

Protokół nr 11/ 2020
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Budostal” w dniu 14.12.2020 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
Pełnomocnik Zarządu Główna Księgowa – Magdalena Gubała
Radca Prawny – P. Maciej Madejski

Godz. 11:00

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2020r.
3. Wykaz spraw sądowych – omówienie bieżących spraw.
4. Wstępne założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok.
5. Korekta do planu remontów na 2020 roku – podjęcie uchwały.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres 17.06.2019 do 31.12.2019r – podjęcie uchwały.
7. Struktura organizacyjna – propozycje kadrowe na 2021 rok- podjęcie uchwały.
8. Przyznanie nagrody dla Prezesa Zarządu Spółdzielni – podjęcie uchwały.
9. Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej.
10. Lustracja pełna za lata 2017-2019.
11. Sprawy bieżące.
12. Sprawy członkowskie.
13. Wolne wnioski.
14. Zakończenie obrad.

Rada Nadzorcza odbyła się zdalnie z uwagi na epidemię spowodowaną COVID- 19 o godz. 11:00.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zadała pytanie czy są jakieś uwagi do porządku obrad.

Brak uwag.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie za zatwierdzeniem porządku obrad.

Wyniki głosowania:

za- 5

przeciw-0

Ad. 2 Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2020r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zadała pytanie czy są jakieś uwagi do protokołu z dnia 23.11.2020r.

Brak uwag.

Wyniki głosowania:

za – 5

przeciw- 0

Protokół został przyjęty.

Ad. 3 Wykaz spraw sądowych – omówienie bieżących spraw.

Radca Prawny Pan Maciej Madejski omówił wykaz spraw sądowych, który stanowi załącznik do protokołu.

Pan Michał Rudziński zadał pytanie Radcy Prawnemu czy pożytki z działki 28/12 powinny zmniejszyć koszty eksploatacji?

Pan Mecenias odpowiedział:

„W nawiązaniu do pisma Pana Michała Rudzińskiego w przedmiocie partycypacji Członków Spółdzielni w kosztach utrzymania nieruchomości SM Budostal (działki nr 28), wyjaśniam, że granicą wysokości zobowiązań i granicą partycypacji członków w opłatach eksploatacyjnych jest stopień możliwości uczestniczenia członków w korzystaniu z usług i urządzeń spółdzielni. Takie stanowisko prezentowane jest m.in. SN z 15.11.1968 r., III CZP 104/68, OSNCP 1969, Nr 9, poz. 154; uchw. SN z 17.7.1969 r., III CZP 42/69, OSNCP 1970, Nr 5, poz. 77; wyr. SN z 11.6.1971 r., I CR 168/71, OSNCP 1972, Nr 4, poz. 69; wyr. SN z 4.9.1973 r., III CRN 169/73, PSIB 1973, poz. 24). Jeżeli zatem w ramach mienia SM Budostal występują składniki, z których mieszkańcy poszczególnych nieruchomości mogą korzystać w różnym zakresie, zakres ten powinien zostać odpowiednio uwzględniony przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych (koszty

związane z tym składnikiem mienia powinny być rozkładane na mieszkańców poszczególnych bloków proporcjonalnie do uzyskiwanych przez nich korzyści).

Ustalając zasady partycypacji w kosztach utrzymania mienia wspólnego należy mieć na uwadze przepis art. 1(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosownie do którego, spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.”

Ad. 4 Wstępne założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok.

Główna Księgowa omówiła założenia do planu remontów na 2021 rok, które stanowią załącznik do protokołu.

Główna Księgowa zaproponowała harmonogram opracowania planu gospodarczo - finansowego na 2021 rok:

- I etap: w styczniu na Radzie Nadzorczej zostanie przedstawiony i omówiony projekt planu rzeczowo-finansowy na 2021 rok,
- II etap: w lutym na posiedzeniu Rady Nadzorczej zostanie przedawniony plan gospodarczo -finansowy na 2021r. do zatwierdzenia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie za przedstawionym przez Główną Księgową harmonogramem.

Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę (za – 5 głosów).

Ad. 5 Korekta do planu remontów na 2020 roku – podjęcie uchwały.

Pani Prezes Zarządu wyjaśniła, że zgodnie z umową o współpracy z MPEC i PGE z 30.05.2019r Spółdzielnia winna wykonać w 2021 roku instalację cewu w trzech budynkach E3, E24 i E25. Budynek nr 24 ostatecznie nie wyraził zgody na instalację cwu. Tym samym, celem wywiązania się z w/w Umowy, Spółdzielnia zmuszona jest wprowadzić do harmonogramu na rok 2021 budynek 17. Pozostałe budynki do instalacji cewu nie mają na dzień dzisiejszy uregulowanej sytuacji terenowo - prawnej co uniemożliwia ujęcie ich w planach 2021 roku, jedynie wykonanie dokumentacji technicznej. Wykonanie w 2021 roku instalacji cewu w jedynie 2 budynkach (E3 i E25) obniżyłoby tym budynkom, przewidziane Umową dofinansowanie z PGE.

