

## PROTOKÓŁ nr 28/10/21

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w dniu 25.10.2021r,

które odbyło się w siedzibie Spółdzielni przy ul. M. Dzielskiego 2 w Krakowie

*Protokół przyjęto  
bez uwag w dniu 1*  
SAMODZIELNY ZARZĄDCA  
ds. Organizacji i Zarządzania  
Dariusz Rawniowski

Obecni: Witold Gaberle, Grzegorz Kąkiel (spółn.), Jan Leśniak, Teresa Cieślik-Sapiejka, Wanda Rawska, Monika Kaczmarczyk, Krzysztof Matzka, Tomir Myśluborski, Jerzy Milej, Kazimierz Łukasik, Mariusz Kaniecki, Szymon Figiel.

W posiedzeniu uczestniczyli także n/wym. członkowie Zarządu:

- p. Józef Michura – Prezes Zarządu
- p. Barbara Mościcka – Członek Zarządu

### Ad 1.

Członkowie Rady Nadzorczej o posiedzeniu w dniu 25.10.2021 r. zostali poinformowani pocztą elektroniczną. Wraz z Zaproszeniem zostały przesłane materiały i wyjaśnienia do wszystkich punktów porządku obrad.

W posiedzeniu uczestniczyło 12 członków Rady Nadzorczej, których obecność została potwierdzona listą obecności.

Obrady otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który przywitał zebranych. Jednocześnie poinformował, że Prezydium Rady Nadzorczej wystąpiło z wnioskiem o przesunięcie punktu nr 5 porządku obrad w miejsce punktu 3, po czym poddał ten wniosek pod głosowanie.

**UCHWAŁA nr 71/2021 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 25.10.2021 r.  
w sprawie:** przesunięcia punktu 5 porządku obrad

### § 1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na przesunięcie punktu 5 porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25.10.2021 r. o treści: „Zapoznanie się ze sprawozdaniem Komisji Czasowej powołanej w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych, omówienie wyników i podjęcie uchwały w tym przedmiocie” w miejsce punktu 3. Punkty nr 3, 4, 5 z Zawiadomienia z dnia 11.10.2021 r. otrzymują kolejno numery 4, 5, 6,

### § 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą nr 71/2021 wzięło udział 11 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przesunięciem punktu porządku obrad oddano 11 głosów
- przeciw oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad posiedzenia.

**UCHWAŁA nr 72/2021 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 25.10.2021r.  
w sprawie: przyjęcia porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej**

**§ 1**

Rada Nadzorcza zatwierdza poniższy porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25.10.2021:

1. Zapoznanie się z porządkiem obrad posiedzenia i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
2. Przyjęcie protokołu nr 27/08/21 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2021 r.
3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem Komisji Czasowej powołanej w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych, omówienie wyników i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
4. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu w sprawie zatwierdzenia stawek funduszu remontowego i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
5. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu w sprawie zlecenia podmiotowi zewnętrznemu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r. i 2022 r., zapoznanie się z ofertami na badanie sprawozdania finansowego i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
6. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy wniesione.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą nr 72/2021 wzięło udział 11 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem porządku obrad      oddano 11 głosów
- za odrzuceniem porządku obrad    oddano 0 głosów
- wstrzymujących się                oddano 0 głosów

**Ad 2.**

Protokół nr 27/08/21 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2021 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej.

Do protokołu nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia protokołu z dnia 30.08.2021 r.

Przed głosowaniem uchwały przybył p. Grzegorz Kąkiel, w związku z czym liczba obecnych Członków RN na posiedzeniu wynosi 12 osób.



**UCHWAŁA nr 73/2021 Rady Nadzorczej****Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 25.10.2021 r.**w sprawie: przyjęcia protokołu nr 27/08/21 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2021r.**§ 1**

Rada Nadzorcza przyjmuje protokół nr 27/08/21 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2021 r.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą 73/2021 wzięło udział 12 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem protokołu      oddano 11 głosów
- za odrzuceniem protokołu    oddano 0 głosów
- wstrzymujących się          oddano 1 głos.

**Ad 3.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej oddał głos Przewodniczącej Komisji Czasowej powołanej w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych.

Komisja Czasowa stwierdziła, że zapytanie ofertowe wysłano do 11 firm, z czego 2 odpisały, natomiast pozostałe nie podjęły tematu.

Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę, że nie zostały przesłane załączniki do Protokołu Komisji Czasowej, w związku z czym Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają pełnej wiedzy na ten temat.

