

Protokół nr 06/ 2020
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Budostal” w dniu 13.07.2020 r.

Obecni na posiedzeniu Rady Nadzorczej:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Bożena Kwater,

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej: Michał Rudziński,

Sekretarz Rady Nadzorczej: Jerzy Chrzanowski,

Członkowie: Jacek Barłowski,
Paweł Buksa.

Zaproszeni:

Prezes Zarządu – Maria Golińska
Przedstawiciele firmy „Jantar”

godz. 16:30

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 22.06.2020r.
3. Spotkanie Rady Nadzorczej z Firmą „Jantar” omówienie realizacji rewitalizacji budynków E14 i E15 oraz zakresu wykonywanych prac.
4. Odpowiedź Prezesa Zarządu na zarzuty w protokołach z kontroli Komisji Rewizyjnej RN z dnia 04.06.2020r. i 08.06.2020r.
5. Przyjęcie Regulaminu przetargów na roboty remontowo- budowlane ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie- podjęcie uchwały.
6. Wniosek Zarządu o wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą na podpisanie przez Zarząd aneksu do umowy z firmą 3E System Łukasz Gołdyń na wykonanie dokumentacji projektowej c. c.w.u. dla budynków nr E3 i E25.
7. Informacja o toczącej się rozprawie w sprawie garaży przy budynku E3 (Firma budowlana J. Bruzda).
8. Sprawy kadrowe- podjęcie uchwały o powołaniu pełnomocnika Zarządu.
9. Sprawy bieżące.
10. Sprawy członkowskie.
11. Wolne wnioski.
12. Zakończenie obrad.

Ad 1. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej mając na uwadze przybycie na spotkanie przedstawicieli firmy „Jantar”, zaproponowała zmianę kolejności punktu 2 z punktem 3 porządku obrad.

Odbyło się głosowanie za przyjęciem porządku obrad z uwzględnieniem propozycji Pani Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

Wyniki głosowania:

za – 5 głosów

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad 3. Spotkanie Rady Nadzorczej z Firmą „Jantar” omówienie realizacji rewitalizacji budynków E14 i E15 oraz zakresu wykonywanych prac.

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że na posiedzenie Rady Nadzorczej przybyli przedstawiciele firmy „Jantar” w celu omówienia prac związanych z rewitalizacją budynków E14 i E15 oraz wyjaśnienia wszelkich wątpliwości z nimi związanymi.

Dyrektor firmy „Jantar” Pan Norbert Kopycki przedstawił obecnych na Radzie Nadzorczej swoich pracowników oraz zakres ich kompetencji:

- P. Katarzyna Misiak – Specjalista od funduszy europejskich,
- P. Witold Buchta – Projektant, architekt,
- P. Ireneusz Hastmach – Specjalista ds. kosztorysowania, wyceny i spraw technicznych.

Dyrektor N. Kopycki następnie poinformował, że w 2017 roku odbył się przetarg dotyczący prac związanych z rewitalizacją osiedla Centrum E i firma „Jantar” została wybrana na mocy tego przetargu na wykonanie tej inwestycji. Po przetargu odbyły się jeszcze spotkania negocjacyjne cen. Spotkania te były protokołowane.

Pierwszym zadaniem firmy było przeprowadzenie inwentaryzacji oraz stworzenie projektu rewitalizacji osiedla. Projekt powstał uwzględniając potrzeby bieżące oraz te wynikające z wykonanych audytów. Firma „Jantar” konsultowała się podczas tworzenia powyższego przedsięwzięcia z architektem, a zarazem projektantem osiedla Panem Romualdem Loegle. Pan Romuald Loegle nadzoruje również prace wykonywane przez firmę „Jantar”.

Drugim etapem działania firmy „Jantar” było pozyskanie środków na realizację powyższej inwestycji. Pani Katarzyna Misiak kompletowała dokumenty i załatwiała wszystkie formalności, dzięki którym SM „Budostal” uzyskała dofinansowanie (pożyczkę) na termomodernizację budynków w zasobach SM „Budostal”.

Pani Prezes Zarządu poprosiła Panią Katarzynę Misiak o przedstawienie Radzie Nadzorczej jak wyglądała ścieżka pozyskania środków na przedmiotową termomodernizację.

