

**Protokół nr 02/2020**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”**  
**z dnia 17.02.2020r.**

Posiedzenie odbyło się w dniu 17.02.2020r. w obecności członków Rady Nadzorczej: Bożena Kwater, Michał Rudziński, Jerzy Chrzanowski, Jacek Barłowski, Paweł Buksa; i osoby zaproszonej: Głównej Księgowej - pani Magdaleny Gubały

**Porządek obrad:**

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 20.01.2020r.
3. Przyjęcie Planu Rzeczowo -Finansowego na 2020 rok – podjęcie uchwały
4. Informacja o przebiegu spotkań Zarządu z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości
5. Przyjęcie Planu Remontowego na 2020 rok – podjęcie uchwały
6. Przyjęcie stawek zaliczkowych na c. c. w. u. dla budynków E5 i E6 – podjęcie uchwały
7. Przyjęcie Planu Pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2020 roku – podjęcie uchwały
8. Przyjęcie Planu Pracy Komisji Rewizyjnej na 2020 rok – podjęcie uchwały
9. Sprawy bieżące
10. Wolne wnioski
11. Zakończenie obrad

**1. Przyjęcie porządku obrad.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej pani Bożena Kwater przedstawiła następujący porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 20.01.2020r.
3. Informacja o przebiegu spotkań Zarządu z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości
4. Przyjęcie Planu Remontowego na 2020 rok – podjęcie uchwały
5. Przyjęcie Planu Rzeczowo -Finansowego na 2020 rok – podjęcie uchwały
6. Przyjęcie stawek zaliczkowych na c. c. w. u. dla budynków E5 i E6 – podjęcie uchwały
7. Przyjęcie Planu Pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2020 roku – podjęcie uchwały

8. Przyjęcie Planu Pracy Komisji Rewizyjnej na 2020 rok – podjęcie uchwały
9. Sprawy bieżące
10. Wolne wnioski
11. Zakończenie obrad

W związku z zaproszeniem na posiedzenie Rady Nadzorczej Głównej Księgowej, Pani Magdaleny Gubały, Pani przewodnicząca Rady Nadzorczej zaproponowała przesunięcie punktu 5 na pozycję punktu 3. Po przesunięciu punktu piątego „Przyjęcie Planu Rzeczo- -Finansowego na 2020 rok – podjęcie uchwały” na pozycję trzecią porządek obrad został przyjęty jednomyślnie.

**Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.**

**Za 5 głosów      Przeciw 0 głosów**

## **2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z 20.01.2020r.**

Protokół został przyjęty jednogłośnie.

**Za 5 głosów      Przeciw 0 głosów**

## **3. Przyjęcie Planu Rzeczo- -Finansowego na 2020 rok – podjęcie uchwały.**

1.) Główna Księgowa przedstawiła projekt Planu Rzeczo- -Finansowego na rok 2020. Prognozowana wielkość kosztów zarządu wynosi wg planu 542 741 zł – kwota powyższa zgodnie z proporcją powierzchni obciąża wszystkie nieruchomości oraz rodzaje zasobów. Narzut kosztów zarządu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zaplanowano na kwotę 1,85 zł.

Przygotowano projekt kosztów wspólnych osiedla do rozliczenia na poszczególne budynki 847 665,58 zł (rozliczane wg powierzchni) oraz projekt kosztów energii elektrycznej dla indywidualnego zużycia poszczególnych budynków w wysokości 120% kosztu roku 2019.

Na tej podstawie przygotowano projekt kosztów każdego budynku w zasobach SM Budostal. Zgodnie z wytycznymi rady nadzorczej stawki opłat zaplanowano na poziomie roku 2019 a niedobory sfinansowano z nadwyżek zgromadzonych w latach poprzednich.

Opłatę za utrzymanie instalacji azart włączono do opłaty eksploatacyjnej.

Przedstawiono kalkulację opłat za korzystanie z widny (wg zasad obowiązujących dotychczas).

Zaproponowano wysokość zaliczki na podgrzanie c.c.u.w. na poziomie 15 zł za m<sup>3</sup> zużycia, opłatę stałą natomiast do rozliczenia zgodnie z regulaminem.

Opłatę za śmieci zaproponowano dla gospodarstw domowych zgodnie z poziomem stawek wynikających z uchwały Rady Miasta Krakowa, pozostałe koszt natomiast do rozliczenia pomiędzy lokale użytkowe:

1,23 zł za m<sup>2</sup> powierzchni dla lokali innych niż gastronomia

0,69 zł na m<sup>2</sup> powierzchni dla lokali gastronomicznych

Dla lokali mieszkalnych wprowadzono dodatkowa opłatę za najem pojemników w wysokości 0,88 za osobę.

