

## PROTOKÓŁ nr 23/02/18

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej  
S.M. „CENTRUM” w dniu 19.02.2018 r.

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

Zaproszone osoby: J. Michura, P. Majak, H. Pająk.

### Ad 1.

Pan Tomir Myśluborski - Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych oraz przedstawił porządek obrad posiedzenia.

Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej wystąpił z wnioskiem o uzupełnienie porządku obrad o punkt: „Przyjęcie projektu uchwały na Walne Zgromadzenie w sprawie zmian do statutu Spółdzielni wynikających ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.”

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o uzupełnieniu porządku obrad o punkt: „Przyjęcie projektu uchwały na Walne Zgromadzenie w sprawie zmian do statutu Spółdzielni wynikających ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.” Punkt otrzymuje nr 7.

W związku z powyższym 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 22/01/18 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 15.01.2018 r.
3. Zapoznanie się ze schematem organizacyjnym, planem funduszu płac i zatrudnienia na 2018 r. oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
4. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu w sprawie podwyższenia wysokości niezależnych opłat czynszowych z tytułu opłat na rzecz Gminy oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
5. Zatwierdzenie Regulaminu określającego zasady parkowania oraz wydawania identyfikatorów uprawniających do parkowania.
6. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na wykup na własność działki nr 207 przy ul. Wileńskiej 24 w Krakowie.
7. Przyjęcie projektu uchwały na Walne Zgromadzenie w sprawie zmian do statutu Spółdzielni wynikających ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.
8. Sprawy wniesione.

*Protokół przyjęto  
bez uwagi w dniu  
19.02.2018 r.*  
SAMODZIELNY SPECJALISTA  
ds. Organizacji i Zarządzania  
Dariusz Pawłowski

**Ad 2**

Protokół nr 22/01/18 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 15.01.2018 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej. Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 22/01/18 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 15.01.2018 r.

**Ad 3**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu dotyczącym zatwierdzenia na 2018 r. schematu organizacyjnego, planu zatrudnienia oraz planu funduszu płac.

Plan zatrudnienia w porównaniu do ubiegłego roku nie uległ zmianom i wynosi 50,75 etatów.

Wykonanie funduszu płac za 2017 r. przedstawia się następująco:

- osobowy fundusz płac - 2.872.407,00 zł, tj.: 96,14 % w stosunku do planu rocznego,
- bezosobowy fundusz - 155.287,00 zł, tj.: 92,99 % w stosunku do planu,
- fundusz mistrzowski - 10.000,00 zł, tj 100 % w stosunku do planu.

Fundusz płac na 2018 r. zaplanowano na kwotę 3.261.800,00 zł, w tym:

- osobowy fundusz płac - do planu przyjęto kwotę 3.089.800,00 zł. Do wyliczenia osobowego funduszu płac na 2018 r. przyjęto kwoty przeliczone do planowanych etatów w poszczególnych grupach. Do tak wyliczonej kwoty doliczono wyrównania z tytułów zwyczajki minimalnego wynagrodzenia, wyrównania stażu pracy, premii bilansowej, opłat związanych z przynależnością do Izby Inżynierów oraz zmiany angaży pracy, a także wprowadzenie 5 % dodatku za utrudnienia dla gospodarzy domów pracujących w budynkach bez wind oraz przyznanie dodatku pracownikom Działu Technicznego za uprawnienia budowlane.
- bezosobowy fundusz płac - przyjęto kwotę 172.000,00 zł. Do wyliczenia funduszu przyjęto potrzeby poszczególnych działów do wykonania zadań w 2018 r.

Fundusz mistrzowski (interwencyjny) przyjęto kwotę 10.000,00 zł.

Pani Elżbieta Bochenek Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu dotyczący przyjęcia na 2018 r. schematu organizacyjnego, planu zatrudnienia oraz funduszu płac.

Ponadto Komisja zwróciła uwagę, że w schemacie organizacyjnym nastąpiła drobna zmiana związana z przejściem na emeryturę pracownika z grupy „Eksplatacja robotnicy”, w związku z czym w tej grupie nastąpiło zmniejszenie etatów z 24 na 23 etaty.