Pani Katarzyna Misiak poinformowała, że z początkiem 2019 r. nie było, aż takich korzystnych źródeł dofinansowania termomodernizacji. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska w Katowicach, udzielał pożyczki na ten cel oferując oprocentowanie ok 3,5 % w skali roku

(oprocentowanie zmienne). Dopiero w 2019 roku w Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego pojawił się taki produkt, który umożliwiał przeprowadzenie tej inwestycji z bardzo korzystnym oprocentowaniem. Wysokość tego oprocentowania uzależniona jest od oszczędności energetycznej, którą dany budynek uzyskuje. Oprocentowanie to wynosi od 0,5% do 1,5 %. (oprocentowanie stałe). Podstawowym warunkiem otrzymania dofinansowania w MARR było przeprowadzenie audytu energetycznego i wykazanie, że oszczędność energetyczna będzie minimum wynosiła 25%. Audyt ten był weryfikowany przez wewnętrznego, niezależnego audytora, który pracuje bezpośrednio w MARR.

MARR jest instytucją regionalną działającą na rynku od 20 lat. Działa ona z instytucjami centralnymi i samorządowymi. Pozyskuje ona środki z innych instytucji i dzięki temu w danym województwie można realizować różne inwestycje rozwojowe, innowacyjne itp.

MARR udziela pożyczki na max 20 lat na stałym oprocentowaniu. Nie pobiera prowizji i dodatkowych opłat. Zabezpieczeniem kredytu jest stworzenie oddzielnego rachunku w Spółdzielni, na którym są gromadzone środki z funduszu remontowego, które opłaca każdy z lokatorów. Przeprowadzono symulacje na podstawie, której wyliczono, że fundusz remontowy w SM „Budostal” w wysokości 2,50 zł/m² wystarczy do spłacenia pożyczki zaciągniętej w MARR w okresie 20 lat.

Pan Michał Rudziński zadał pytanie czy w takim razie Spółdzielnia może wykorzystać ten fundusz remontowy na bieżące prace remontowe np.: wymiana zamka itp. Czy całość tego funduszu stanowi zabezpieczenie tego kredytu?

Pani Katarzyna Misiak odpowiedziała, że 70% funduszu remontowego stanowi zabezpieczenie tego kredytu, a pozostała część 30% jest do dyspozycji Spółdzielni. Tak jest przyjęty schemat finansowania.

Pan Jacek Barłowski spytał Pana Norberta Kopyckiego, którym jest ogniwem w łańcuchu pośredników wykonywujących prace remontowe w SM „Budostal”?

Pan Norbert Kopycki odpowiedział, że firma „Jantar” jest generalnym wykonawcą, łączy ona wszystkie ogniwia zarówno finansowe oraz techniczne. Do dedykowanych systemów są podwykonawcy, specjaliści w danych dziedzinach. Firma „Jantar” łączy całość i odpowiada za całość wykonanych prac. Firma „Jantar” udziela gwarancji za wykonane prace.

Pan Paweł Buksa przypomniał, że w 2017 roku była mowa o dotacji na rewitalizację osiedla Centrum E. Kierowane były ankiety do mieszkańców, w których spółdzielnia pytała się czy mieszkańcy wyrażają zgodę na przeprowadzenie rewitalizacji osiedla przy założeniu, że całkowity koszt rewitalizacji nie przekroczy kwoty 889 tys. brutto (+/- 3%), pod warunkiem pozyskania środków unijnych, krajowych stanowiących refundację 20%. Pan Paweł Buksa podkreślił, że w ankiecie była mowa o refundacji, a nie o kredycie.

Pani Katarzyna Misiak wytłumaczyła, że jest to pożyczka unijna. Unia finansuje pożyczkę. A jedyny koszt, który ponosi spółdzielnia, to odsetki.

Pani Bożena poinformowała, że jeden z członków Rady Nadzorczej uważa, że Spółdzielnia nie powinna otrzymać pożyczki z MARR, ponieważ nie spełnia warunków.

Pan Norbert Kopycki wytłumaczył, że są odpowiednie instytucje, które kontrolują czy Spółdzielni zasadnie zostały przyznane pieniądze, czy zostały one wydane zgodnie z przeznaczeniem i czy prace zostały wykonane.