Pan Michał Rudziński poinformował, że nie chciałby takiej sytuacji, że mieszkańcy budynku E17 nie chcą cewu , a my ich na siłę uszczęśliwiamy. Pan Michał Rudziński chce mieć pewność, że lokatorzy chcą, aby wykonać im cewu.

Zdaniem Pana M. Rudzińskiego instalacja cwu jest inwestycją i powinna być finansowana z funduszu inwestycyjnego, na który solidarnie powinni wpłacać pieniądze wszyscy właściciele

mieszkań i lokali użytkowych w jednakowej wysokości niezależnie od powierzchni użytkowej lokalu. Finansowanie cwu z funduszu remontowego jest niedopuszczalne z wyjątkiem sytuacji, w której wszyscy lokatorzy wyrażą zgodę na cwu i wszystkie lokale mają w przybliżeniu ta samą powierzchnię.

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że budynek E 17 trzy lata temu podjął decyzję o tym, że chce montować cwu. Na dzień podpisania umowy budynki chciały cwu. Umowa jest zawarta, zmienia się tylko harmonogram wykonywania prac, który określa kolejność budynków. Zarząd próbuje tylko realizować postanowienia umowy.

Pan Paweł Buksa zakomunikował, że Komisja Rewizyjna zwracała się do Zarządu z prośbą o zdobycie opinii od mieszkańców, czy chcą, aby u nich w mieszkaniu zamontować cwu. Komisja zwracała się również aby w tym temacie przeprowadzić ankietę.

Pani Prezes Zarządu podtrzymała swoje stanowisko, że mieszkańcy podjęli decyzję przed zawarciem umowy. Uważa, że teraz jak już umowa jest podpisana zbieranie ankiet w tym temacie jest niezasadne. Pani Prezes Zarządu poinformowała również, że cwu montowana jest metodą korytarzową, jeżeli któryś z mieszkańców nie wyrazi zgody na jej montaż to jest taka możliwość, żeby pominąć takie mieszkanie.

Pan Michał Rudziński zadał pytanie jaka będzie rekompensata dla tych, którzy nie chcą ciepłej wody użytkowej.

Pani Prezes Zarządu zasugerowała, że taką decyzję o przyznaniu i o wysokości rekompensaty może podjąć Rada Nadzorcza.

Po dyskusji Pani Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała uchwałę pod głosowanie.

Uchwała nr /2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 14.12.2020 roku

W sprawie: Korekty planu remontów na rok 2020.

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

§ 1

Z dniem 14.12.2020 wprowadza się korektę do planu remontów na os. „Centrum E” na rok 2020 przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 05/2020 z dnia 18.05.2020r., gdzie do planu remontów budynku E 17 wprowadza się pozycję :

- projekt instalacji cew na kwotę 10 000,00zł brutto.

Korekta planu remontów wraz z uzasadnieniem stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie.

Wyniki głosowania:

za -2

przeciw-3

Uchwałą **nie** została podjęta.

Ad. 6 Sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres 17.06.2019 do 31.12.2019r – podjęcie uchwały.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zadała pytanie czy są jakieś uwagi do Sprawozdania.

Brak uwag.

Rada Nadzorcza podjęła następującą uchwałę:

Uchwała Nr 23/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” z dnia 14.12.2020r

w sprawie : przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 17.06.2019r. do 31.12.2019r.

§ 1

Na podstawie §100 ust.1 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy od 17.06.2019 roku do 31.12.2019 roku przyjmuje je celem przedłożenia na Walnym Zgromadzeniu.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Wyniki głosowania:

za –5

przeciw- 0

Uchwałą została podjęta.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej zostało przyjęte i stanowi załącznik do protokołu.

Ad 7. Struktura organizacyjna – propozycje kadrowe na 2021 rok- podjęcie uchwały.

Po dyskusji Rada Nadzorcza podjęła następującą uchwałę.

**Uchwała nr 24 /2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 14.12.2020r**

W sprawie: Przyjęcia struktury organizacyjnej na 2021 rok.