Jednocześnie do Działu Technicznego przyjęto pracownika umysłowego, w związku z czym w grupie „Eksplatacja nierobotnicy” zwiększyło się zatrudnienie o 1 etat (z 3 do 4), a ogólnie w grupie „Eksplatacja nierobotnicy” liczba etatów zwiększyła się z 11 do 12.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 02/2018**

Rada Nadzorcza w głosowaniu (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła wykonanie funduszu płac za 2017 r. na kwotę 3.027.694,00 zł, w tym:

- osobowy fundusz płac 2.872.407,00 zł
- bezosobowy fundusz płac 155.287,00 zł

Ponadto Rada Nadzorcza zatwierdziła wykonanie funduszu mistrzowskiego za 2017 r. na kwotę 10.000,00 zł.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 03/2018**

Rada Nadzorcza w głosowaniu (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła na 2018 r.:

- schemat organizacyjny,
- plan zatrudnienia 50,75 etatów,  
w tym:
 

<u>Administracja</u>	
- Zarząd	3
- Księgowość	8
- Pracownicy samodzielni	<u>4,75</u>
łącznie	15,75 etatów
<u>Eksploatacja umysłowi</u>	
- pracownicy samodzielni	1
- Dział Administracji	6
- Dział Techniczny	<u>5</u>
łącznie	12 etatów
<u>Eksploatacja fizyczni</u>	
- Dział Administracji	<u>23</u>
łącznie	23 etaty

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 04/2018**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 109 ust. 1 pkt. 2 statutu Spółdzielni w głosowaniu (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła fundusz płac na 2018 r. na kwotę 3.261.800,00 zł, w tym:

- osobowy fundusz płac 3.089.800,00 zł
  - bezosobowy fundusz płac 172.000,00 zł
- Fundusz mistrzowski (interwencyjny) przyjęto kwotę 10.000,00 zł.

**Ad 4**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskami Zarządu Spółdzielni o:

- podwyższeniu od dnia 01.03.2018 r. wysokości stawki czynszowej – niezależnej od Spółdzielni z tytułu opłat na rzecz Gminy – indywidualnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Krakowa,
- wprowadzeniu od 01.03.2018 r. do stawki czynszowej opłat za wieczyste użytkowanie niezabudowanych działek przynależnych (drogi dojazdowe, parkingi, ciągi piesze, itp.) indywidualnie dla każdej nieruchomości dla wszystkich mieszkań, zgodnie z załączonym wykazem.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 05/2018**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 109 ust. 1 pkt. 14 statutu Spółdzielni w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła podwyższenie od dnia 01.03.2018 r. stawki czynszowej z tytułu „Opłat na rzecz Gminy” indywidualnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z Uchwałą nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.10.2017 r. i załączonym wykazem.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 06/2018**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 109 ust. 1 pkt. 14 statutu Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o wprowadzeniu od dnia 01.03.2018 r. do stawki czynszowej opłaty za wieczyste użytkowanie działek niezabudowanych,

przynależnych indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości (parkingi, drogi dojazdowe, ciągi piesze, itp.), zgodnie z załączonym wykazem.

Wysokości opłat zostały ustalone na podstawie decyzji UMK Wydział Skarbu Miasta GS 0931271.1.12.2000/FM - (wg art. 71 ust. 4 i art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami) oraz wyroków Kolegium Odwoławczego).

#### **Ad 5**

Pan Krzysztof Glondys Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej poinformował, że Komisja pozytywnie zaopiniowała Regulamin określający zasady parkowania pojazdów oraz wydawania identyfikatorów uprawniających do parkowania.

Nowością jest wprowadzenie n/wym. zasad:

- na jedno mieszkanie może być wydany jeden identyfikator,
- identyfikator wydawany jest na czas określony tj. na 5 lat.
- identyfikator może być wydany osobom, które nie zalegają z opłatami czynszowymi za lokal.

Prezes Spółdzielni zwrócił uwagę, iż na wniosek większości mieszkańców danej nieruchomości na identyfikatorze może dodatkowo być umieszczony numer rejestracyjny pojazdu. Takie pismo już otrzymaliśmy od mieszkańców budynku Mała 1-3.