Pan Jacek Barłowski przekazał, że audyt firmy Jantar został zweryfikowany przez znajomego audytora, który wykazał, że nie ma szans uzyskania takiej oszczędności energetycznej jaką wykazał przeprowadzony audyt w SM „Budostal”. Poinformował również, że zostało to zgłoszone do MARR i zostanie przeprowadzona kontrola w tej dziedzinie.

Pan Norbert Kopycki odpowiedział, że audyt został wykonany, przez uprawnionych audytorów, którzy się pod nim podpisują i odpowiadają karnie. Firma „Jantar” niejednokrotnie była kontrolowana przez różne instytucję i do tej pory nie było żadnych niezgodności.

Pan Paweł Buksa stwierdził, że zakresy prac, które miała wykonać firma zostały zmienione.

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że zakres wykonywanych prac był omawiany i modyfikowany na spotkaniach z mieszkańcami.

Pani Michał Rudziński zadał pytanie przedstawicielom firmy Jantar czy zostały podjęte działania dotyczące zwiększenia miejsc parkingowych w zasobach SM „Budostal”?

Pan Witold Buchta zakomunikował, że dwa lata temu powstała koncepcja związana z wygospodarowaniem dodatkowych miejsc parkingowych. Miasto miało przygotować program, który miał na celu dofinansowanie takiego przedsięwzięcia. Niestety do tej pory program ten nie został przez miasto wprowadzony. Mając na uwadze warunki techniczne i dostępną przestrzeń rozważany jest pomysł częściowego schowania miejsc parkingowych pod ziemię. Na razie finanse przeznaczone są na inne cele, a firma monitoruje programy które mogłyby dofinansować tą inwestycję.

Pani Prezes Zarządu zgłosiła również kwestię wielkości wiat śmietnikowych i problemy z tym związane.

Pani Prezes Zarządu poprosiła firmę Jantar o przygotowanie koncepcji dotyczącej zarówno zwiększenia ilości miejsc parkingowych w zasobach SM „Budostal”, a także opracowanie rozwiązań związanych z powiększeniem wiat śmietnikowych.

Pani Prezes Zarządu poruszyła temat dotyczący finansowania dźwigów wewnętrznych, przypomniała, że miała być możliwość skorzystania z niskooprocentowanego kredytu na to przedsięwzięcie.

Pan Witold Buchta poinformował, że istnieje program „DOSTĘPNOŚĆ PLUS”, z którego firma Jantar ma zamiar skorzystać. Program ten dotyczy zakupu nowych dźwigów. Na dzień dzisiejszy nie ma możliwości uzyskania takiej pożyczki na remont dźwigów już istniejących.

Ad 2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 22.06.2020r.

Pan Paweł Buksa zwrócił się o dopisanie do protokołu zdania uzupełniającego wypowiedź Panów z bloku nr 24, w której tłumaczą, dlaczego nie wyrażają zgody na montaż c.w.u. w ich budynku:

„Obiecywano nam montaż c.c.w.u. z środków unijnych stosując metodę kominową, a nie korytarzową”.

Odbyło się głosowanie za przyjęciem protokołu Rady Nadzorczej z dnia 22.06.2020r. z powyższymi zmianami.

Wyniki głosowania:

za – 5 głosów

Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad 4. Odpowiedź Prezesa Zarządu na zarzuty w protokołach z kontroli Komisji Rewizyjnej RN z dnia 04.06.2020r. i 08.06.2020r.

Pani Prezes Zarządu odczytała i przekazała wszystkim członkom Rady Nadzorczej pisemną odpowiedź na zarzuty zawarte w protokołach Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z dnia 04.06.2020r. i 08.06.2020r.

Odbyło się głosowanie za przyjęciem wyjaśnień Prezesa Zarządu dotyczących protokołu z dnia 04.06.2020r. w sprawie zaległości Członków Spółdzielni.

Wyniki głosowania:

za - 5 głosów

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła wyjaśnienia Prezesa Zarządu dotyczące protokołu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z dnia 04.06.2020r. (pismo l. dz. 817/2020) w związku z powyższym odbyło się głosowanie za Przyjęciem protokołu Komisji Rewizyjnej z dnia 04.06.2020r.

Wyniki głosowania:

Przeciw – 5 głosów

Protokół nie został przyjęty.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie za przyjęciem pisemnych wyjaśnień Prezesa Zarządu na zarzuty zawarte w protokole Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z dnia 08.06.2020r. (pismo l. dz. 821/2020) w sprawie kontroli procedur i dokumentów przetargowych na wykonanie robót rewitalizacyjnych budynków w zasobach SM Budostal oraz dokumentów budynków 14 i 15 za rok 2020.

