

Protokół nr 02/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 20.02.2018r.

Posiedzenie odbyło się w dniu 20.02.2018r w obecności członków Rady Nadzorczej: Julii Ślęczek, Jerzego Chrzanowskiego, Bogusława Korpala, Bożeny Kwater, Elżbiety Paś, Grzegorza Wyszogrodzkiego oraz Prezes Zarządu Marii Golińskiej. Osoby zaproszone : Anna Kołodziejczyk, Biegły Rewident Małgorzata Bazan, Radca Prawny Maciej Madejski.

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 23.01.2018 roku.
3. Przedstawienie propozycji zmian do Statutu przez Radcę Prawnego.
4. Analiza funduszu remontowego za 2017 rok.
5. Plan rzeczowo-finansowy na rok 2018 rok.
6. Zatwierdzenie Instrukcji Kancelaryjnej oraz Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy dokumentów – podjęcie uchwał.
7. Informacja Zarządu o sprawach bieżących.
8. Sprawy członkowskie.
9. Wolne wnioski.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała o zgłoszonym spóźnieniu się Pana Grzegorza Wyszogrodzkiego.

Ponieważ plan rzeczowo-finansowy nie był kompletny, przygotowano tylko plan remontów, który stanowi załącznik do planu rzeczowo-finansowego , Przewodnicząca RN Pani Julia Ślęczek zawnioskowała, by punkt 5 „, plan rzeczowo-finansowy na 2018 rok” przenieść na posiedzenie Rady Nadzorczej w marcu.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Julia Ślęczek przedstawiła projekt porządku obrad Rady Nadzorczej ,bez punktu nr5, który został poddany pod głosowanie.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 23.01.2018 roku.
3. Przedstawienie propozycji zmian do Statutu przez Radcę Prawnego.
4. Analiza funduszu remontowego za 2017 rok.
5. Zatwierdzenie Instrukcji Kancelaryjnej oraz Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy dokumentów – podjęcie uchwał.
6. Informacja Zarządu o sprawach bieżących.
7. Sprawy członkowskie.
8. Wolne wnioski.

Porządek został przyjęty jednogłośnie.

Ad.2 Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 23.01.2018 roku.

Rada Nadzorcza wprowadziła redakcyjne poprawki do protokołu z posiedzenia RN z dnia 23.01.2018 roku.

Protokół z uwzględnieniem naniesionych poprawek poddano pod głosowanie. Za przyjęciem protokołu oddano 5 głosów za.

Ad.3 Przedstawienie propozycji zmian do Statutu przez Radcę Prawnego.

Na posiedzenie Rady Nadzorczej został zaproszony biegły rewident przeprowadzający badanie bilansu za 2017 rok, celem omówienia postępu badania.

Zaproszony biegły rewident, Pani [redacted], poinformowała Radę Nadzorczą o dotychczasowych dokonaniach:

- wprowadzono autoryzację przelewów przez dwie osoby
- przeprowadza się analizę wkładów budowlanych
- sprawdzono zgodność środków pieniężnych ze stanem na dzień 01.01.2017 roku z potwierdzeniami sald i zestawieniem obrotów i sald na dzień 31.12.2016 roku. Spółdzielnia udostępniła potwierdzenia sald środków pieniężnych ze stanem na dzień 31.12.2017 roku jednak nie udostępniła zestawienia obrotów i sald na dzień 31.12.2017 roku. W związku z tym biegły rewident nie mógł na dzień 20.02.2018 roku potwierdzić prawidłowości stanów w księgach rachunkowych
- w dniu 26.01.2018 roku polecono Zarządowi wystąpienie do wszystkich banków, w których spółdzielnia posiada rachunki bankowe, lokaty i kredyty, o pozyskanie informacji z jakich produktów bankowych spółdzielnia korzysta. Zalecenie zostało wykonane, oczekuje się na odpowiedź od banków: Bank PKO BP, KBS
- spółdzielnia podjęła działania weryfikacji funduszu celem dostosowania ich do Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.10.2015 roku w sprawie ogłoszenia Uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. Min. Fin. Poz. 81 z 01.12.2015r.). W wyniku dokonanych czynności sporządzono notatkę służbową z dnia 19.02.2018 roku na okoliczność weryfikacji funduszy własnych.

