumienia i niewiedzy pracownika Spółdzielni, który naniósł na tekst zmiany rozpatrywane i przyjęte przez Zarząd Spółdzielni.

W związku z powyższym p. Krzysztof Glondys zaproponował zwołanie w dniu 02.02.2017 r. posiedzenia Komisji Statutowo-Regulaminowej z udziałem Prezesa Spółdzielni. Na posiedzeniu zostaną omówione rozbieżności i przyjęty ostateczny projekt statutu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej wystąpił z wnioskiem o rozeznanie zmiany miejsca Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. W związku z powyższym zwrócił się do Zarządu o przedstawienie na następnym posiedzeniu kosztów wynajmu sali na Akademii Wychowania Fizycznego i na Uniwersytecie Rolniczym.

Ad 5.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu o podwyższenie **od dnia 01.03.2017 r.** wysokości n/wym. składników stawki czynszowej – niezależnych od Spółdzielni:

- opłaty na rzecz Gminy - indywidualnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z decyzją Urzędu Miasta Krakowa,
- opłaty za wywóz śmieci wyliczonej wg deklaracji DM (mieszane) w budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe i garaże, zgodnie z załączonym wykazem,
- opłaty za najem kontenerów, zgodnie z załączonym wykazem.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem o wprowadzenie od dnia 01.03.2017 r. opłaty za wywóz śmieci dla osób posiadających garaże w wysokości 7,38 zł brutto/od boks /mies.

Główna Księgowa poinformowała, że są to podwyżki niezależne od Spółdzielni.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 02/2017

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 67 ust. 5 statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o podwyższeniu od dnia 01.03.2017 r. wysokości stawki czynszowej z tytułu:

- opłaty na rzecz Gminy - indywidualnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z decyzją Urzędu Miasta Krakowa,

- opłaty za wywóz śmieci wyliczonej wg deklaracji DM (mieszane) w budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe i garaże, zgodnie z załączonym wykazem,
- opłaty za najem kontenerów, zgodnie z załączonym wykazem.

Jednocześnie Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę o wprowadzeniu od dnia 01.03.2017 r. opłaty za wywóz śmieci dla osób posiadających garaże w wysokości 7,38 zł brutto/od boksu /mies.

Ad 6.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu o zatwierdzenie finansowania z funduszu remontowego mienia Spółdzielni montażu lub wymiany liczników zimnej wody we wszystkich mieszkaniach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

W naszych zasobach jest obecnie:

- 1868 lokali wyposażonych w wodomierze,
- 1393 lokali nieposiadających wodomierze.

W przybliżeniu koszty montażu lub wymiany wodomierzy zamkną się kwotą 1.217.822,66 zł, dlatego całość zadania Zarząd proponuje rozłożyć na 2 lata. Wszystkie nowe wodomierze będą wyposażone w moduł radiowy umożliwiający odczyt zużycia wody bez wchodzenia do mieszkania. Montaż lub wymiana wodomierza obejmują koszty materiałów, robocizny oraz drobnych prac związanych z rozkuciem ściany.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zapytała jakie jest saldo na koncie funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Główna Księgowa wyjaśniła, że na tym koncie na dzień 31.12.2016 r. jest saldo 2.315.000,00 zł, ale z tego konta zaplanowano w 2017 r. remont ulicy Żytnia-Wiśniowa na kwotę 500.000,00 zł.

Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę na fakt, iż wielu właścicieli mieszkań zamontowało nowe wodomierze rok lub dwa lata temu. Stąd nasuwają się pytania:

- czy konieczna jest wymiana wodomierzy w mieszkaniach, w których zamontowano wodomierz w ostatnich dwóch latach oraz czy do ich wymiany nie przystąpić przy okazji legalizacji?
- czy lokatorzy mieszkań, którzy we własnym zakresie i na własny koszt dokonali montażu wodomierzy nie wystąpią o zwrot poniesionych kosztów?

Prezes wyjaśnił, Zarząd brał pod uwagę różne koncepcje i rozwiązania. Pod uwagę brano także montaż wodomierzy tylko w mieszkaniach, które ich nie posiadają. Wymiana wodomierzy byłaby wykonywana przy przeprowadzeniu ich legalizacji. Po wykonanych analizach stwierdzono, że korzystniejsze będzie, jeżeli montaż nowych wodomierzy będzie wykonywany po kolei w poszczególnych budynkach we wszystkich mieszkaniach na raz. Później odczyty oraz legalizacje wodomierzy na danym budynku będą odbywały się w jednym czasie.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba poparła wniosek Zarządu stwierdzając, iż prowadzenie naraz prac we wszystkich mieszkaniach budynku jest najrozsądniejszym rozwiązaniem. Nieekonomiczne jest prowadzenie prac etapami w jednym budynku.