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 07/2018**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 109 ust. 1 pkt. 38 statutu Spółdzielni w głosowaniu (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła Regulamin określający zasady parkowania pojazdów oraz wydawania identyfikatorów uprawniających do parkowania.

Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła Regulamin określający zasady parkowania pojazdami i wydawania identyfikatorów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.04.2013 r.

#### **Ad 6.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na wykup prawa wieczystego użytkowania na własność nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 207 o pow. 2090 m<sup>2</sup>, obręb 23 przy ul. Wileńskiej 24, stanowiącej własność Gminy Kraków, a pozostającej w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni oraz osób fizycznych – właścicieli lokali wyodrębnionych.

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 08/2018**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 109 ust. 1 pkt. 4 statutu Spółdzielni po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w głosowaniu (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na wykup nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 207 o pow. 2090 m<sup>2</sup>, obręb 23, jednostka ewidencyjna Śródmieście położonej przy ul. Wileńskiej 24 w Krakowie, stanowiącej własność Gminy Kraków, a pozostającej w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni oraz osób fizycznych – właścicieli lokali wyodrębnionych.

Wartość w/wym. nieruchomości ustalona zostanie w oparciu o operat szacunkowy.

**Ad 7.**

Pan Krzysztof Głondys Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej poinformował, że w związku z nowelizacją z dnia 20.07.2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, konieczne było dostosowanie statutu do obowiązujących przepisów.

Poprawki do statutu wynikające ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały przygotowane przez Zarząd Spółdzielni i zaakceptowane przez Komisję Statutowo-Regulaminową.

Ustawa wnosi wiele zmian, zwłaszcza dotyczących statusu członkostwa. Obecnie członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa i może być związane tylko z posiadaniem prawa do lokalu. Nie ma również obowiązku składania deklaracji członkowskiej oraz wnoszenia wpisowego.

Poprawki do statutu zostaną poddane pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu w bieżącym roku.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 9/2018**

Rada Nadzorcza w głosowaniu (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) przyjęła projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu w bieżącym roku poprawek do statutu, wynikających z ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

**Ad 8/1**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami: (sprawa indywidualna – pismo lokatora)

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**Uchwała Rady Nadzorczej nr 10/2018**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**Ad 8/2**

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawą przedłużenia terminu do dnia **31.12.2019 r.** zakończenia robót związanych z wymianą liczników zimnej wody w budynkach należących do zasobów Spółdzielni.

Prezes wyjaśnił, że prace związane z wymianą liczników zimnej wody zostały rozpoczęte w ubiegłym roku. Okazało się, że procedura zakładania liczników z modułem radiowym w mieszkaniach jest specyficzna i żmudna, a termin montażu często jest wydłużany przez samych lokatorów.

Pan Grzegorz Gołąb potwierdził, że prace te przeciągane są przez samych lokatorów, ponadto często zawory wody znajdują się w piwnicach lokatorów, w związku z czym wydłuża się termin zamknięcia wody na budynku.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/2018**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z pismem Firmy „EG” oraz z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w głosowaniu (14 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głos „wstrzymujący się”) wyraziła zgodę na przedłużenie terminu do dnia 31.12.2019 r. zakończenia robót związanych z wymianą lub montażem liczników zimnej wody w mieszkaniach budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

**Ad 8/3**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem (sprawa indywidualna – pismo lokatora)

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

**Ad 8/4**

Pan Grzegorz Gołąb poruszył sprawę zaworów, które znajdują się w prywatnych piwnicach lokatorów, w związku z czym często utrudniony jest do nich dostęp. Sprawa jest poważna w przypadku awarii i okazała się uciążliwa podczas montowania wodomierzy w mieszkaniach, kiedy podczas prac tego typu trzeba zamknąć wodę w pionie.

Pani Wanda Rawska stwierdziła, że wyprowadzanie zaworów na zewnątrz jest sprawą ryzykowną, z uwagi na nieograniczony do nich dostęp osób postronnych. Prezes odpowiedział, że Zarząd widzi ten problem, ale wyprowadzenie zaworów na zewnątrz piwnic jest sprawą bardzo kosztowną. Nie mniej jednak Zarząd zleci przygotowywanie wykazu budynków, w których taka sytuacja występuje.

