

**Protokół nr 03/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 12.08.2019r.**

Posiedzenie odbyło się w dniu 12.08.2019r. w obecności członków Rady Nadzorczej: Bożena Kwater, Michał Rudziński, Jerzy Chrzanowski, Jacek Barłowski, Paweł Buksa.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 15.07.2019r.
3. Omówienie Regulaminu Komisji Rewizyjnej – podjęcie uchwały.
4. Omówienie Regulaminu Pracy – zmiany dot. uwag Inspekcji Pracy - podjęcie uchwały.
5. Korekta planu rzeczowo – finansowego – podjęcie uchwały.
6. Przedstawienie wymogów dot. stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków E 14 i E 15 w celu uzupełnienia dokumentacji dla MARR dot. pozyskania pożyczki – podjęcie uchwały.
7. Omówienie przebiegu przetargów w 2019 roku:
 - a) remont dachu wraz z dociepleniem stropodachu budynek E 25
 - b) wykonanie remontu słupów i elewacji (E 19, E 17, E 4).
 - c) wymiana ślusarki aluminiowej, elewacji budynku E 25 - wyłonienie oferenta z możliwością płatności w dwóch ratach – podjęcie uchwały.
8. Sprawy bieżące .
9. Sprawy członkowskie.
10. Wolne wnioski.
11. Zakończenie posiedzenia.

1. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej pani Bożena Kwater przedstawiła projekt porządku obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 15.07.2019r.
3. Omówienie Regulaminu Komisji Rewizyjnej – podjęcie uchwały.
4. Omówienie Regulaminu Pracy – zmiany dot. uwag Inspekcji Pracy - podjęcie uchwały.
5. Korekta planu rzeczowo – finansowego – podjęcie uchwały.
6. Przedstawienie wymogów dot. stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków E 14 i E 15 w celu uzupełnienia dokumentacji dla MARR dot. pozyskania pożyczki – podjęcie uchwały.
7. Omówienie przebiegu przetargów w 2019 roku:
 - a) remont dachu wraz z dociepleniem stropodachu budynek E 25
 - b) wykonanie remontu słupów i elewacji (E 19, E 17, E 4).

c) wymiana słusarki aluminiowej, elewacji budynku E 25 - wyłonienie oferenta z możliwością płatności w dwóch ratach – podjęcie uchwały.

8. Sprawy bieżące.
9. Sprawy członkowskie.
10. Wolne wnioski.
11. Zakonczenie posiedzenia.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 15.07.2019r.

Po wprowadzeniu jednej poprawki protokół został przyjęty.

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

3. Omówienie Regulaminu Komisji Rewizyjnej – podjęcie uchwały.

Po omówieniu jednej zmiany dot. ilości członków Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia uchwały:

**Uchwała Nr 44 /2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 12.08.2019r**

w sprawie: Przyjęcia Regulaminu Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”

Na podstawie §100 ust.1 pkt 12 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 „Regulaminu Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

Uchwała została podjęta.

PDF Eraser Free

4. Omówienie Regulaminu Pracy – zmiany dot. uwag Inspekcji Pracy - podjęcie uchwały.

W związku z kontrolą z Państwowej Inspekcji Pracy, Rada Nadzorcza została zapoznana z zalecanymi zmianami w Regulaminie Pracy. Po zapoznaniu się z tymi zmianami, Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia uchwały:

Uchwała Nr 45 /2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 12.08.2019r

w sprawie: przyjęcia Regulaminu Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”.

Na podstawie §100 ust.1 pkt 12 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 „Regulaminu Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za 5 głosów

Przeciw 0 głosów

Uchwała została podjęta.

5. Korekta planu rzeczowo – finansowego – podjęcie uchwały.

Korekta planu rzeczowo – finansowego została wprowadzona ze względu na zmniejszenie zatrudnienia pracowników etatowych, a zwiększeniu obsługi świadczącej „usługi obce” (księgowość). W związku z tym ulega zmianie wysokość kosztów na pokrycie należności za świadczoną pracę. W stosunku do zatwierdzonego planu rzeczowo – finansowego sumaryczna wysokość kosztów „Zarządu i Administracji” nie ulega zmianie.

Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia uchwały:

**Uchwała Nr 46 /2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 12.08.2019r**

w sprawie: korekty planu rzeczowo-finansowego na rok 2019.

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

§1

Wprowadza się korektę Planu rzeczowo Finansowego na 2019 rok przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 02/2019 z dnia 29.01.2019 roku gdzie ulegają zmianie :

Wartości trzech pozycji szczegółowych planu kosztów Zarządu i Administracji w następujący sposób:

- płace Zarządu z narzutami z [] zł na [] zł
- płace pracowników z narzutami z [] zł na [] zł
- pozycja „usługi obce” z [] zł na [] zł

Sumaryczna kwota kosztów Zarządu i Administracji tj. [] zł nie ulega zmianie, zgodnie z załącznikiem nr I do niniejszej uchwały.

