

Protokół nr 05/2020
z posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 22.06.2020r.

Posiedzenie odbyło się w dniu 22.06.2020r. w obecności członków Rady Nadzorczej: Bożena Kwater, Michał Rudziński, Jerzy Chrzanowski, Jacek Barłowski, Paweł Buksa. Osoby zaproszone: Prezes Zarządu P. Maria Golińska oraz Główny Księgowy P. Magdalena Gubała.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 18.05.2020r.
3. Zmiana stawki za fundusz remontowy dla lokali użytkowych w budynkach E14 i E15 – podjęcie uchwały.
4. Omówienie zasad kontroli Komisji Rewizyjnej.
5. Przyjęcie Regulaminu przetargów na roboty remontowo-budowlane ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie - podjęcie uchwały.
6. Informacja o toczącej się rozprawie w sprawie garaży przy budynku E3 (Firma budowlana J. Bruzda).
7. Sprawy kadrowe – podjęcie uchwały o odwołaniu pełnomocnika Zarządu.
8. Sprawy bieżące.
9. Sprawy członkowskie – podjęcie uchwały o rozłożeniu na raty zaległości z tytułu rozliczenia wody.
10. Wolne wnioski.
11. Zakończenie obrad.

Ad 1. Przyjęcie porządku obrad.

Pani Przewodnicząca Rady Nadzorczej przedstawiła przedmiotowy porządek obrad. Pan Paweł Buksa zaproponował zmianę w punkcie czwartym z „Omówienie zasad kontroli Komisji Rewizyjnej” na „Przedstawienie protokołu komisji rewizyjnej”. Pani Przewodnicząca, Bożena Kwater, wyraziła zgodę i Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania:

Wyniki głosowania:

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

Porządek obrad po powyższej zmianie został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzenie Rady Nadzorczej przybyli Pan xxx oraz Pan xxx z budynku nr 24 os. Centrum E w sprawie omówienia rezygnacji z realizacji instalacji ciepłej wody użytkowej na ich budynku, ponieważ uzgodniony był montaż c.w.u. z środków unijnych stosując metodę kominową a nie korytarzową.

Panowie zgłosili również problem o niewydolności obecnego pomieszczenia śmietnika. Pan xxx zawnioskował o przygotowanie przez Zarząd dokumentów dla budynku E5 dotyczącego kompleksowego rozwiązania problemów (wymiana luxferów, wiatrolapów, remont WLZ). Pan M. Rudziński poinformował, że śmietniki stoją na wspólnej działce mienia spółdzielni i są własnością wszystkich członków. Temat jest ważny i należy go rozpatrywać całościowo dla Spółdzielni. Pani Prezes odpowiedziała, że zarówno Zarząd i Rada Nadzorcza ma świadomość problemów i łącznie z działem GZM analizowany jest problem odpadów komunalnych. Pani Prezes poinformowała również, że polepszenie sytuacji wymaga: zamówienia większych pojemników, zwiększenia częstotliwości wywożenia odpadów przez MPO lub modernizację obecnych wiat śmietnikowych, co wiąże się z podniesieniem kosztów dla mieszkańców.

Pani Prezes odczytała wysłane do mieszkańców budynku E24 pismo l.dz. 583/2020 z dnia 01.06.2020, w którym poinformowała mieszkańców o zleceniu wykonania dokumentacji technicznej związanej z montażem c.c.w.u. zgodnie z planem remontów powstałym na podstawie wniosków mieszkańców oraz wynikiem przeprowadzonej ankiety w 2019r.

Ad 2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z 18.05.2020r.

Pan Paweł Buksa zgłosił zastrzeżenia do protokołu w punkcie 4 (podpunkty 3, 7, 15, 18, 20) i poprosił o wykreślenie podpunktów 10 i 13. Po dokonaniu powyższych zmian Rada przystąpiła do głosowania.

Wyniki głosowania:

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

Protokół został przyjęty jednogłośnie po powyższych zmianach.

Ad 3. Zmiana stawki za fundusz remontowy dla lokali użytkowych w budynkach E14 i E15 – podjęcie uchwały.