Biegły Rewident zapoznał również Radę Nadzorczą z pismem informacyjnym z dnia 13.02.2018 roku o sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta za 2017 rok. W w/w piśmie biegły rewident informuje, że w związku z badaniem sprawozdania finansowego za 2017 rok, sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego może w obecnym stanie prawnym zawierać tylko te elementy, które wymienia ustawa z dnia 11.05.2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. Z 2017 r. poz.1089), nowe standardy badania (Międzynarodowe Standardy Badania) oraz Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 16.04.2014 roku. Obecne sprawozdanie z badania bilansu jest nazwane opinią biegłego rewidenta. Zawiera ona bardzo ogólne informacje. W przypadku, gdyby Rada Nadzorcza chciała pozyskać bardziej szczegółowe informacje musi zwrócić się pisemnie do Kancelarii Biegłych Rewidentów, [redacted]. Dokument zostanie sporządzony na wewnętrzne potrzeby jednostki i w świetle obowiązujących przepisów prawa nie będzie podlegał obowiązkowi składania do organów państwowych.

Na tym zakończono spotkanie z biegłym rewidentem.

Zaproszony Radca Prawny zapoznał Radę Nadzorczą z projektem Statutu.

Podczas spotkania zaproponowano, by również dostosować Regulamin Walnego Zgromadzenia do nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z powyższym wprowadza się zmianę w paragrafie 2 ust.1 Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Zmiana polega na dostosowaniu zapisu o udziale pełnomocników w obradach WZ do obowiązującej ustawy. Zarząd przedstawi projekt regulaminu do akceptacji przez Walne Zgromadzenie w dniu 05.03.2018 roku.

Podczas spotkania zaproponowano również, by wprowadzić zmianę do Statutu polegającą na tym, że członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w pracy Prezydium i komisji podczas obrad WZ. Taki zapis z uwagi na małą frekwencję na obradach WZ zapewni sprawniejsze konstituowanie się Prezydium i odpowiednich komisji.

Po przedstawieniu proponowanych zmian podziękowano Radcy Prawnemu za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad.4 Analiza funduszu remontowego za 2017 rok.

Prezes Zarządu zapoznała zebraną Radę Nadzorczą ze sporządzoną analizą wykonania planu remontów za 2017 rok.

Stan na 31.12.2017 roku

Budynek E3 garaże	:	- 27 677,03 zł
Budynek E3	:	- 63 351,17 zł
Budynek E4	:	42 358,52 zł
Budynek E5	:	3 313,51 zł
Budynek E6	:	37 289,65 zł
Budynek E10	:	- 36 449,10 zł
Budynek E14	:	50 942,18 zł
Budynek E15	:	22 816,64 zł
Budynek E16	:	44 609,29 zł
Budynek E17	:	40 330,16 zł
Budynek E18	:	84 294,59 zł
Budynek E19	:	-7 522,88 zł
Budynek E20/21	:	37 134,17 zł
Budynek E23	:	2 703,27 zł
Budynek E24	:	54 629,61 zł
Budynek E25	:	107 768,96 zł

Ad.5 Zatwierdzenie Instrukcji Kancelaryjnej oraz Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy dokumentów – podjęcie uchwał.

Instrukcja kancelaryjna.

Realizując zalecenia lustratora przeprowadzającego lustrację z działalności spółdzielni w latach 2014-2016 postanowiono uaktualnić obecną Instrukcję Kancelaryjną .

Pracownik ds. administracyjno-członkowskich zapoznał Radę Nadzorczą z zaproponowanymi zmianami do Instrukcji Kancelaryjnej.

Rada Nadzorcza zaakceptowała wprowadzone zmiany i przystąpiła do głosowania nad uchwałą :

Uchwała Nr 04 /2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 20.02.2018r

w sprawie: Przyjęcia Instrukcji kancelaryjnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”.

Na podstawie §70 ust.2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

1. Rada Nadzorcza SM „Budostal” działając na podstawie §100 ust.1 pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie uchwała przyjęcie Instrukcji kancelaryjnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
2. Instrukcja obowiązuje od dnia 01.03.2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.03.2018 roku.

Wynik głosowania : „za” 5 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

Instrukcja w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy dokumentów Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie.

Realizując zalecenia lustratora postanowiono stworzyć Instrukcję archiwum.
Pracownik ds. administracyjno-członkowskich zapoznał Radę Nadzorczą z projektem Instrukcji.
Rada Nadzorcza nie wniosła uwag i przystąpiono do głosowania nad uchwałą :

Uchwała Nr 05 /2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 20.02.2018r

w sprawie: Przyjęcia Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy dokumentów Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie.

Na podstawie §70 ust.2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

1. Rada Nadzorcza SM „Budostal” działając na podstawie §100 ust.1 pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie uchwala przyjęcie Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy dokumentów Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie.
2. Instrukcja obowiązuje od dnia 01.03.2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.03.2018 roku.