§2

Wyraża się zgodę na samodzielne dokonywanie przesunięć pomiędzy pozycjami szczegółowymi planu kosztów Zarządu i Administracji przez Zarząd SM „Budostal” w ramach zaplanowanej kwoty [] zł.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za 4 głosów

Przeciw 1 głos

Uchwała została podjęta.

Przedstawienie wyników dot. stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków E 14 i E 15 w celu uzupełnienia dokumentacji dla MARR dot. pozyskania pożyczki – podjęcie uchwały.

Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia uchwały:

Uchwała Nr 47 /2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOSTAL” w Krakowie

z dnia 12 sierpnia 2019 r.

w sprawie: obowiązywania wysokości odpisu na fundusz remontowy budynków E 14 i E 15 na os. Centrum E oraz wyrażenia zgody na zawarcie umowy pożyczki wraz z ustanowieniem jej zabezpieczeń.

Działając na podstawie § 100 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOSTAL” (dalej skrótowo: SM „BUDOSTAL” oraz § 8 Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego SM „BUDOSTAL” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uwzględniając potrzeby remontowe budynków o numerach E 14 i E 15 na Osiedlu Centrum E oraz mając na uwadze konieczność przygotowania przez Zarząd SM „BUDOSTAL” dokumentacji w celu pozyskania pożyczki na efektywność energetyczną z MARR S.A., Rada Nadzorcza SM „BUDOSTAL” po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami przedmiotowych budynków określa miesięczną stawkę odpisu na fundusz remontowy w wysokości 2,50/m² dla budynków E 14 o powierzchni użytkowej 2472,10 m² i budynku E 15 o powierzchni użytkowej 2318,20 m².
2. Rada Nadzorcza postanawia, że do czasu całkowitej spłaty w/w pożyczki na efektywność energetyczną wysokość miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków E 14 i E 15 na Osiedlu Centrum E nie będzie niższa niż 2,50 zł/m² powierzchni użytkowej.
3. Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd SM „Budostal” do zawarcia umowy o pożyczkę na efektywność energetyczną z MARR S.A., ustanowienia przez SM „Budostal” zabezpieczeń spłaty pożyczki dla budynków E 14 i E 15 w postaci weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oraz wyodrębnionych rachunków bankowych dla przedmiotowych budynków na fundusz remontowy na których będą gromadzone środki w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki.

§ 2

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM „BUDOSTAL”.
2. Zarząd zobowiązany jest poinformować mieszkańców o formie zabezpieczenia spłaty pożyczki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za 5 głosów

Przeciw 0 głosów

Uchwała została podjęta.

7. Omówienie przebiegu przetargów w 2019 roku:

- a) remont dachu wraz z dociepleniem stropodachu budynek E 25
- b) wykonanie remontu słupów i elewacji (E 19, E 17, E 4).
- c) wymiana ślusarki aluminiowej, elewacji budynku E 25 - wyłonienie oferenta z możliwością płatności w dwóch ratach – podjęcie uchwały.

Pani Prezes przystąpiła kolejno do omówienia przetargów:

a) Przetarg został unieważniony ponieważ ceny podane przez oferentów przewyższały kwoty planowane na 2019r., okazały się zbyt wysokie.

b) Nie wpłynęły żadne oferty.

c) Przetarg został unieważniony, ponieważ ceny oferentów przewyższały kwoty planowane na 2019 rok. Zaproponowano drugą formę przetargu – zapytanie o cenę, odpowiedź uzyskano z dwóch firm. W związku z brakiem możliwości zapłaty z funduszu remontowego całej kwoty, poproszono firmy o podzielenie płatności na dwie transze. Ze względu na korzystniejsze warunki została wyłoniona firma PILS, jako wykonawca przedmiotowego remontu.

Pan Michał Rudziński okazał swoją dezaprobatę w sprawie finansowania ślusarki okiennej w lokalach użytkowych w budynku E 25. Zdaniem Pana Rudzińskiego Spółdzielnia mogłaby wymienić stolarkę okienną w częściach wspólnych. Zarząd zwraca uwagę, że wymiana ślusarki w lokalach użytkowych bloku E 25 stanowiącej elewację budynku jest zasadna z uwagi na fakt, że użytkownicy tych lokali partycypują w funduszu remontowym budynku. Stanowisko Zarządu popiera Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie (opinia w załączeniu).

Przewodnicząca Bożena Kwater zakończając dyskusję na przedmiotowy temat poprosiła o wykaz funduszu remontowego lokali użytkowych bloku E 25 z ostatnich lat. Pan Rudziński zaproponował konsultację z Radcą Prawnym w tej sprawie. Zarząd zleci wykonanie opinii w tej sprawie.

Uchwała nie została podjęta.

