

PROTOKÓŁ nr 15/07/17

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S.M. „CENTRUM” w dniu 12.06.2017 r.

*Protokół przyjęto
bez uwag w dniu
12.06.2017 r.*
SAMODZIELNY STACJONARSKI
ds. Organizacji i Zarządzania
Dorota Poborska

Obecni: T. Myśluborski, G. Gołąb, K. Mamoń, W. Gaberle, K. Glondy,
E. Bochenek, K. Wolnicka-Szczerba, M. Kaczmarczyk, P. Karz
G. Kąkiel, L. Knapik, M. Kaniecki, W. Rawska, J. Milej.

Nieobecni: A. Bohdanowicz

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

Ad 1.

Pan Tomir Myśluborski - Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych oraz przedstawił porządek obrad posiedzenia. Do porządku nie wniesiono uwag.

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 14/06/17 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 22.05.2017 r.
3. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu o wyrażenie zgody na zbycie lokalu po pracowni plastycznej przy ul. Wiśniowej 14/40a oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zwiększenia kwoty za wykonanie remontu drogi przy ul. Wiśniowej.
5. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 14/06/17 w dniu 22.05.2017 r.

Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 14/06/17 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22.05.2017 r.

Ad 3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego lokalu po pracowni plastycznej przy ul. Wiśniowej 14/40a.

Prezes poinformował, że jest to lokal po pracowni plastycznej, który znajduje się na X piętrze budynku i może pełnić funkcję mieszkania. Powierzchnia lokalu wynosi 40,60 m².

Koszt 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wyceniono na kwotę **4.991,28 zł**.

Cena wywoławcza za 1 m² mieszkania wynosić będzie 5.000,00 zł.

Lokal wyposażony jest w niezbędne instalacje. Dla bezpieczeństwa lokatorów Spółdzielnia zleciła wybudowanie komina spalinowego.

Po wygraniu przetargu nabywca zobowiązany będzie na własny koszt do wykonania projektu mieszkania oraz uzyskania z Wydziału Architektury pozwolenia na budowę wraz ze zmianą funkcji lokalu, a także wykonania remontu mieszkania.

Rada Nadzorcza wniosła pod rozwagę, czy nie lepszym rozwiązaniem byłoby przed przetargiem wykonanie w mieszkaniu remontu. Być może Spółdzielnia wtedy uzyskałaby większą cenę.

Pan Jerzy Milej powiedział, że cena wywoławcza lokalu jest atrakcyjna, dodatkowym atutem jest fakt, że każdy może wykonać remont zgodnie z własnymi potrzebami.

Pani Wanda Rawska zwróciła uwagę, iż na rynku wtórnym jest dużo mieszkań do sprzedaży. Kwota 5.000,00 zł za 1 m², przy założeniu, że lokal wymaga remontu oraz konieczne są pozwolenia z Wydziału Architektury, jest atrakcyjną ceną. Każdy remont pociąga za sobą duże koszty.

Prezes poinformował, że jeżeli nie będzie zainteresowania przetargiem i nie będzie chętnych na lokal, Spółdzielnia dla uatrakcyjnienia lokalu wykona remont.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 35/2017

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego lokalu po pracowni plastycznej przy ul. Wiśniowej 14/40a w Krakowie o pow. użytkowej 40,60 m², X piętro.

Cena wywoławcza za 1 m² - 5.000,00 zł.

Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie zwiększenia wartości robót w zakresie remontu ulicy Wiśniowej o kwotę 87.595,80 zł.

Prezes Spółdzielni poinformował, że remont ulicy Wiśniowej wykonuje firma „KOSTBRUK”, która została wyłoniona w przetargu.

Prace wykonywane są w dwóch etapach:

- I etap - remont ulicy od ul. Żytniej do Wiśniowej 16,

- II etap - remont ulicy od ul. Wiśniowej 16 do ul. Prądyńskiego.

