

Protokół nr 01/ 2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Budostal” w dniu 25.01.2021 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

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2020r.
3. Omówienie założeń do projektu planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok.
4. Obniżenie stawki na fundusz remontowy w budynku E 10 – podjęcie uchwały.
5. Omówienie i sporządzenie wytycznych do regulaminu parkowania w zasobach SM „Budostal”- dyskusja.
6. Wykonanie prac geodezyjnych (wytyczenie granic) w zasobach SM „Budostal” – podjęcie uchwały.
7. Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej.
8. Sprawy bieżące w tym
 - a) Omówienie sprawy dotyczącej zamontowania szlabanów ograniczających wjazd na SM Budostal,
 - b) Zobowiązanie Zarządu do wyłonienia projektanta, który wykona oznakowanie osiedla SM „Budostal” – podjęcie uchwały
 - c) Przedstawienie przez Zarząd zestawienia zapotrzebowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w zasobach SM „Budostal”,
 - d) Przedstawienie przez Zarząd wykazu lokali mieszkalnych z podziałem uwzględniającym posiadane prawo do lokalu na poszczególne nieruchomości,
 - e) Ustalenie miejsca do składania odpadów wielogabarytowych,
 - f) Omówienie sprawy dotyczącej zalania garaży E3 – podjęcie uchwały,

- g) Informacja Zarządu w sprawie c.w.u. dla budynków E17, E3 i E25.
- 9. Sprawy członkowskie.
- 10. Wolne wnioski.
- 11. Zakończenie obrad

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 14.12.2020r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zadała pytanie czy są jakieś uwagi do protokołu z dnia 14.12.2020r.

Pan Michał Rudziński zgłosił następującą uwagę:

Uzupełnić pkt. 5 o zdanie

„Zdaniem p. 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 ccwu z funduszu remontowego jest niedopuszczalne z wyjątkiem sytuacji, w której wszyscy lokatorzy wyrażą zgodę na ccwu i wszystkie lokale mają w przybliżeniu ta samą powierzchnię”.

Wyniki głosowania:

za – 5

przeciw-0

Protokół z dnia 14.12.2020r. uwzględniający uwagi Pana Michała Rudzińskiego został przyjęty.

Ad. 3 Omówienie założeń do projektu planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok.

Główna Księgowa przedstawiła założenia do planu gospodarczo finansowego na 2021 rok.

Główna Księgowa poinformowała, że poziom kosztów Zarządu jest zbliżony do poprzedniego roku.

Pan Michał Rudziński złożył następujące uwagi do planu finansowego.

- a) Czy podanym koszcie utrzymania działki wspólnej nr 28/12 uwzględniono przychód od budynków zarządzanych przez inną administrację (budynki nr 7, 8, 9)?
- b) Proszę o podanie przychodów z tytułu zgody na wykorzystanie działki wspólnej nr 28/12 na cele inne niż potrzeby członków, w tym przychody od Administracji wydzielonych bloków, przychodów z wynajęcia parkingu w obrębie ogrodzenia Szkoły Muzycznej ekipie filmowej.
- a) Czy podany koszt utrzymania działki wspólnej nr 28/12 obejmuje:
 - I. koszt remontu dróg, chodników, parkingów,
 - II. wycinki drzew,
 - III. ustawienie śmietników,
 - IV. planowanego oznakowania dróg i parkingów,
 - V. planowanej geodezyjnej regulacji terenu i postępowania sądowego.
 - VI. wykonania projektu organizacji ruchu,
 - VII. przygotowanie składowiska odpadów wielkogabarytowych,
 - VIII. monitoring,
 - IX. remont oświetlenia (zmiana na oświetlenie LED),
 - X. dostosowanie sieci dróg do przepisów przeciwpożarowych (place manewrowe 20m x 20m na końcu dróg ślepych ewentualnie budowę dróg aby zapewnić przejazd bez cofania), zapewnienie drogi p.pożarowej o szerokości minimum 4 m zgodnie z § 12 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - XI. blokady uniemożliwiające parkowanie wzdłuż ściany bloków 14, 15, 21 i 23 oraz z przelączkach),
 - XII. koszt usunięcia wraków i samochodów nieprawidłowo zaparkowanych (wynajęcie pomocy drogowej do transportu, wynajęcie parkingu strzeżonego itp.)
 - XIII. wyznaczenie i oznakowanie miejsc dla niepełnosprawnych, koszt utraconego miejsca na miejsce dla niepełnosprawnych?

Jakie są planowane koszty na ten cel? Wnioskuje aby do kosztów utrzymania działki dodać koszt planowanych ww. zadań.