Pani Wanda Rawska zapytała czy są budynki gdzie nie ma zamontowanego ani jednego wodomierza.

Prezes odpowiedział, że nie ma ani jednego takiego budynku.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zapytała czy przy montażu wodomierzy będą wymieniane zawory odcinające.

Prezes wyjaśnił, że jeżeli okaże się, że zawór będzie niesprawny, to zostanie wymieniony.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 03/2017

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni w głosowaniu większością głosów (13 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący się”) podjęła uchwałę o finansowaniu z funduszu remontowego mienia Spółdzielni programu opomiarowania zużycia wody, w tym montażu lub wymiany liczników zimnej wody we wszystkich mieszkaniach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Prace związane z opomiarowaniem zużycia wody winny zamknąć się w latach 2017-2018.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zwróciła się do Zarządu o zamieszczenie na stronie internetowej harmonogramu prac związanych z opomiarowaniem wody w poszczególnych budynkach.

W odpowiedzi Prezes wyjaśnił, że dzisiaj trudno przewidzieć jak będą przebiegały prace, wiele zależy od lokatorów. Przed rozpoczęciem prac w danym budynku będziemy informować lokatorów o tym fakcie również na stronie internetowej.

Ad 7/1.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba Przewodnicząca Komisji GZM poinformowała, że Komisja dokonała analizy umów z firmami świadczącymi na rzecz Spółdzielni konserwację zasobów oraz kosztów konserwacji za 2016 r. Obecna stawka na konserwację wynosi 0,55 zł/m² i w stosunku do potrzeb jest za niska, stąd należy zastanowić się jakie działania należy podjąć, aby ograniczyć koszty.

Usługi konserwacji świadczą m.in. n/wym. firmy:

- **FIRMA „EG”** – w zakresie instalacji c.o, wod-kan, ciepłej wody użytkowej, hydroforni, prowadząca również Pogotowie Techniczne.
- Firma - **Remonty Konserwacja „INSTAL”** – w zakresie instalacji elektrycznej i domofonowej.
- **Zakład Remontowo-Budowlany REMKON** – w zakresie usług stolarskich, szklarskich, ślusarskich i murarskich.

W umowach z w/wym. firmami zawarty jest punkt, który uprawnia je do naliczania dodatkowo kosztów transportu w wysokości 17%.

W związku z powyższym Komisja GZM wystąpiła z wnioskiem o przeprowadzenie ponownego przetargu na usługi w zakresie konserwacji i pogotowia awaryjnego.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poparł stanowisko Komisji GZM i zwrócił się do Zarządu o przeprowadzenie przetargu na prace konserwacyjne i zaproszenie przynajmniej jednej osoby z Komisji GZM do udziału w pracach Komisji Przetargowej.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 04/2017

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zobowiązała Zarząd Spółdzielni do przeprowadzenia przetargu na konserwację i pogotowie awaryjne.

Do udziału w pracach Komisji należy zaprosić jednego członka Komisji GZM Rady Nadzorczej.

Ad 7/2.

Komisja GZM wystąpiła z wnioskiem o wprowadzenie n/wym. zmian do Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

- do § 11 po słowach „mieszkania opomiarowanego o” wykreślić „**najwyższym**” i w to miejsce wprowadzić zapis: „**średnim**” oraz dodatkowo wprowadzić zapis: „**W przypadku braku podzielników do czasu ich zamontowania rozliczenie następuje wg powierzchni.**”
- do § 13 ust. 1 po słowach „W przypadku uszkodzenia” wykreślić „**lub awarii**”
- do § 31 ust. w po pierwszym zdaniu wprowadzić zapis: „**Reklamacje składane po tym okresie nie będą rozpatrywane**”.

Prezes Spółdzielni poparł wniosek Komisji GZM informując, iż są one na czasie. Jednocześnie poinformował, że w życie nie weszła dyrektywa unijna, w związku z czym zapis, że w budynkach w których wykonano regulację hydrauliczną instalacji centralnego ogrzewania stosuje się rozliczanie kosztów energii cieplnej wyłącznie za pomocą podzielników kosztów ogrzewania jest nieaktualny.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 05/2017

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zatwierdziła n/wym. zmiany do Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

- w § 11 po słowach „mieszkania opomiarowanego o” wykreśliła „**najwyższym**” i w to miejsce wprowadziła zapis: „**średnim**” oraz dodatkowo wprowadziła zapis: „**W przypadku braku podzielników do czasu ich zamontowania rozliczenie następuje wg powierzchni.**”
- w § 13 ust. 1 po słowach „W przypadku uszkodzenia” wykreśliła „**lub awarii**”
- w § 31 ust. w po pierwszym zdaniu wprowadziła zapis: „**Reklamacje składane po tym okresie nie będą rozpatrywane**”.