Na podstawie §100 ust.1 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Rada Nadzorcza uchwała co następuje :

§ 1

Stan zatrudnienia pracowników na okres od 01.01.2021 roku do 31 grudnia 2021 roku ustala się następująco :

- na stanowiskach umysłowych 6 etatów
- struktura stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2

Z dniem 14.12.2020 roku traci moc uchwała nr 14/2020 Rady Nadzorczej SM „Budostal” z dnia 28.08.2020 roku w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie.

Wyniki głosowania:

za –3

przeciw-2

Uchwałą została podjęta.

Ad. 8 Przyznanie nagrody dla Prezesa Zarządu Spółdzielni – podjęcie uchwały.

Po dyskusji Rada Nadzorcza podjęła następującą uchwałę:

**Uchwała nr 25/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 14.12.2020r**

w sprawie : Przyznania nagrody dla Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”.

Na podstawie §100 ust.1 pkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” oraz 8 „Regulaminu wynagradzania i przyznania świadczeń związanych z pracą członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie uchwała się co następuje:

§ 1

Przyznaje się nagrodę Prezesowi Zarządu SM „Budostal” Pani Marii Golińskiej
w wysokości 3000zł.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Radzie Nadzorczej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie: Nagrodę przyznaje się za inwestycję dotyczącą ciepłej wody użytkowej.
Za remont bloku 16 (malowanie) w wysokości:

- 2000 zł – za pracę
- 1000 zł – na karpia

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie.

Wyniki głosowania:

za –3

przeciw- 2

Uchwałą została podjęta.

Ad. 9 Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej.

- Pismo mieszkańców budynku E10 l.dz. RN/23/2020 z dnia 08.12.2020r. w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy od stycznia 2021 roku z kwoty 2,50 na kwotę 1,50.

Pan Jacek Barłowski wnioskuje o to, aby stawka na fundusz remontowy E 10 na 2021 rok wynosiła 1,50zł uzasadniając, że jest to wola większości mieszkańców (o czym świadczą podpisy pod w/w pismem).

Pani Prezes Zarządu zakomunikowała, że inspektorzy techniczni opracowują założenia do planu remontów i po ustaleniu prac remontowych jakie będą konieczne do realizacji na budynku E 10, będzie można skalkulować czy kwota 1,50 na fundusz remontowy będzie wystarczająca. Pani Prezes Zarządu poinformowała również, że w kompetencjach Rady Nadzorczej jest zatwierdzenie planu remontów. Zarząd opracuje propozycję planu remontów na poszczególne nieruchomości i przedstawi Radzie Nadzorczej do akceptacji.

- Pismo p. Michała Rudzińskiego l. dz. 1891/2020 z dnia 04.12.2020r. w sprawie aktualnych przepisów prawa w zakresie odpowiedzialności karnej i majątkowej członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej za działanie na szkodę Spółdzielni mieszkaniowej.
- Projekt Regulaminu określającego zasady wydawania identyfikatorów oraz parkowania pojazdów na terenie nieruchomości będącej w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie – zmiany wprowadzone przez P. Michała Rudzińskiego.

Rada Nadzorcza podjęła decyzję, że przedmiotowy punkt będzie omawiany na lutymowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

- Pismo l.dz. 1774/2020 z dnia 23.11.2020r. P. xxx w sprawie otrzymania naliczeń za lokal mieszkalny dotyczących opłat za gospodarowanie odpadami, najem pojemników.

Ad. 10 Lustracja pełna za lata 2017-2019.

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że w dniu 20 października została zawarta umowa z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych. Na przeprowadzenie w Spółdzielni lustracji za lata 2017-2019. Lustracje prowadzi Pani xxx

Na bieżąco są przygotowywane i wysyłane materiały potrzebne do przeprowadzenia lustracji. Rada Nadzorcza w materiałach otrzymała Upoważnienie Pani xxx do przeprowadzenia lustracji

w SM „Budostal” wystawione przez Prezesa Zarządu RZRSM w Krakowie mgr xxx oraz pismo Pani xxx kierowane do Rady Nadzorczej z informacją jakie zagadnienia zostaną objęte lustracją.

Ad 11 Sprawy bieżące.

Pani Prezes Zarządu poinformowała o następujących sprawach bieżących:

- Zarząd zwrócił się z zapytaniem o cenę do trzech ubezpieczycieli w sprawie
 - a) ubezpieczenie zasobów SM
 - b) ubezpieczenie OC członków Zarządu SM Budostal i Rady Nadzorczej.Aktualnie wpłynęła oferta od firmy UNIQA w wysokości 18 233,00 zł na ubezpieczenie mienia oraz 1013zł na ubezpieczenie OC.
- Zarząd nadzoruje montaż cewu na budynku E 19. W dniu 30.11.2020 został podpisany aneks nr 1 do umowy nr 5/2020 z dnia 01-10-2020 z Panem Adamem Kulawikiem prowadzącym działalność gospodarczą „Stanley Firma Instalacyjno- Budowlana” na podstawie którego w związku z pandemią covid 19 zmianie ulega termin zakończenia przedmiotu umowy ustala się do 15-12-2020.
- Zarząd monitoruje, naprawę usterek związanych z nieszczelnością gazu wykazana podczas kontroli:

Dnia 23.11.2020 stwierdzono konieczność usunięcia usterek przy przeglądach gazowych w budynkach E5 kwota 360zł, E10 kwota 719,97zł, E14 kwota 360zł, E15 kwota 360 zł, E16 kwota 360 zł, E18 kwota 1079,91zł, E19 kwota 2159,82 zł, E21 kwota 1080 zł, E23 kwota 1439,97 zł, E24 kwota 1439,94 zł, E25 kwota 1439,94 zł (wszystkie kwoty brutto). Prace te należało niezwłocznie wykonać z uwagi na zagrożenie ulatniania się gazu i jego konsekwencji. Prace częściowo były wykonane przy udziale gazowni- zdejmowali i zakładali liczniki, sprawdzali sieć gazową w budynkach.

Dnia 24.11.2020 w toku przeglądu wykazano konieczność wymiany zaworów na kulowe Dn 25mm przy gazomierzach w pionie dla 8 mieszkań w budynku E25 kl.III sporządzono protokół konieczności. Kwota prac 1200 zł netto oraz jest pilna konieczność wymiany zaworu Vexel Dn 50 na zawór kulowy spawany w budynku Centrum E 24 kl.1 w piwnicy (przygotowano protokół konieczności) Koszt prac około 800 zł netto

Dnia 25.11.2020 przeglądy gazu wykazały na instalacji odwadniacze stosowane w latach 80 z uwagi na parametry gazu-obecnie gaz nie wymaga spuszczenia z instalacji wody. Istniejące odwadniacze są elementem instalacji który można odkręcić przez osoby niepowołane (uszkodzić). Zaleca się ich wymianę poprzez wspawanie fragmentu rury bez odwadniacza. Stosowną opinię załączono do protokołu konieczności. Koszt prac E 14 kl. 1 to 1000 zł netto, , E 23 koszt 960 zł netto, E14 kl. II koszt 400 zł netto, E 21 kl. I 400 zł netto, E 20 koszt 400 zł netto, E 17 kl. I 400 zł netto, E 17 kl. II 400zł netto, E 19 kl. II koszt 350 zł netto, E19 kl.1 koszt 300 zł netto, E 6 koszt 350 zł netto, E 15 klatka I i II 2200 zł netto, E 16 klatka I i II 1920zł netto.
- Do Spółdzielni wpłynęła prośba mieszkańca z bloku 25 w sprawie rozważenie w planie remontowym przeprowadzenia kompleksowego remontu dachu to jest wymiana izolacji wraz z obróbką blacharską.

- Zarząd proponuje, aby w planie remontów na 2021 r. uwzględnić remont dachu E3 i E10. (wymiana papy i obróbki blacharskie) oraz demontaż ścianek attykowych w budynku E3 z uwagi na grożące niebezpieczeństwo.
- W dniu 20-11-2020 wpłynęła kwota 15731,78 zł. na zabezpieczenie potencjalnych wierzytelności dochodzonych przez SM sygn. akt XII C xxx/17/P dot. Pana xxx os. Centrum E 14/xxx
- Zarząd wydał zarządzenie nr. 1/12/2020 że dzień 31-12-2020 będzie dniem wolnym za przypadające święto dnia 26-12-2020.

Ad 12 Sprawy członkowskie.

Brak

Ad 13 Wolne wnioski.

Pan Jacek Barłowski złożył wniosek o wyznaczenie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami.

Pan Michał Rudziński wnioskuje o złożenie pisma do Urzędu Miasta o dofinansowanie działki 28/12.

Pan Michał Rudziński zwrócił się do Zarządu o przygotowanie na styczniową Radę Nadzorczą zestawienia lokali mieszkalnych z podziałem uwzględniającym posiadane prawo do lokalu na poszczególne nieruchomości.

Pan Michał Rudziński zaprezentował Radzie Nadzorczej zdjęcia, na których jest udokumentowane nieprawidłowe parkowanie samochodów osobowych w zasobach SM „Budostal”.

Ad. 14 Zakończenie obrad.

Ustalono terminy Rady Nadzorczej w styczniu 2021r.

w trybie zdalnym

11.01.2021r. Prezydium Rady Nadzorczej o godz.11:00

25.01 .2021r. Posiedzenie Rady Nadzorczej o godz.11:00