Wyniki głosowania:

za - 3 głosy

przeciw – 2 głosy

W związku z powyższym Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z dnia 08.06.2020r.

Wyniki głosowania:

za - 2 głosy

przeciw – 3 głosy

Protokół nie został przyjęty.

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

Rada Nadzorcza omówiła projekt Regulamin przetargów na roboty remontowe- budowlane ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie i wprowadziła następujące zmiany:

- *str. 3 pkt E wykreślono*
- *W §4 dodać zdanie: „O każdym przetargu Zarząd powiadamia wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz wszystkich oferentów”*
- *str. 4 §5 pkt 6 dodać zdanie: „Przy ocenie bierze się pod uwagę w pierwszej kolejności cenę oferentów, a następnie okres udzielonej gwarancji i referencje”.*
- *Str. 5 §6 pkt3: zamiana co najmniej 21 dni na co najmniej 14 dni*

Po omówieniu zmian Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała treść uchwały:

**Uchwała Nr 12 /2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 13.07.2020r**

W sprawie: Przyjęcia regulaminu przetargów na roboty remontowo – budowlane ze środków własnych SM Budostal w Krakowie.

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 przetargów na roboty remontowo – budowlane ze środków własnych SM Budostal w Krakowie”.
2. Regulamin obowiązuje od 13.07.2020 roku.
3. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2018r. uchwałą nr 44/2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

za - 5 głosów

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad 6. Wniosek Zarządu o wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą na podpisanie przez Zarząd aneksu do umowy z firmą 3E System Łukasz Gołdyń na wykonanie dokumentacji projektowej c. c.w.u. dla budynków nr E3 i E25.

Uchwała nr 13 /2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”

z dnia 13.07.2020 roku

W sprawie: dokumentacji projektowej na wykonanie centralnej ciepłej wody użytkowej dla bloku nr 3 i 25

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

§ 1

Z uwagi na to, że:

- 1) SM Budostal po przeprowadzeniu postępowania przetargowego zleciła firmie 3E System Łukasz Gołdyń wykonanie w roku 2020 dokumentacji projektowej na wykonanie centralnej ciepłej wody użytkowej dla bloku nr 3 i dla bloku nr 25 na osiedlu Centrum E w Krakowie;
- 2) w roku 2020 – z uwagi na brak prawnych możliwości – nie będą prowadzone prace zmierzające do wykonania centralnej ciepłej wody użytkowej dla bloku nr 14 i dla bloku nr 15 na osiedlu Centrum E w Krakowie, natomiast planuje się wykonać te prace dla bloku nr 3 i dla bloku nr 25 na osiedlu Centrum E w Krakowie

Rada Nadzorcza postanawia wyrazić zgodę na podpisanie aneksu do umowy z firmą 3E System Łukasz Gołdyń, zgodnie z którym:

- 1) w/w firma wykona projekty dla budynków nr 3 i nr 25 (w miejsce projektów dla budynku nr 14 i nr 15);
- 2) wynagrodzenie za wykonanie projektu dla budynku nr 3 i nr 25 nie ulegnie zmianie w stosunku do wynagrodzenia zastrzeżonego dla budynku nr 14 i nr 15;
- 3) termin realizacji przedmiotu umowy może ulec przesunięciu w ten sposób, że przedmiot umowy

zostanie wykonany w terminie 5-ciu miesięcy od daty otrzymania warunków technicznych od MPEC dla w/w budynków.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

za – 4 głosy

przeciw – 0 głosów

wstrzymujących się – 1 głos

Uchwała została podjęta.

Ad 7. Informacja o toczącej się rozprawie w sprawie garaży przy budynku E3 (Firma budowlana J. Bruzda).

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że odbyły się dwa spotkania negocjacyjne ze stronami z udziałem Radców Prawnych oraz z właścicielami garaży.

W dniu 01.06.2020r. oraz 01.07.2020r. odbyły się rozprawy sądowa.

Sprawa ta idzie w kierunku ugody.

Kolejny termin rozprawy Sąd wyznaczył na dzień 30.09.2020r.

Ad 8. Sprawy kadrowe- podjęcie uchwały o powołaniu pełnomocnika Zarządu.