**Ad 8/5**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Komisji Rewizyjnej w sprawie przyznania od dnia 01.02.2018 r. n/wym. członkom Zarządu limitów kilometrów za wykorzystywanie samochodów prywatnych do celów służbowych:

- p. inż. Józef Michura Prezes Zarządu 500 km/miesięcznie
- p. mgr Piotr Majak Wiceprezes Zarządu 600 km/miesięcznie.

Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę, iż dla miasta Krakowa ustalony jest górny limit 700 km miesięcznie. Obowiązująca stawka 0,8358 zł za 1 km jest niska i nie rekompensuje poniesionych kosztów. Ponadto zasoby naszej Spółdzielni znajdują się w różnych częściach Krakowa, w związku z czym czas dojazdu do poszczególnych budynków jest znacznie wydłużony.

Z tego powodu p. Witold Gaberle zaproponował przyznanie dla obu prezesów górnego limitu 700 km miesięcznie, co uzyskało poparcie części Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał wniosek Pana Witolda Gaberle pod głosowanie w pierwszej kolejności, jako dalej idący.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2018**

Rada Nadzorcza w głosowaniu większością głosów (7 głosów „za”, 5 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący się”) podjęła uchwałę o przyznaniu od dnia 01.02.2018 r. limitów kilometrów za wykorzystywanie samochodów prywatnych do celów służbowych n/wym. członkom Zarządu:

- Panu inż. Józefowi Michurze Prezesowi Zarządu 700 km/miesięcznie
- Panu mgr Piotrowi Majak Wiceprezesowi Zarządu 700 km/miesięcznie.

Ryczałty należy obliczać zgodnie z obowiązującą urzędową stawką tj: 0,8358 zł/km.

Z uwagi na fakt, że wniosek p. Witolda Gaberle uzyskał większość głosów i został przyjęty, odstąpiono od głosowania wniosku Komisji Rewizyjnej.

**Ad 8/6**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z opinią mec. Tomasza Fidzińskiego w sprawie liczebności składu Rady Nadzorczej i działaniami zmierzającymi do wykonania wezwania Sądu.

„Postanowieniem z dnia 23.05.2017 r. Sąd Rejestrowy dokonał wpisu rejestrującego nową treść statutu Spółdzielni, który w § 106 wskazuje, iż Rada Nadzorcza składa się z 13 członków. Sąd poinformował również, jest konieczne jest doprowadzenie Rady Nadzorczej do statutowej liczby 13 osób wobec ujawnionych w rejestrze 15 członków.

W związku z powyższym należałoby podjąć jedno z trzech poniższych działań zmierzających do wykonania wezwania Sądu:

1. zmianę statutu i wprowadzenie zapisu, że Rada Nadzorcza składa się z 13 do 14 członków,
2. wybór nowej Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, po skróceniu kadencji wobec złożenia przez jej członków rezygnacji,
3. „doczekanie” do końca kadencji obecnej Rady, informując jednocześnie Sąd, iż Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę akceptującą obecny stan rzeczy do czasu nowych wyborów. Zmierzaloby to do wskazania, że obecna Rada działa w składzie ustalonym podczas wyborów ją powołujących i na określoną 3-letnią kadencję, po upływie której Spółdzielnia niezwłocznie dostosuje skład Rady do obowiązujących zapisów statutu, przyjmując, że zapis o 13 osobowym składzie Rady obowiązywać będzie od nowych wyborów”.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z opinią mec. Tomasza Fidzińskiego zobowiązała Zarząd Spółdzielni do przygotowania projektu uchwały na Walne Zgromadzenie w sprawie liczebności składu Rady Nadzorczej, zgodnie z opcją trzecią.

Ustalono terminy posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej na najbliższe trzy miesiące, tj: 23.04.2018 r., 21.05.2018 r., 18.06.2018 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

**SAMODZIELNY SPECJALISTA**  
ds. Organizacji i Zarządzania

*Danuta Pawłowska*

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

*Witold Gaber*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*inż. Tomir Myśluborski*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*inż. Tomir Myśluborski*