Wynik finansowy z działalności własnej spółdzielni zaplanowano na kwotę 31 970 zł

2.) Pani Główna Księgowa poinformowała, że zestawienia wyliczeń stanowią załącznik niniejszego protokołu (Projekt planu rzeczowo-finansowego na rok 2020).

3.) Pan M. Rudziński zadał pytanie nawiązujące do załącznika nr. 1 Planu Rzeczowo-Finansowego. Dotyczyło ono kosztów energii elektrycznej E16, E20, E25 i jego opinii, wedle której w kosztach oświetlenia przełączek, będących częścią przedmiotowych bloków, powinni partycypować wszyscy członkowie spółdzielni. Po omówieniu załącznika, w tym dużych różnic w zużyciu energii elektrycznej poprzez poszczególne nieruchomości, Rada Nadzorcza wystosowała wniosek do GZM o szczegółową analizę z powyższego zjawiska i zbadanie jego przyczyn.

4.) Pani Główna Księgowa zaproponowała, aby po zakończeniu każdego kwartału dział księgowy przygotowywał raport z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego, na co Rada Nadzorcza wyraziła zgodę.

Pani Przewodnicząca, B. Kwater, poprosiła również o udostępnienie powyższego raportu do wiadomości członków spółdzielni.

5) Z inicjatywy pana M. Rudzińskiego omówiono stawkę dźwigową i jej składniki, a także fakt że rozbieżność w jej wysokości dla poszczególnych bloków wynika z podziału całości kwoty na liczbę mieszkańców, która jest różna w każdej nieruchomości. Pan J. Barłowski zadał pytanie dlaczego koszty związane z naprawami dźwigów nie są zróżnicowane ze względu na ich stan techniczny i poziom zużycia części. Pani Prezes poinformowała, że jest to stawka ryczałtowa, a efekty awaryjności wind są widoczne w funduszu remontowym.

6) Pan M. Rudziński wskazał na błąd w załączniku 2.20 dotyczącym opłaty stałej za c.c.u.w. Powinna być ona naliczana z uwzględnieniem liczby mieszkańców, a nie metrażu mieszkania. Pomyłka ta została niezwłocznie poprawiona, w trakcie spotkania.

7) Rada Nadzorcza przedyskutowała opłaty związane z gospodarowaniem odpadami, czego następstwem jest ujednoczenie zasad obliczania zaliczek na śmieci. Wysokość zaliczki będzie uzależniona od ilości lokatorów, pozostała kwota zostanie podzielona na lokale użytkowe.

8.) Rada Nadzorcza omówiła opłaty za wynajem lokali użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni. Rada Nadzorcza zaniepokojona jest ich niską wysokością. Postanowiła skierować je do weryfikacji przez Zarząd w celu urynkwienia kwot (tak aby wynajem był bardziej opłacalny).

9) Pan M. Rudziński zapytał o to kto czerpie zyski z wynajmu ściany pod reklamy i wyraził swoją opinię, że uważa za niewłaściwe to, że cały przychód z reklamy zapisywany jest na konto danego bloku, a Spółdzielnia mieszkaniowa nic z tego nie ma, chociaż praca związana z organizacją i pozyskaniem zleceniodawcy reklamy obciąża administrację spółdzielni. Jego zdaniem Rada Nadzorcza powinna określić procentowy podział przychodów z reklamy pomiędzy spółdzielnię a dany blok.

10) Po wyczerpaniu wszystkich wątpliwości i dyskusji Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia następującej uchwały:

## Uchwała nr 03 /2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”  
z dnia 17.02.2020 roku

w sprawie : przyjęcia planu rzeczowo-finansowego na 2020 rok.