- 1) Pani Prezes przedstawiła propozycję uchwały i poinformowała Radę Nadzorczą, że do obliczenia wysokości stawki zastosowano taki sam schemat jak przy obliczaniu stawki za Fundusz Remontowy dla lokali użytkowych w budynku E25.
- 2) Pan Paweł Buksa mówi, że w jego opinii stolarka stalowa w lokalach użytkowych w przedmiotowych blokach jest w stanie dobrym, a nie jak napisano w audycie w złym.

Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia Uchwały:

Uchwała nr 8 /2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 22.06.2020 roku

W sprawie: ustalenia stawki remontowej dla lokali użytkowych w Budynku nr 14 na Osiedlu Centrum E w Krakowie.

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

§ 1.

1. W związku z przystąpieniem do realizacji projekt rewitalizacji Osiedla Centrum E, mając na uwadze planowane koszty, jakie w ramach projekt mają zostać poniesione na Budynek nr 14, podnosi się stawkę na fundusz remontowy dla lokali użytkowych z 2,50zł/m² na 2,84 zł/m².
2. Kalkulacja stawki na fundusz remontowy w wysokości ustalonej w pkt. 1 zawiera załącznik nr 1 do nin. Uchwały.
3. Stawka na fundusz remontowy w wysokości ustalonej w pkt. 1 obowiązuje poczynając od naliczeń opłat eksploatacyjnych za miesiąc lipiec 2020 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

Za 3 głosów Przeciw 2 głosów

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia Uchwały dotyczącej budynku nr 15 os. Centrum E w Krakowie.

Uchwała nr 9 /2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 22.06.2020 roku

W sprawie: ustalenia stawki remontowej dla lokali użytkowych w Budynku nr 15 na Osiedlu Centrum E w Krakowie.

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

§ 1.

4. W związku z przystąpieniem do realizacji projekt rewitalizacji Osiedla Centrum E, mając na uwadze planowane koszty, jakie w ramach projekt mają zostać poniesione na Budynek nr 15, podnosi się stawkę na fundusz remontowy dla lokali użytkowych z 2,50zł/m² na 2,88 zł/m².

5. Kalkulacja stawki na fundusz remontowy w wysokości ustalonej w pkt. 1 zawiera załącznik nr 1 do nin. Uchwały.
6. Stawka na fundusz remontowy w wysokości ustalonej w pkt. 1 obowiązuje poczynając od naliczeń opłat eksploatacyjnych za miesiąc lipiec 2020 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad 4. Przedstawienie protokołu Komisji Rewizyjnej.

- 1) Pani Przewodnicząca Bożena Kwater, poprosiła Komisję Rewizyjną, aby przy przeprowadzaniu kontroli nie żądali dokumentów, które wykraczają poza jej zakres. Umotywowała swoje słowa tym, że takie działanie dezorganizuje pracę w Spółdzielni.
- 2) Komisja Rewizyjna przekazała dwa protokoły do rąk Pani Przewodniczącej. Pan P. Buksa poinformował, że protokoły zostały wcześniej wysłane na skrzynki mailowe członków Prezydium RN. Nastąpiła wymiana zdań pomiędzy członkami Rady czy takie działanie jest zgodne z regulaminem KR.
Prezes Zarządu poinformowała, że Komisja Rewizyjna nie przekazała jej żadnych protokołów do wglądu.
- 3) Pan P. Buksa przedstawił fragment regulaminu KR i opowiedział o sytuacji związanej z udostępnieniemteczki z ankietami (szerzej opisana w protokole KR z dnia 08.06.2020 w punkcie 3). Pani Prezes odpowiada, że przedmiotowa teczka nie była przedmiotem kontroli.
- 4) Pan P. Buksa odczytuje pierwszy protokół Komisji Rewizyjnej (z dnia 08.06.2020r.) który jest załącznikiem do niniejszego protokołu.
- 5) Pan P. Buksa czyta fragment regulaminu KR, który mówi o tym, że Prezes Zarządu ma 6 dni na odpowiedź na protokół Komisji Rewizyjnej. Pan M. Rudziński składa wniosek formalny aby Pani Prezes przygotowała odpowiedź na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.
- 6) Pani Prezes apeluje do Panów J. Barłowski i P. Buksa, aby przeczytali broszurę która była przekazana dla mieszkańców budynku E14 i E15 i broszura ta wyjaśnia część zarzutów stawianych Prezesowi Zarządu. Równocześnie przypomina, że część zarzutów obecnego protokołu była wyjaśniona w piśmie z dnia 18.05.2020r., w którym P. Barłowski i P. Buksa wnioskowali o odwołanie Prezesa. Materiały te zostały