Poprawki do Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zostaną wprowadzone Aneksm nr 4 na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad 7/3.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba poinformowała, że Komisja GZM zapoznała się ze wzorem pisma przesłanym wszystkim członkom Rady Nadzorczej w sprawie windykacji zaległości czynszowych.

Komisja GZM dokonała drobnych poprawek i wnosi o przyjęcie wzoru pisma.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 06/2017

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zatwierdziła treść pisma w sprawie windykacji zaległości czynszowych, z poprawkami wniesionymi przez Komisję GZM.

Ad 7/4

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapoznał członków Rady Nadzorczej ze sprawą okablowania siecią internetową osiedla Wiśniowa przez

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

W wielu przypadkach sieć została poprowadzona bez stosownych pozwoleń nad ulicami: Wiśniową, Celarowską, Fertnera, Duchacką.

Prezes poinformował, że zgodnie z zawartą umową poprowadzona drogą ziemną, przewieszki nad ulicami samowolnie. sieć winna być wykonana

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zwróciła uwagę, iż Spółdzielnia we własnym zakresie nie może zlecić odcięcia wykonanych przewieszek, bo wielu mieszkańców byłoby pozbawionych internetu. Sprawę należy załatwić , wzywając go do uporządkowania sieci w taki sposób, aby spełniała wszelkie warunki wymagane prawem.

Członkowie Rady Nadzorczej potwierdzili, że obowiązuje Polska Norma, która reguluje sprawy związane z okablowywaniem budynków siecią internetową.

Pan Krzysztof Glondys zapytał, czy zwracał się do Spółdzielni o zgodę na wykonanie przewieszek kabli nad ulicami.

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Prezes wyjaśnił, że nie, ulice te w większości przypadków nie należą do Spółdzielni. Spółdzielnia wzywała do likwidacji wykonanych przewieszek, jednak pisma Spółdzielni pozostały bez odzewu.

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zaproponowała wezwanie do dostarczenia do Spółdzielni pozwoleń na wykonane przewieszki, w przeciwnym wypadku do wezwania zainteresowanego do ich usunięcia w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 07/2017

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zobowiązała Zarząd Spółdzielni do wystąpienia z pismem do o dostarczenie do Spółdzielni w terminie do 14 dni pozwolenia na budowę wykonanych przewieszek kabli nad ulicami: Wiśniową, Celarowską, Prądyńskiego, Fertnera.

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

W przypadku nie dostarczenia pozwoleń należy wezwać zainteresowanego do usunięcia przewieszek kabli w nieprzekraczalnym terminie 60 dni od daty otrzymania pisma.

Ad 7/5

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 08.01.2017 r. mieszkańców budynku

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Rada Nadzorcza uznała, że działania Spółdzielni w tym zakresie były prawidłowe. Do zainteresowanych mieszkańców zostanie wystosowane pismo.

Ad 7/6

Rada Nadzorcza zapoznała się z informacją Wiceprezesa Spółdzielni w sprawie likwidacji barier architektonicznych w budynkach Spółdzielni.

Spółdzielnia nie może korzystać z dofinansowań na likwidację barier architektonicznych. O dofinansowanie mogą ubiegać się wyłącznie osoby niepełnosprawne.

W związku z powyższym zarówno montaż windy jak i pochylni przy ul. Żytniej 17 musi być sfinansowany przez Spółdzielnię.

Ad 7/7

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 16.01.2017 r. Komitetu Domowego Mieszkańców budynku

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/8

Rada Nadzorcza zapoznała się z e-mailem z dnia 11.01.2017 r.

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/9

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 29.12.2016 r.

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/10

Prezes Spółdzielni poinformował Radę Nadzorczą, iż Zarząd Spółdzielni wystąpił z pismem do Prezydenta Miasta Krakowa o przeniesienie MDK „Dom Harcerza”, który obecnie mieści się w budynku przy ul. Lotniczej 1 do innej placówki miejskiej.

Z UMK do Spółdzielni wpłynęła odpowiedź, że sprawa zostanie rozpatrzona przy reorganizacji sieci szkół, które powinny zostać przyjęte do 31.03.2017 r. Jeżeli pojawią się wolne budynki opuszczone przez szkoły samorządowe, zostanie rozważona zmiana siedziby Domu Harcerza.

Ad 7/11

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 05.12.2016 r.

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/12

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 03.01.2017 r.

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Pawłowska

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"BUDYNKI ROZPROSZONE"
w Krakowie

inż. Witold Gąberle
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

mgr inż. Grzegorz Gołąb
Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

inż. Emir Mysliński
Sekretarz
Rady Nadzorczej