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

### Plan rzeczowo-finansowy na 2020 rok:

#### Planowane koszty na 2020 rok

1. Koszty Zarządu i Administracji	542 741 zł
2. Koszty eksploatacyjne lokali mieszkalnych i użytkowych – część wspólna	890 383,82 zł
3. Koszty utrzymania lokali indywidualnych (lok. mieszkalne i użytkowe)	781 802,79 zł
4. Odpis na fundusz remontowy	681 643,61 zł
5. Koszty działalności własnej spółdzielni	82 980 zł
Razem	2 436 810,22 zł

#### Planowane przychody na 2020 rok

1. Przychody eksploatacyjne lokali mieszkalnych i użytkowych – część wspólna	787 577,57 zł
2. Przychody na utrzymanie lokali indywidualnych (lok. mieszkalne i użytkowe)	781 802,79 zł
3. Przychody z wpłat na fundusz remontowy	681 643,61 zł
4. Przychody działalności własnej spółdzielni	114 950 zł
Razem	2 365 973,97 zł

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1. Planowane koszty Zarządu i Administracji wraz z uzupełnieniem - zał. 1.1 do 1.4
2. Planowane przychody i koszty GZM wraz z uzupełnieniem - zał. 2.1 do 2.21
3. Planowane przychody i koszty działalności własnej Spółdzielni – zał. 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1. Planowane koszty Zarządu i Administracji wraz z uzupełnieniem - zał. 1.1 do 1.4
2. Planowane przychody i koszty GZM wraz z uzupełnieniem - zał. 2.1 do 2.21

3. Planowane przychody i koszty działalności własnej Spółdzielni – zał. 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**Uchwała została podjęta jednogłośnie.**

**Za 5 głosów            Przeciw 0 głosów**

#### **4. Informacja o przebiegu spotkań Zarządu z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości**

Pani Prezes omówiła przebieg spotkań Zarządu z udziałem GZM i IN na spotkaniach z mieszkańcami. Frekwencja mieszkańców na zebraniach była różna na różnych nieruchomościach. Wszystkie propozycje mieszkańców dotyczące planu remontów w budynkach zostały ujęte w proponowanym planie remontów na 2020 rok.

#### **5. Przyjęcie Planu Remontowego na 2020 rok – podjęcie uchwały**

1.) Pani Prezes krótko omówiła Plan Remontowy, zwracając uwagę głównie na konieczność przebudowy altan śmietnikowych w związku z nowymi wytycznymi MPO.

2.) Pan M. Rudziński zapytał o podział geodezyjny wspólnej działki i wydzielenie gruntu pod altany, zaznaczając też potrzebę podzielenia przedmiotowych altan na części, z których każda powinna być przypisana do konkretnej nieruchomości.

3.) Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wykreśleniu z projektu planu remontowego, uchwały dotyczące bloków E14 i E15

4.) Pan M. Rudziński jest przeciwny przyjęciu Planu Remontowego w takiej formie podając za powód brak listy osób które chcą przyłączyć się do c.c.u.w.

5.) Pan J. Barłowski jest przeciwny przyjęciu Planu Remontowego w takiej formie podając za powód bardzo duże minusowe kwoty na poszczególnych nieruchomościach. Proponuje on, aby przy każdym bloku podać źródło finansowania, nawet jeśli jest to finansowanie wewnętrzne. Z powyższym nie zgadza się Pani Główna Księgowa zaznaczając, że nie było to praktykowane w poprzednich latach.

6.) Pan J. Barłowski pyta z czego pochodzi nadwyżka istniejąca na koncie Spółdzielni. Pani Główna Księgowa odpowiada że nie jesteśmy w stanie tego wywnioskować. Jest to spowodowane faktem że przez wiele lat, zgodnie z poprzednimi przepisami, Spółdzielnia była rozliczana jako całość, a nie jak obecnie, czyli każdy blok osobno.

7.) Pan M. Rudziński zaproponował podniesienie składek na Fundusz Remontowy dla bloków, które realizują zadania finansowane ze środków spółdzielni. Ponadto wskazał, że koniecznym

jest wydzielenie subkonta w Funduszu Remontowym z którego finansowana byłaby inwestycja Ciepłej Wody Użytkowej. Problem ten jest istotny, ponieważ nie wszyscy mieszkańcy chcą przyłączyć się do tej instalacji. Zatem jego zdaniem nie powinni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów tej inwestycji.

8.) Pan M. Rudziński wskazał również problem kredytowania bloków ze środków Spółdzielni, bez jakichkolwiek kosztów płatnych na rzecz Spółdzielni. Jeżeli dany blok ma zamiar przeprowadzić jakąś inwestycję to powinna być ona realizowana w oparciu o kredyt bankowy, a koszt tego kredytu powinien obciążać dany blok. Jeżeli Spółdzielnia posiada wolne środki finansowe to jego zdaniem powinny one zostać ulokowane na lokatach.

9.) Pani Prezes wypowiedziała się na temat brania kredytów, podkreślając fakt, że co do zasady kredytobiorcą jest Spółdzielnia a nie konkretny blok.