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

Ad.6 Informacja Zarządu o sprawach bieżących.

Prezes Zarządu poinformowała Radę Nadzorczą o bieżących sprawach spółdzielni :

1. W dniu 02.02.2018 roku odbyły się negocjacje z Firmą „_____”.
2. Na bieżąco trwa opracowywanie zmian do Statutu.
3. Na podstawie uzyskanych informacji od MPEC w temacie ciepłej wody użytkowej, w kwietniu nastąpi podpisanie umowy, będzie to umowa trójstronna – MPEC, PGE oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budostal”.
4. Po przeprowadzeniu rozliczenia wody, w budynku E _____ straty wynosiły 16%. Wystosowano pisma do mieszkańców. 18.01.2018 roku odbył się pierwszy odczyt. Firma konserwacyjna _____ unieruchomiła zlewy na korytarzu i dokonano drugiego odczytu. Strata wody wyniosła ok.5%. Zamknięcie kranów zmniejszyło straty wody. Zostaną przygotowane pisma do mieszkańców.
5. Na chwilę obecną nadal jest niezadowolona sprawa Nadzoru Budowlanego i Firmy „_____”. Jest to prywatna sprawa pomiędzy lokatorem a Firmą „_____”.
6. W dniu 13.02.2018 roku odbyło się zebranie Wspólnoty budynku E9. Podczas zebrania nie wyrażono zgody na sprzedaż alkoholu i montaż klimatyzacji w lokalu użytkowym w budynku E9.
7. Na dzień 26.02.2018 roku zaproszono 7 zadłużonych osób na spotkanie z Zarządem.
8. Spółdzielnia przygotowuje zlecenia na wykonanie zaleceń UDT dla budynków E10, E15, E21.
9. W lutym została przeprowadzona ankieta dot. instalacji wind zewnętrznych w budynku E25. Równocześnie lokatorzy budynku składali pisma do spółdzielni w sprawie sprzeciwu podwyżce czynszu. Na 32 mieszkania 24 są przeciw podwyżce. Podczas zorganizowanego spotkania z Zarządem mieszkańcy zażądali ciepłej wody użytkowej. W pismach wyrażających sprzeciw przeciwko podwyżce czynszu mieszkańcy zarzucają Zarządowi brak rozmów z lokatorami. Jest to nieprawda, ponieważ organizowane były spotkania z mieszkańcami.
10. Firma „Bnizda” oraz „Sawbud” przystąpiły do usuwania usterek.
11. Do Spółdzielni wpłynęło pismo mieszkańców budynku E _____ w sprawie likwidacji podzielników ciepła. Zarząd wyjaśnił, że jest Dyrektywa Unijna nakazująca montaż podzielników ciepła. Sprawa jest w toku.
12. Do Spółdzielni wpłynęło pismo współwłaścicielki lokalu użytkowego w budynku Pani _____ w sprawie wyrażenia zgody na montaż baneru reklamowego na budynku E25 w miejscu starego baneru szkoły językowej. Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania nad

wnioskiem.

Za wyrażeniem zgody oddano 6 głosów.

Ad.7 Sprawy członkowskie.

Do Spółdzielni wpłynęły dwa pisma mieszkańców dot wyrażenia zgody na rozłożenie na raty niedopłaty z tytułu rozliczenia wody.

Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania nad dwoma wnioskami :

wyrażenie zgody na rozłożenie na raty niedopłaty [redacted] : 6 głosów za.
Wyrażenie zgody na rozłożenie na raty niedopłaty [redacted] : 6 głosów za.

Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały :

Uchwała nr 06/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 20.02.2018 roku

W sprawie: rozłożenia na raty należności z tytułu rozliczenia wody II półrocze 2017 Panu [redacted]

Na podstawie §100 ust.1 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§1

Na podstawie pisma Pana [redacted], postanawia się rozłożyć należność w wysokości 469,11 zł na dwie raty z tytułu rozliczenia wody za II półrocze 2017 dotyczącego lokalu mieszkalnego os. Centrum E

Termin płatności wyżej wymienionych rat ustala się do 20-go każdego miesiąca płatnego wraz z bieżącymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem pierwszej raty płatnej do 28 lutego 2018.

Termin płatności wyżej wymienionych rat ustala się do :

- 28 luty 2018 w wysokości 234,56 zł.
- 20 marzec 2018r. w wysokości 234,55 zł.