W związku z powyższym zaproponowano przeniesienie omawianego punktu na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie zaproponowany wniosek.

**UCHWAŁA nr 74/2021 Rady Nadzorczej****Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 25.10.2021 r.**w sprawie: przeniesienia punktu „Zapoznanie się ze sprawozdaniem Komisji Czasowej powołanej w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych, omówienie wyników i podjęcie uchwały w tym przedmiocie” na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.**§ 1**

Rada Nadzorcza, ze względów formalnych podejmuje uchwałę o przeniesieniu punktu „Zapoznanie się ze sprawozdaniem Komisji Czasowej powołanej w celu przeprowadzenia analizy rynku usług konserwacyjnych, omówienie wyników i podjęcie uchwały w tym przedmiocie” na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.



W głosowaniu nad uchwałą 74/2021 wzięło udział 12 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za oddano 12 głosów
- przeciw oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów.

#### Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie zatwierdzenia nowych stawek funduszu remontowego dla budynków, które mają na tym funduszu ujemne saldo w wysokości od kilkudziesięciu do kilkuset tysięcy zł. Nowe stawki obowiązywać będą od dnia 01.03.2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że temat ten był omawiany na wspólnym posiedzeniu Komisji Rewizyjnej i Komisji GZM.

Komisja GZM i Komisja Rewizyjna po burzliwej dyskusji przychyliły się do wniosku Zarządu, jednak obie Komisje zaproponowały, aby stawka na poszczególnych nieruchomościach nie przekroczyła kwoty 3,00 zł/m<sup>2</sup>. Spowoduje to wydłużenie okresu spłaty zadłużenia, ale będzie bardziej korzystne pod względem finansowym dla członków i właścicieli mieszkań.

W Spółdzielni na 92 budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni, 30% budynków jest zadłużonych. Zadłużenie budynków powoduje, że na koncie funduszu remontowego jest coraz mniej środków finansowych. Ta sytuacja powoduje, że będziemy wykonywać coraz mniej remontów, a potrzeby są duże, bowiem w naszych zasobach budynki w większości są ponad 50-letnie i wymagają ciągłych nakładów na remonty.

Podwyżki funduszu remontowego na nieruchomości wejdą w życie od dnia 1 marca 2022 r. Zawiadomienia muszą być poprzedzone szczegółowymi wyjaśnieniami i danymi dotyczącymi wykonanych remontów na poszczególnych budynkach. Pisma zostaną przygotowane przez Zarząd.

Następnie odbyła się dyskusja, w której zwrócono uwagę, że sprawę należy rozpatrywać globalnie, biorąc pod uwagę wszystkie budynki Spółdzielni zadłużone i niezadłużone i ich potrzeby remontowe.

Zwrócono także uwagę, że stawka na fundusz remontowy nie była podnoszona od 2010 roku, podczas gdy w tym czasie znacznie wzrosły płace i ceny materiałów oraz usług.

W dyskusji padł wniosek o sporządzenie wykazu robót koniecznych na poszczególne budynki, bo mając taką informację, będzie można ustalić dla każdego budynku oddzielnie nową stawkę,

Prezes Spółdzielni poinformował, że w pierwszej kolejności należy zmniejszyć niedobór na zadłużonych budynkach. Następnie sukcesywnie będziemy podnosić stawkę na tych budynkach, w których będą wykonywane roboty remontowe. Dodał, że każdego roku po przeglądzie jesiennym zasobów Spółdzielni przygotowujemy jest plan potrzeb remontowych, który następnie jest modyfikowany i dostosowywany do posiadanych przez Spółdzielnię środków finansowych.

Ze stanowiskiem Prezesa Spółdzielni zgodzili się członkowie Rady Nadzorczej, uznając że w pierwszej kolejności należy wyprowadzić zadłużenia na funduszu remontowym nieruchomości.



Ponadto uznano, że nie należy wykonywać remontów na budynkach zadłużonych lub na budynkach, na których nie ma środków finansowych, poza pracami w zakresie usunięcia występujących nieprawidłowości zagrażających zdrowiu i życiu mieszkańców.

W dyskusji również zaproponowano skrócenie czas spłaty zadłużenia np. z 13 lat do 8 lat.

Główna Księgowa odpowiedziała, że propozycje Zarządu były wyższe, jednak na wniosek Komisji Rewizyjnej i Komisji GZM ponownie przeliczono stawki, tak aby najwyższa była w kwocie 3,00 zł za m<sup>2</sup>.