przekazane i odczytane na poprzedniej Radzie Nadzorczej i są załącznikami do protokołu nr 04/2020 z dnia 18.05.2020r.

- 7) Następnie protokolant (PC) próbuje przekazać Panom J. Barłowski i P. Buksa pismo, w którym SM „Budostal” wzywa do zwrotu kserokopii dokumentacji udostępnionej Komisji Rewizyjnej. Panowie odmawiają przyjęcia pisma, a Pan P. Buksa wnioskuje aby wpisać do protokołu, że czuje się zastraszony. Pani Prezes poinformowała, że nie chodzi tu o zastraszanie tylko o zwrot dokumentów. Wobec powyższego przedmiotowe pismo zostanie do Panów wysłane drogą pocztową.
- 8) Pan P. Buksa odczytuje drugi protokół Komisji Rewizyjnej z (dnia 04.06.2020r.), który jest załącznikiem do niniejszego protokołu.
- 9) Pan J. Barłowski wypowiada się, że w jego opinii należy skreślić z listy członków osoby, które zalegają z opłatami, tak jak mówi statut. Pani Przewodnicząca podaje pod wątpliwość co da Spółdzielni skreślenie dłużnika z listy członków. Pan M. Rudziński nalega na konsultacje z Radcą Prawnym w sprawie skreślenia osób z zaległościami z listy członków Spółdzielni. Wypowiada się, że Komisja Rewizyjna powinna skonsultować się z Radcą Prawnym przed przedstawieniem protokołu Radzie Nadzorczej. Pani Prezes przypomina Radzie Nadzorczej, że na każdej Radzie Nadzorczej informuje o organizowanych spotkaniach z dłużnikami średnio raz w miesiącu. Dłużnicy co miesiąc są zapraszani do biura Spółdzielni. Pani Prezes monitoruje sprawę zadłużeń w uzgodnieniu z Radcą Prawnym obecnie zostały wysłane stosowne przedsądowe wezwania do zapłaty, toczą się również procesy sądowe z dłużnikami. Pan M. Rudziński proponuje, żeby Zarząd przygotował informacje dotyczące wysokości zadłużeń lokali mieszkalnych na sierpniowe posiedzenie Rady Nadzorczej.
- 10) Pan P. Buksa porusza temat organizacji Walnego Zgromadzenia i przypomina, że można zorganizować WZ za pośrednictwem Internetu lub korespondencyjnie.

5. Przyjęcie Regulaminu przetargów na roboty remontowo-budowlane ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie - podjęcie uchwały.

Uchwała nie została poddana głosowaniu – Pani Prezes zaproponowała Panu J. Barłowskiemu spotkanie w siedzibie Spółdzielni celem omówienia projektu regulaminu i ujednoczenia tekstu.

6. Informacja o toczącej się rozprawie w sprawie garaży przy budynku E3 (Firma budowlana J. Bruzda).

Pani Prezes poinformowała, że w dniu 01.06.2020 odbyła się pierwsza rozprawa w sprawie zacieków na garażach E3. W trakcie rozprawy sąd zaproponował, że względu na bardzo dużą złożoność tematów oraz problemy techniczne (niewykonanie prawidłowo izolacji stropów garaży) przejście obu stron na drogę ugody. Wobec powyższego strony spotkały się w celu omówienia tematu w dniu 08.06.2020r. oraz w dniu 15.06.2020r. Na spotkaniu ustalono wizję w terenie z udziałem rzeczoznawcy NOT-u. W dniu 18.06.2020r. strony: Wykonawca, Spółdzielnia i Rzeczoznawca spotkali się na wizji lokalnej z właścicielami garaży. Termin kolejnej rozprawy wyznaczony został na 01.07.2020r.