8. Sprawy bieżące.

Prezes Zarządu poinformowała o następujących sprawach:

1. Do Spółdzielni wpłynęło pismo z informacją od Wspólnoty E 9, że na ich terenie będzie zamontowany paczkomat. Zarząd zwrócił się do Radcy Prawnego o zajęcie pisemnego stanowiska w tej sprawie.

2. Radca Prawny poinformował, że adwokaci reprezentujący Przedsiębiorstwo Budowlane [redacted] proponują ugodę. Po konsultacji z mecenasem Pani Prezes nie wyraziła zgody. Ze względu na dobro garażowiczów idziemy w kierunku rozprawy. W momencie nie wygrania

PDF Eraser Free
sprawy w Sądzie z wykonawcą, SM „Budostal” już nigdy nie byłaby w stanie wyegzekwować należności od Przedsiębiorstwa Budowlanego [REDACTED].

3. W dniu 16.08.2019r. biuro Spółdzielni będzie zamknięte, zostaną wywieszone stosowne zawiadomienia na wszystkich budynkach w naszych zasobach.

4. Ze względu na apel ze strony UM, został wyznaczony dodatkowy termin na deratyzację piwnic.

5. Do MPWiK zostało wysłane pismo z prośbą o konserwację i naprawę hydrantów na terenie osiedla.

6. W ostatnim okresie w biurze Spółdzielni dochodzi do awaryjnego uszkodzenia sprzętu komputerowego. Zarząd jest zmuszony sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych naprawiać lub wymieniać sprzęt w celu zapewnienia przez pracowników sprawnej obsługi mieszkańców.

7. Pojawił się problem w mieszkaniach naszych lokatorów z mętną wodą, złą jakością wody dostarczonej przez MPWiK na osiedle. Po analizie stwierdzono, że zaistniała sytuacja była wynikiem remontu magistrali wody, o czym dowiedzieli się pracownicy spółdzielni po kilku interwencjach w MPWiK.

8. Spółdzielnia wysłała do TAURON-u oświadczenie o zamrożeniu cen za prąd, aby uniemożliwić wzrost cen za świadczone usługi elektryczne w budynkach.

9. W bloku E 15 miała miejsce duża awaria AZART-u. Wymianę anteny Spółdzielnia zleciła firmie RTV SERWIS Janusz Karbownik wykonującej prace konserwacyjne instalacji azart w naszych zasobach.

9. Sprawy członkowskie.

Do Spółdzielni wpłynął wniosek o wynajem elewacji pod reklamę na elewacji bloku E 23 (w okresie od 01.08.2019r. – 15.10.2019r.) za kwotę [REDACTED] - VAT 23%

Rada Nadzorcza przystępuje do podjęcia uchwały w przedmiotowej sprawie:

Uchwała Nr 48 /2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 12.08.2019r

w sprawie : wyrażenia zgody na umieszczenie reklamy.

Na podstawie §4 ust.2 „Regulaminu zasad umieszczania i pobierania opłat za reklamy” Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Rada Nadzorcza uchwała co następuje :

§ 1

Wyraża zgodę firmie Control Process S.A. z siedzibą w Krakowie (adres: ul. Obrońców Modlina 16, 30-733 Kraków) reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Wojciecha Wiatr na montaż reklamy partii politycznej, na elewacji budynku nr 23 w os. Centrum E o wymiarach 9m x 11m, na okres od 01.10.2019r. do 13.10.2019r., tj. 13 dni . Z tytułu najmu powierzchni za podany okres, Najemca zapłaci Wynajmującemu kwotę w wysokości [redacted] zł netto +23% VAT.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie pod warunkiem wyrażenia zgody na umieszczenie reklamy na części wspólnej budynku przez właścicieli odrębnych lokali i Spółdzielnię, zgodnie z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

Za 4 głosów

Przeciw 1 głos

Uchwała została podjęta.

10. Wolne wnioski.

1. Pan Michał Rudziński jest za ograniczeniem wjazdu obcych samochodów na teren naszego osiedla.
2. Pan Paweł Buksa zgłasza uwagę na brak porządku na osiedlu, w bloku w E 14 w piwnicy nie są usuwane na bieżąco śmieci. Wnosi o zastrzeżenie dyscypliny wśród pracowników firmy sprzątajacej.
3. Pan Michał Rudziński w związku z zalegającym meblami w częściach wspólnych proponuje przeprowadzenie kontroli części wspólnych budynków w celu oczyszczenia wyżej wymienionych pomieszczeń z zalegającymi tam meblami, sprzętami AGD/RTV i innymi przedmiotami.

11. Zakończenie posiedzenia.

Ustalono terminy Rady Nadzorczej w sierpniu 2019 roku.

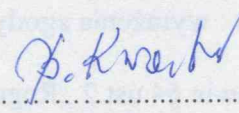
09.09.2019 roku Prezydium RN o godz. 15:30

16.09.2019 roku Posiedzenie RN o godz. 16:00

Sekretarz RN


.....
Jerzy Chrzanowski

Przewodniczący RN


.....
Bożena Kwater