Następnie wystąpiono z wnioskiem o przeniesienie omawianego punktu na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie zaproponowany wniosek.

W głosowaniu nad wnioskiem w sprawie przesunięcia punktu na następne posiedzenie Rady Nadzorczej wzięło udział 12 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem wniosku           oddano 2 głosy
- za odrzuceniem wniosku       oddano 10 głosów
- wstrzymujących się głosów   oddano 0 głosów.

W dyskusji zgłoszono wniosek o przeprowadzenie głosowania imiennego w sprawie zatwierdzenia stawek dla budynków, które posiadają ujemne saldo na funduszu remontowym nieruchomości.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

#### **UCHWAŁA Rady Nadzorczej nr 75/2021**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 25.10.2021 r.**

w sprawie: zatwierdzenia łącznej stawki Funduszu Remontowego – Nieruchomości oraz stawek dla budynków.

#### **§ 1**

Rada Nadzorcza zatwierdza łączną stawkę Funduszu Remontowego – Nieruchomości.

#### **§ 2**

Rada Nadzorcza zatwierdza od 1 marca 2022 r. nowe stawki na Fundusz Remontowy – Nieruchomości dla n/wym. budynków, które mają ujemne saldo:

<b>Adres</b>	<b>Stawka</b>	<b>Okres spłaty</b>
Al. 29 Listopada 41	3,00 zł/m <sup>2</sup>	13 lat
Augustiańska 17	3,00 zł/m <sup>2</sup>	6 lat
Bandurskiego 62a	3,00 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Bocheńska 3	3,00 zł/m <sup>2</sup>	4 lata
Bosaków 5	3,00 zł/m <sup>2</sup>	6 lat
Brodowicza 6	3,00 zł/m <sup>2</sup>	6 lat
Broggi 11	2,20 zł/m <sup>2</sup>	3 lata
Broggi 9	1,60 zł/m <sup>2</sup>	3 lata
Gdańska 24	2,10 zł/m <sup>2</sup>	3 lata
Gdańska 28	2,60 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Gdańska 32	2,60 zł/m <sup>2</sup>	3 lata

Gdańska 34	2,00 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Grunwaldzka 24	2,50 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Józefa 46	2,00 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Kremerowska 5	2,10 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Łobzowska 57	3,00 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Łokietka 10b	2,50 zł/m <sup>2</sup>	8 lat
Mała 3	2,10 zł/m <sup>2</sup>	8 lat
Miechowity 7	3,00 zł/m <sup>2</sup>	3 lata
Narzymskiego 9	3,00 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Olszańska 16	3,00 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Piekarska 2	3,00 zł/m <sup>2</sup>	8 lat
Retoryka 4	2,30 zł/m <sup>2</sup>	3 lata
Retoryka 4a	2,60 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Retoryka 4b	2,20 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Skawińska 14	2,40 zł/m <sup>2</sup>	5 lat
Smoleńsk 15	3,00 zł/m <sup>2</sup>	10 lat
Smoleńsk 17	3,00 zł/m <sup>2</sup>	10 lat
Sołtyka 12	3,00 zł/m <sup>2</sup>	9 lat

### § 3

Dla pozostałych budynków, stawka na fundusz remontowy nieruchomości pozostaje bez zmian i wynosi 1,50 zł/m<sup>2</sup>.

### § 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.03.2022 r.

W głosowaniu nad uchwałą nr 75/2021 wzięło udział 12 Członków Rady Nadzorczej, w tym:

- za przyjęciem uchwały oddano 10 głosów, tj: Grzegorz Kąkiel, Monika Kaczmarczyk, Wanda Rawska, Krzysztof Matzka, Jan Leśniak, Kazimierz Łukasik, Jerzy Milej, Teresa Cieślik-Sapiejka, Mariusz Kaniecki, Witold Gaberle,
- za odrzuceniem uchwały oddano 1 głos, tj. Szymon Figiel
- wstrzymujących się oddano 1 głos, tj. Tomir Myśliborski.

### Ad 5.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z wnioskiem Zarządu w sprawie zlecenia podmiotowi zewnętrznemu badania sprawozdania finansowego za 2021 r. i 2022 r. oraz wyboru biegłego rewidenta.