7. Sprawy kadrowe – podjęcie uchwały o odwołaniu pełnomocnika Zarządu.

Pani Regina Kukulka odeszła na emeryturę w związku z powyższym Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia następującej uchwały:

Uchwała Nr 10 /2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 22.06.2020 roku

Dotyczy: Odwołania pełnomocnika Zarządu.

Na podstawie § 105 ust. 2 Statutu SM "Budostal" uchwała się, co następuje:

§ 1

W związku z wypowiedzeniem umowy o pracę Pani Reginy Kukulki ze skutkiem na dzień 31.05.2020 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” wyraża zgodę na odwołanie pełnomocnictwa pani Reginy Kukulki.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

8. Sprawy bieżące.

- a) Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała pismo Pana xxx właściciela firmy xxx w sprawie zwolnienie z pierwszego miesiąca opłat za najmem terenu pod ogródek kawiarniany. Prośbę swą umotywował trudną sytuacją związaną z pandemią. Pan xxx zadeklarował się również sukcesywnie spłacać swoje zobowiązanie powstałe wobec spółdzielni (pismo l.dz. 608//2020 z dnia 22.05.2020r. stanowi załącznik do protokołu).

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na powyższe rozwiązanie. Odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

- b) Pani Prezes poinformowała i omówiła bieżące sprawy toczące się w spółdzielni:
- spotkanie w Zarządzie Dróg w sprawie wjazdu na osiedle w dniu 15.06.2020r., konsultacje telefoniczne z Radą Dzielnicy XVIII

- przebieg prac rewitalizacyjnych na budynku E14 i E 15 (demontaż i montaż balkonów)
- naprawa dźwigów budynek E 15 klatka 1
- spotkanie z dłużnikami 03.06.2020r.
- prace zieleniarskie (koszenie trawy, prześwietlenie koron drzew na osiedlu)
- wyłączenie c.o. od 01.06.2020r. pomimo protestów części mieszkańców
- wystąpienie Zarządu o pożyczkę w wysokości 5 000,00zł w ramach pomocy publicznej (marzec, kwiecień)
- wniosek do ZUS-u o zwolnienie Spółdzielni ze składek za miesiąc marzec 4210,00zł (pomoc dot. korona wirusa)
- podpisanie Aktu Notarialnego na odrębną własność lokal użytkowy Centrum E 24 z dnia 19.06.2020r.

9. Sprawy członkowskie – podjęcie uchwały o rozłożeniu na raty zaległości z tytułu rozliczenia wody.

Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia Uchwały:

Uchwała nr 11 /2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”

z dnia 22.06.2020 r.

W sprawie: rozłożenia na raty należności z tytułu rozliczenia wody w lokalu mieszkalnym przy os. Centrum E 14/7 Pan Chmiel Edward

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

§1

Na podstawie pisma Pana Edwarda Chmiel zamieszkałego os. Centrum E 17/17 i częściowej spłaty zadłużenia Rada Nadzorcza *postanawia rozłożyć należność w wysokości 565.35 zł wynikającej z rozliczenia wody na 3 raty.*

Termin płatności wyżej wymienionych rat ustala się do 20-go każdego miesiąca płatnego wraz z bieżącymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego

Termin płatności wyżej wymienionych rat ustala się do :

- 20 lipiec 2020r w wysokości 200 zł
- 20 sierpień 2020 r w wysokości 200 zł
- 20 wrzesień 2020 r w wysokości 165,35 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.

Odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

Za 5 głosów Przeciw 0 głosów

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

10. Wolne wnioski.

Brak

11. Zakończenie obrad.

Ustalono terminy Rady Nadzorczej w lipcu 2020 roku.

06.07.2020 roku Prezydium RN o godz. 16:30

13.06.2020 roku Posiedzenie RN o godz. 16:30