W trakcie prowadzenia I etapu prac budowlanych, z uwagi na znaczne zniszczenie płyt betonowych, wykruszenie się części płyt oraz zbyt małej grubości betonu po wykonanym frezowaniu płyt stwierdzono konieczność wykonania robót dodatkowych nieobjętych kosztorysem na kwotę 40.285,00 zł.

Na powyższą kwotę składa się:

- demontaż uszkodzonych płyt betonowych na odcinku Żytnia 15 – Wiśniowa 16, zbrojenie powierzchni po rozebranych płytach prętami, betonowanie powierzchni zbrojonej - wartość kosztorysowa 30.296,67 zł (protokół konieczności z dnia 05.05.2017 r.)

- demontaż płyt betonowych na wysokości przewiązki budynku Żytnia 17, zbrojenie powierzchni po rozebranych płytach prętami, betonowanie powierzchni zbrojonej - wartość kosztorysowa 9.987,60 zł. (protokół konieczności z dnia 01.06.2017 r.)

Ze względu na prawdopodobieństwo degradacji płyt betonowych również na odcinku Wiśniowa 16 – Prądyńskiego Zarząd wnosi również o zwiększenie wartości II etapu robót na kwotę 47.311,53 zł.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zwróciła uwagę, że zwiększenie wartości robót o 90.000,00 zł jest bardzo dużą kwotą, w związku z czym zapytała, z czego prace te będą finansowane.

Prezes wyjaśnił, że jest to duża inwestycja, nie wszystko można było przewidzieć. Droga ta była użytkowana przez 35 lat i uległa znacznej degradacji. Po zdjęciu nawierzchni drogi okazało się, że płyty były różnej grubości, po wykonanym frezowaniu płyt okazało się, że niektóre trzeba wymienić, bo są zbyt cienkie. Koszty remontu zostaną pokryte z funduszu remontowego mienia Spółdzielni. Do planu remontowego wg tzw. kosztorysu ślepego przyjęto koszt na poziomie 500.000,00 zł. Podczas przetargu założono, że płyty betonowe będą w dobrym stanie, w związku z czym remont drogi Wiśniowej obniżono do kwoty 420.000,00 zł. W trakcie prowadzonych robót okazało się, że przyjęta kwota jest zbyt niska. Zwiększenie wartości robót pozwoli na uzyskanie gwarancji, której wykonawca nie da, w przypadku wylania asfaltu na zbyt cienkie lub pokruszone płyty betonowe.

Pani Wanda Rawska poinformowała, że wzrost kosztów remontu prawie o 20% jest bardzo wysoki i ma obawy, że na tym się nie skończy, ale remont drogi trzeba dokończyć, bo prace są zaawansowane.

Prezes wyjaśnił, że prawidłowe określenie kosztu w kosztorysie wstępnym możliwe byłoby tylko w przypadku zdjęcia nawierzchni całej drogi i sprawdzenia podłoża.

Zastępca Prezesa dodał, że to jest tylko remont drogi, nie przebudowa. Przed wykonaniem kosztorysu robiono odkrywki w trzech miejscach i nic nie wskazywało, że płyty betonowe będą w złym stanie technicznym i będą musiały być wymieniane.

Pan Paweł Karcz zwrócił uwagę, iż na Walnym Zgromadzeniu podjęto uchwałę o wyrażeniu zgody na przekazanie ulicy Wiśniowej do Gminy, w związku z czym zapytał, czy istnieje możliwość, aby Gmina partycypowała w kosztach remontu tej drogi.

Prezes odpowiedział, że procedura przekazania ulicy do Gminy potrwa co najmniej kilka lat. Podjęta uchwała na Walnym Zgromadzeniu jest wstępną decyzją, która daje możliwość rozpoczęcia jakichkolwiek działań w tej sprawie. Dodał, że całkowity koszt przebudowy ulicy Wiśniowej kosztowałby ok. 3 mln. zł. Spółdzielnia wykonuje remont w niezbędnym zakresie.