Przewodniczący Rady Nadzorczej oddał głos Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że Zarząd wystąpił z zapytaniem ofertowym na badanie sprawozdania finansowego za lata 2021 i 2022, na które wpłynęło 8 ofert. Przeprowadzono negocjacje z dwoma firmami, które złożyły korzystne dla Spółdzielni oferty i mają duże doświadczenie w badaniu sprawozdań w spółdzielniach mieszkaniowych.



Komisja Rewizyjna zawnioskowała o zlecenie badania sprawozdania finansowego za lata 2021 r. i 2022 r podmiotowi zewnętrznemu, tj.: firmie „DNA RACHUNKOWOŚCI”, która po negocjacjach zaproponowała koszt badania na każdy rok 7.200,00 zł netto.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 76/2021 Rady Nadzorczej**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 25.10.2021 r.**

w sprawie: podjęcia uchwały w sprawie zlecenia podmiotowi zewnętrznemu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r i 2022 r. i wyboru oferty.

**§ 1**

Rada Nadzorcza zatwierdza zlecenie podmiotowi zewnętrznemu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r. i 2022 r.

**§ 2**

Rada Nadzorcza zatwierdza ofertę firmy „DNA RACHUNKOWOŚCI” Renata Agacińska z siedzibą w Bukowcu, ul. Romantyczna 7 na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r. i 2022 r. za wynegocjowaną kwotę wynagrodzenia, tj.: 7.200,00 zł netto za każdy rok.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą nr 76/2021 wzięło udział 12 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem uchwały           oddano 12 głosów
- za odrzuceniem uchwały       oddano 0 głosów
- wstrzymujących się głosów   oddano 0 głosów.

**Ad 6/1.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem .....zam. przy ul. ....  
w sprawie zacieku na klatce schodowej między IV a V piętrem i na suficie w mieszkaniu zainteresowanej oraz z wyjaśnieniami Zarządu.

Dział Techniczny Spółdzielni w dniu 11.10.2021 r. dokonał wizji i sprawdzenia zacieku.

Stwierdzono suchą plamę z łuszczącą się farbą.

Spółdzielnia zleci odmalowanie fragmentu ściany.

Sprawa rozpatrywana była przez Komisję GZM, która zaakceptowała działania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z pismem p. .... z informacją Działu Technicznego oraz stanowiskiem Komisji GZM nie wniosła uwag co do sposobu załatwienia sprawy.

Do zainteresowanej zostanie wystosowana odpowiedź.

**Ad 6/2.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 7.09.2021 r. p. .... zam. przy ul. .... działającego z upoważnienia i w imieniu właścicieli mieszkań nr ..... w/wym. budynku w sprawie montażu wspólnego wodomierza dla trzech mieszkań, a następnie rozliczania wody wg średniego zużycia przypadającego na mieszkania nr .....

Prezes poinformował, że Spółdzielnia przeprowadziła w ubiegłych latach bezpłatną akcję montażu wodomierzy wody zimnej w mieszkaniach i każdy właściciel mieszkania mógł z niej skorzystać. Montowanie wspólnego jednego wodomierza dla trzech mieszkań w budynku byłoby precedensem w Spółdzielni, a ponadto przy zmianie właściciela mieszkania wynikłyby problemy związane z oszacowaniem zużycia wody dla jednego mieszkania. Ponadto nowi właściciele mogliby nie wyrazić zgody na takie rozwiązanie.

Korespondencja w tej sprawie była przedmiotem analizy Komisji GZM, która akceptuje stanowisko Zarządu w tej sprawie.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawą utrzymała stanowisko Zarządu w mocy, uznając je za prawidłowe.

Do zainteresowanego zostanie wystosowana odpowiedź.

**Ad 6/3.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 9.09.2021 r. .... przy ul. .... w sprawie wypiętrzania się terenu za budynkiem.

Prezes poinformował, że Spółdzielnia zleciła rozplantowanie koparką nasypu i ustalenie przyczyny jego wypiętrzania się. Prace zaplanowano na 26.10.2021 r.

Do ..... zostanie wystosowana odpowiedź.

**Ad 7/1.**

Poruszono sprawę stawki na wymianę domofonów.

Główna Księgowa odpowiedziała, że jesteśmy w trakcie sporządzania zestawienia budynków pod kątem potrzeb i przygotowywania propozycji stawki.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

**SAMODZIELNY SPECJALISTA**  
ds. Organizacji i Zarządzania

*Danuta Pawłowska*

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

*mgr Teresa Cieślak-Szymon*

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"CENTRUM"  
w Krakowie

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*Witold Gaberle*