- b) Proszę o wycenę przychodów z wynajęcia pomieszczeń wentylatorni w budynkach 14, 15, 21 i 23 na rzecz PKO BP SA, Hotel Centrum oraz o zaliczenie tych przychodów na poczet funduszu remontowego tych bloków. Kosztem należy obciążyć koszt utrzymania działki wspólnej nr 28/12.
- c) Proszę o wycenę kosztów użytkowania wolnostojących altan śmietnikowych i przypisanie tych kosztów do budynków z nich korzystających.
- d) Proszę o wycenę kosztów użytkowania miejsc parkingowych w obrębie ogrodzenia Szkoły Muzycznej i przypisanie tych kosztów do budynków z nich korzystających.
- e) Jakim kluczem podzielono koszt sprzętania pomiędzy bloki i działkę wspólną?
- f) Wnioskuje aby do kosztów utrzymania działki dodać koszt oświetlenia przelączek, aktualnie obciążających bloki 14, 15, 21 i 23 oraz przejścia koło bloku nr 3 (ryczałtem).
- g) Wnioskuje aby do kosztów utrzymania działki wspólnej dodać część kosztów zarządu oraz wynagrodzenia pracowników.

Skoro blok nr 3 ma do swojej wyłącznej dyspozycji 16 miejsc parkingowych to proponuję aby:

- wyznaczyć miejsca parkingowe do wyłącznej dyspozycji pozostałych bloków, oznakować te miejsca i wykonać identyfikatory na poszczególne bloki. Rozliczenia kosztów eksploatacji działki w ramach bloków.

ewentualnie

- obciążyć blok nr 3 kosztami utrzymania tego parkingu

lub

- wynajmować odpłatnie te miejsca parkingowe lub sprzedać z możliwością postawienia garażu kontenerowego (kompletny betonowy garaż o wym. 3 x 6 x 3 m z bramą garażową z napędem kosztuje 15.000 zł netto),

h) Należy wskazać źródło finansowania opracowania projektu ruchu drogowego. Proponuję przyjąć w uchwale, że źródłem finansowania będą przychody z wynajęcia parkingu w obrębie ogrodzenia Szkoły Muzycznej ekipie filmowej.

Główna Księgowa przedstawiła jakie koszty wchodzi w skład utrzymania działki wspólnej:

- a) sprzątanie terenu i utrzymanie zieleni
- b) oświetlenie terenu
- c) podatek od nieruchomości
- d) użytkowanie wieczyste

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu uwag Pana Michała Rudzińskiego wnioskuje, aby Zarząd przeanalizował partycypacje w kosztach utrzymania działki wspólnej Wspólnot Mieszkaniowych E7, E8, E9.

Rada Nadzorcza ustaliła, że koszty związane z działką wspólną będą wyłączone z stawki eksploatacyjnej i będą prezentowane w planie finansowym osobno.

Ad. 4 Obniżenie stawki na fundusz remontowy w budynku E 10 – podjęcie uchwały.

Pani Prezes Zarządu przedstawiła planowane remonty w budynku os. Centrum E 10 w 2021 roku:

1. Wymiana dźwigu osobowego w III klatce- zgodnie z dokumentacją resursu warunkiem dopuszczenia dźwigu do eksploatacji jest wykonanie remontu do końca 2021 roku – inspektor nadzoru oszacował koszt około 130 000,00zł

-alternatywnie w przypadku braku środków: w 2021 r. wymiana aparatury sterującej i zespołu napędowego- koszt ok. 70 000,00zł brutto+ wykonanie oceny technicznej, a w roku następnym wymiana kabiny, kasety i drzwi- koszt w poziomie cen 2021 ok 70 000,00zł brutto.

2. Doraźne naprawy pokrycia dachowego – ok 5000,00zł

3. Rezerwa na nieprzewidziane remonty i awarie – ok. 3000,00zł

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że fundusz remontowy w 2021r. przy stawce 2,50zł/m²/m-c wyniesie 117 461,77zł, a przy wprowadzeniu od lutego stawki 1,50zł/m²/m-c odpis na fundusze remontowy wyniesie 83 471,37zł.

Mając na uwadze planowane remonty w budynku E10 w tym wymianę windy, Rada Nadzorcza ustaliła stawkę na fundusz remontowy w budynku E10 w kwocie 2,00zł/m²/m-c.