Rozłożenie na raty wymaganej należności uwarunkowana jest terminową spłatą rat oraz bieżących opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

§2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 07/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 20.02.2018 roku

W sprawie: rozłożenia na raty należności z tytułu rozliczenia wody II półrocze 2017 Pani [redacted]

Na podstawie §100 ust.1 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§1

Na podstawie pisma Pani [imię] postanawia się rozłożyć należność w wysokości 865,18 zł na pięć rat z tytułu rozliczenia wody za II półrocze 2017 dotyczącego lokalu mieszkalnego os. Centrum E

Termin płatności wyżej wymienionych rat ustala się do 20-go każdego miesiąca płatnego wraz z bieżącymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem pierwszej raty płatnej do 28 lutego 2018.

Termin płatności wyżej wymienionych rat ustala się do :

- 28 luty 2018 w wysokości 185,18 zł.
- 20 marzec 2018r. w wysokości 170,00 zł.
- 20 kwiecień 2018r. w wysokości 170,00 zł.
- 20 maj 2018r. w wysokości 170,00 zł.
- 20 czerwiec 2018r. w wysokości 170,00 zł.

Rozłożenie na raty wymaganej należności uwarunkowana jest terminową spłatą rat oraz bieżących opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

§2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

Do Spółdzielni zostały złożone deklaracje przystąpienia w poczet członków. Deklaracje dotyczą osób posiadających odrębną własność lokalu.

Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

Uchwała Nr 08/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 20.02.2018r

Dotyczy: przyjęcia w poczet członków.

Na podstawie § 100 ust. 1 pkt.16 Statutu SM „Budostal” uchwala się, co następuje:

§ 1

W związku z nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu położonego w os. Centrum E 31-934 Kraków oraz złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 29.01.2018 roku, przyjmuje się w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej

„Budostal” Pana _____ zamieszkałego os. Centrum E

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

**Uchwała Nr 09/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 20.02.2018r**

Dotyczy: przyjęcia w poczet członków.

Na podstawie § 100 ust. 1 pkt.16 Statutu SM ”Budostal” uchwała się, co następuje:

§ 1

W związku z nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu położonego w os. Centrum _____, 31-934 Kraków oraz złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 24.01.2018 roku, przyjmuje się w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Panią _____ zamieszkałą os. Centrum E

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

**Uchwała Nr 10/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 20.02.2018r**

Dotyczy: przyjęcia w poczet członków.

Na podstawie § 100 ust. 1 pkt.16 Statutu SM ”Budostal” uchwała się, co następuje:

§ 1

W związku z nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu położonego w os. Centrum _____ 31-934 Kraków oraz złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 24.01.2018 roku, przyjmuje się w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Panią _____ zamieszkałą os. Centrum E

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

**Uchwała Nr 11/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 20.02.2018r**

Dotyczy: przyjęcia w poczet członków.

Na podstawie § 100 ust. 1 pkt.16 Statutu SM "Budostal" uchwała się, co następuje:

§ 1

W związku z nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu położonego w os. Centrum 31-934 Kraków oraz złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 15.01.2018 roku, przyjmuje się w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Panią _____ zamieszkałą os. Centrum E _____

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.

Uchwała została podjęta.

Ad.8 Wolne wnioski.

Brak wolnych wniosków.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodnicząca zamknęła posiedzenie.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Budostal”

.....
(-) Elżbieta Paś

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Budostal”

.....
(-) Julia Ślęczek

Uchwała uchwała w życie z dniem podpisania

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.
Uchwała została podpisana

**Uchwała Nr 11/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Włocławskiej „Budowlani”
z dnia 20.02.2018r**

Dotyczy: przyjęcie w poczet członków

Na podstawie § 100 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni Włocławskiej „Budowlani” uchwała się co następuje:

§ 1

W związku z nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu położonego w os. Centrum 1002, 31-934 Kisków oraz dokonaniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Włocławskiej „Budowlani” z dnia 12.01.2018 roku, przystępuje się w poczet członków Spółdzielni Włocławskiej „Budowlani” Panią Zofię Kobiarską zamieszkałą na Centrum F 1002.

§ 2

Uchwała uchwała w życie z dniem podpisania

Wynik głosowania : „za” 6 głosów, „przeciw” brak.
Uchwała została podpisana

Adm. Włocławsk

Bank wyciągi wyciągi

Do wyciągnięcia paragonów oraz przekazania wszelkich dokumentów

Na tym posiedzeniu zakończono

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Budowlani”

(-) Jolanta Szczęsna

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Budowlani”

(-) Elżbieta Pał