Zdaniem Pani Karoliny Wolnickiej-Szczerba wykonanie remontu drogi za 500.000,00 zł, a następnie za rok przekazanie jej Gminie byłoby nieekonomiczne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Gmina nie była zainteresowana przejściem tej drogi, z uwagi na jej zły stan techniczny. Nikt nie przewidział, że konieczne będzie zwiększenie wartości robót, ale remont drogi jest już zaawansowany i trzeba go dokończyć.

Pan Grzegorz Gołąb wystąpił z wnioskiem o zamknięcie dyskusji i przegłosowanie uchwały, ponieważ:

1. nie ma jeszcze żadnych decyzji w sprawie przejęcia drogi przez Gminę,
2. nikt nie przewidział, że wzrosną koszty,
3. remont drogi jest zaawansowany i trzeba go dokończyć.

Uchwała Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w głosowaniu większością głosów (8 głosów „za”, 1 „przeciw”, 2 „wstrzymujące się”) podjęła decyzję o zamknięciu dyskusji na temat 4 punktu porządku obrad: „Podjęcie uchwały w sprawie zwiększenia kwoty za wykonanie remontu drogi przy ul. Wiśniowej.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zwróciła uwagę, że dyskusja jest potrzebna, bo my jako Spółdzielnia zarządzamy pieniędzmi ludzi, a koszt robót wzrasta o ponad 80.000,00 zł.

Pan Krzysztof Glondys stwierdził, że jest to duża inwestycja, w Spółdzielni takiego zadania inwestycyjnego jeszcze nie było. Przekroczenie kosztów o 20% to dużo, dlatego temat ten należy dokładnie omówić. Każdy ma prawo wypowiedzieć swoje zdanie. Zwrócił również uwagę, że koszt końcowy zawsze może się zwiększyć, ale po to opracowuje się kosztorysy i przeprowadza przetargi, żeby takie sytuacje nie występowały. Dlatego uważa, że firma, która przedstawiła kosztorys winna złożyć wyjaśnienie dlaczego nie ujęła w nim robót, które okazały się niezbędne w trakcie wykonywania remontu. Zdaniem p. Krzysztofa Glondysa sytuację tę należy traktować jako nadzwyczajną.

Prezes zgodził się z wypowiedzią p. Krzysztofa Glondysa, że jest to nadzwyczajna sytuacja. Ponadto zwrócił uwagę, że remont ulicy był konieczny, bo była ona w bardzo złym stanie technicznym. Procedura przekazania ulicy do Gminy potrwa ok. 5 – 6 lat, więc nie można było zaniechać tego remontu.

Zastępca Prezesa poinformował, że do przetargu zgłosiła się tylko jedna firma. Spółdzielnia straciłaby gwarancję na wykonane roboty, gdyby wykonawca wylał asfalt na popękane i pokruszone płyty betonowe.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zapytała dlaczego sprawa ta nie została przekazana do rozpatrzenia przez Komisję GZM. Pierwsza notatka o konieczności zwiększenia kosztów została sporządzona w dniu 05.05.2017 r., natomiast o sprawie dowiedziała się z zaproszenia na posiedzenie Rady Nadzorczej.

Pan Tomir Myśluborski podkreślił, że remont drogi jest kosztowną i ważną inwestycją, dlatego sprawa ta powinna być skierowana do Komisji GZM.

Pan Witold Gaberle zwrócił się do Zarządu Spółdzielni o przekazywanie do Komisji GZM wszystkich spraw w zakresie gzm.

Rada Nadzorcza potwierdziła, że jest to inwestycja bardzo ważna i potrzebna, prace są daleko zaawansowane i remont drogi trzeba dokończyć.

Uchwała Rady Nadzorczej 36/2017

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w głosowaniu większością głosów (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 2 „wstrzymujące się”) zatwierdziła zwiększenie wartości robót związanych z remontem ulicy Wiśniowej o kwotę 87.595,80 zł brutto.

Ad 5.

Prezes poinformował

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania
Danuta Pawłowska**RADA NADZORCZA**
Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"
w Krakowie
Sekretarz
Rady Nadzorczej**Witold Gaberle**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
inż. Temir Myłliborski