Pani Prezes Zarząd zwróciła się do Rady Nadzorczej z prośbą o przeniesienie przedmiotowego punktu, na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej. Poinformowała, że aktualnie zatrudniła nowych pracowników i potrzebuje czasu, aby móc wytypować kandydata na pełnomocnika Zarządu.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę.

Ad. 9. Sprawy bieżące

Pani Prezes Zarządu przedstawiła następujące sprawy bieżące:

- firma Jantar wykonuje balkony i loggie na E14, E 15,
- w dniu 07.07.2020r. Prof. R. Loegler odbył wizytę kontrolną dotyczącą rewitalizacji budynków E14 i E15
- rozpoczęły się prace docieplenia ścian budynków E14 i E15,
- na wniosek bloku E15 zostało zlecone firmie BM METERS montaż podzielników elektronicznych,

- na wniosek mieszkańców E4 i E16 (na zebraniach z mieszkańcami) Zarząd przygotowuje dokumenty na montaż podzielników elektronicznych dla budynków E4 i E16,
- Zarząd na wniosek firmy PILS, Paweł Sołtys podpisał aneks do umowy nr 06/2019 z dnia 19.12.2019 w temacie zmiany terminu realizacji umowy. Nowy termin zakończenia prac 18.09.2020r. (uzasadnienie: koronawirusa),
- w czerwcu Zarząd Zieleni Miejskiej przekazał budki dla Jerzyków na budynki E14 i E15,
- w realizacji dokumentacji dla budynku E19 Zarząd pilotuje uzgodnienia w firmie MPC
- w dn. 16.07.2020r. Prezes Zarządu z Radcą Prawnym SM „Budostal” będzie uczestniczył w spotkaniu w siedzibie MPEC w sprawie przekazania rurociągu znajdującego się na terenie Hotelu Centrum i Banku PKO SA,
- w związku ze złożoną skargą przez mieszkańców budynków E14 lub E15 do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego przez dwa dni Zarząd był poddawany kontroli (budowa, dokumentacja),
- Administracja Spółdzielni zakończyła rozliczenia c.c.w.u, wody. W toku rozliczane jest c.o.,
- w związku z żądaniem mieszkańców E14 i E15 zwołania kolejnego zebrania w sprawie rewitalizacji budynków, Zarząd przeprowadził ankietę w sprawie zorganizowania spotkania z udziałem mieszkańców bloków E14 i E15 w wyniku przeprowadzonych ankiet w budynku E 14 na 36 mieszkań - 8 mieszkańców odpowiedziało na ankietę, w której wszyscy nie zgodzili się na przedmiotowe spotkanie, w budynku nr 15 na ankietę odpowiedziało 10 mieszkańców w tym 8 mieszkańców nie wyraziło zgody na spotkanie, 1 mieszkaniec wyraził zgodę, a 1 mieszkaniec prosi o zorganizowanie spotkania na placu przed blokiem.

Ad. 10 Sprawy członkowskie

Brak

Ad. 10 Wolne wnioski.

Pan Paweł Buksa złożył wniosek o zmienienie stawki za kserokopie dokumentów.
Po dyskusji odbyło się głosowanie.

Wyniki głosowania:

za- 2 głosy

przeciw- 2 głosy

wstrzymujących się – 1 głos

Wniosek został odrzucony.

Pan Jacek Barłowski zwrócił się z prośbą o przeprowadzenie inwentaryzacji pomieszczeń dodatkowych mieszczących się w zasobach SM „Budostal”.

Pan Michał Rudziński wnioskuje o przeprowadzenie inwentaryzacji zieleni na terenach SM „Budostl”.

Pan Jacek Barłowski poinformował, że przy budynku Centrum E3 rosła akacja, która została usunięta i pozostał pień, który również należy usunąć.

Ad. 11 Zakończenie obrad.

Ustalono terminy Rady Nadzorczej w sierpniu 2020r.

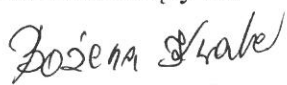
10.08. 2020r. Prezydium Rady Nadzorczej o godz. 16:30

24.08.2020r. Posiedzenie Rady Nadzorczej o godz. 16:30

Sekretarz RN


.....
(Jerzy Chrzanowski)

Przewodniczący RN


.....
(Bożena Kwater)