Wobec powyższych wątpliwości Rada Nadzorcza nie przystąpiła do podjęcia niniejszej uchwały.

#### **6. Przyjęcie stawek zaliczkowych na c.c.w.u. dla budynków E5 i E6 – podjęcie uchwały**

1.) Pan M. Rudziński zwrócił uwagę na braki w projekcie uchwały o stawkach opłat na za c.c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych. Po krótkiej naradzie postanowiono dookreślić ilość m<sup>3</sup> którą należy pomnożyć przez stawkę. Zmiany zostały niezwłocznie naniesione na projekt uchwały.

2.) Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia następującej uchwały:

### **Uchwała Nr 04 /2020 Rady Nadzorczej SM "Budostal" z dnia 17.02.2020 roku**

W sprawie: przyjęcia nowych stawek opłat za c.c.w.u. budynków os. Centrum E 5 i E6.

Na podstawie §100 ust.1. pkt 1 Statutu SM "Budostal" – Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

#### **§ 1**

Uchwala się następujące stawki opłat na za c. c. w. u. dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych obowiązujących od dnia 01.02.2020 roku:

- E5 stawka (zaliczka) – 15zł/m<sup>3</sup> za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody (dot. GJ)
- E6 stawka (zaliczka) – 15zł/m<sup>3</sup> za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody (dot. GJ)

### § 3

Ilość m<sup>3</sup> niezbędnych do obliczenia zaliczki ustala w wysokości 50 % ubiegłorocznego zużycia zimnej wody

### § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM „Budostal”

### § 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała została podjęta jednogłośnie.**

**Za 5 głosów      Przeciw 0 głosów**

#### **7. Przyjęcie Planu Pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2020 roku – podjęcie uchwały**

Rada Nadzorcza nie przystąpiła do podjęcia uchwały.

#### **8. Przyjęcie Planu Pracy Komisji Rewizyjnej na 2020 rok – podjęcie uchwały**

Rada Nadzorcza nie przystąpiła do podjęcia uchwały.

#### **9. Sprawy bieżące**

1.) Pan M. Rudziński poruszył temat wentylacji w lokalu gastronomicznym w E25 (Śmietanka Nowohucka)

2.) Pani Prezes krótko omówiła pozostałe problemy po zebraniach z mieszkańcami. Na dzień dzisiejszy poważnym problemem jest przystosowanie osiedla do segregacji śmieci zgodnie z nowymi wytycznymi MPO i MPGO. Każdy administrator i zarządca musi zapewnić dla każdej nieruchomości oddzielne boksy na segregację odpadów komunalnych. Jest to niezbędne do prawidłowego rozliczania kosztów śmieci.

#### **10. Wolne wnioski.**

1.) Przedstawiono Radzie pismo od Pana Dąbrowskiego dotyczące reklamy na ścianie altany śmietnikowej. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na umieszczenie reklamy w tym miejscu.

2.) Pan P. Buksa zawnioskował o to, aby Plany Finansowe były przedstawiane na koniec listopada a nie jak dotychczas na początku roku.

3.) Pan J. Barłowski zwrócił się do Pani Głównej Księgowej z prośbą o odpowiedzi na pisma które były do niej kierowane.

4.) Pan J. Barłowski poruszył również temat sprzątnia klatek schodowych po zakończonym remoncie c.c.u.w. Pani Prezes poinformowała że będzie za to odpowiedzialna firma „Sanitbud”, ale dopiero po zakończeniu inwestycji. Poruszono również temat temperatury wody w instalacji c.c.u.w. w bloku pana J. Barłowskiego (E10).

5) .Pan J. Barłowski poruszył temat kosztów prądu administracyjnego w trakcie wykonywania prac remontowych przez firmy zewnętrzne. Pani Prezes poinformowała, że na protokołach odbioru przy dużych remontach są naliczane kwoty ryczałtowe za zużycie wody i instalacji elektrycznej.

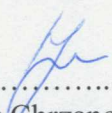
#### **11. Zakończenie obrad.**

**Ustalono terminy Rady Nadzorczej w lutym 2020 roku.**

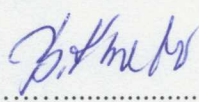
**16.03.2020 roku Prezydium RN o godz. 16:30**

**23.03.2020 roku Posiedzenie RN o godz. 16:30**

Sekretarz RN

  
.....  
Jerzy Chrzanowski

Przewodniczący RN

  
.....  
Bożena Kwater