Po dyskusji Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie następującą uchwałę:

Uchwała nr 01 /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 25.01.2021 roku

W sprawie: obniżenia stawki na fundusz remontowy dla budynku nr 10 na Osiedlu Centrum E w Krakowie

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

§ 1

1. Rada Nadzorcza postanawia zmniejszyć stawkę na fundusz remontowy dla budynku nr 10 na Osiedlu Centrum E w Krakowie z 2,50 zł (słownie: dwa złote i 50/100) na stawkę 2,00 zł (słownie: dwa zł 00/100).
2. Stawka, w wysokości ustalonej w ust. 1, obowiązuje poczynając od miesiąca 01.03.2021r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Uchwała została podjęta na wyraźne życzenie zdecydowanej większości mieszkańców mieszkań wyodrębnionych. Rada Nadzorcza po obliczeniu planowanych w roku 2021 wydatków, w tym wymiany windy w kl. 3, zdecydowała o obniżeniu stawki funduszu do kwoty 2,00 zł od marca br. zamiast sugerowanej przez mieszkańców 1,50 zł.

Wyniki głosowania:

za -5

przeciw-0

Uchwała została podjęta.

**Ad. 5 Omówienie i sporządzenie wytycznych do regulaminu parkowania w zasobach SM „Budostal”-
dyskusja.**

Rada Nadzorcza podjęła decyzje o przełożeniu przedmiotowego punktu na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej. Pan Michał Rudziński zwrócił się do członków Rady Nadzorczej o przemyślenie następujących kwestii:

- a) Czy dopuszczamy możliwość parkowania więcej niż jeden samochód na lokal?
- b) Czy dopuszczamy możliwość parkowania jednośladów, a jeżeli tak to gdzie?
- c) przyczep, pojazdów powyżej 2,5 t?
- d) Czy dopuszczamy możliwość parkowania pojazdów obcych i gości? Cena za parking?
- e) Koszt wydania identyfikatora, jakie identyfikatory?
- f) Rozliczenia za użytkowanie –
 - gotówkowo z zaliczeniem przychodów na poczet finansowania kosztów utrzymania działki wspólnej a nadwyżki na poczet funduszu remontowego,
 - bonami
- g) kwota za miesięczny abonament całodobowy,
- h) kwota za miesięczny abonament dzienny np. 8:00 do 20:00 jakie godziny?

Ad. 6 Wykonanie prac geodezyjnych (wytyczenie granic) w zasobach SM „Budostal” – podjęcie uchwały.

Po dyskusji Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie za następującą uchwałą:

Uchwała nr 02/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”

z dnia 25.01.2021 roku

W sprawie: zobowiązania Zarządu do zlecenia wykonania map i wyznaczenia granic osiedla

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

§ 1

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do wyłonienia geodety oraz zlecenia wyłoniionemu geodecie wykonania niezbędnych map i wyznaczenia granic osiedla.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania:

za – 5

przeciw-0

Uchwałą została podjęta.

Ad. 7 Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza zapoznała się z następującą korespondencją:

- pismo Zarządu dróg Miasta Krakowa w sprawie budowy drogi wewnętrznej z al. Jana Pawła II do os. Centrum E w Krakowie- inwestycja winna być zrealizowana w terminie 30.06.2021r.
- pismo p. xxx l.dz.2221/21 z dnia 20.01.2021r. w sprawie wymiany wodomierzy

Rada Nadzorcza z uwagi na liczną korespondencję, która wpływa do Spółdzielni podjęła decyzje o zaproszeniu Pana xxx na dzień 22 lutego 2021 na posiedzenie Rady Nadzorczej w trybie zdalnym.

Ad. 8 Sprawy bieżące w tym

- a) **Omówienie sprawy dotyczącej zamontowania szlabanów ograniczających wjazd na SM Budostal,**

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że rozpoczęła się budowa drogi wewnętrznej z al. Jana Pawła II do os. Centrum E oraz Zarząd rozważa zamontowanie szlabanów ograniczających wjazd „obcych” samochodów na teren zasobów SM „Budostal”

Na wniosek P. Michała Rudzińskiego Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarządu do rozmów z PKO, Hotelem i LIDLem na temat umiejscowienia szlabanów oraz na temat organizacji ruchu na terenie osiedla Centrum E.

- b) **Zobowiązanie Zarządu do wyłonienia projektanta, który wykona oznakowanie osiedla SM „Budostal” – podjęcie uchwały.**

Po dyskusji Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie za następującą uchwałą:

**Uchwała nr /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 2021 roku**

W sprawie: w sprawie zlecenia oznakowania osiedla Centrum E w Krakowie

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

§ 1

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do wyłonienia projektanta oraz zlecenia wyłonionemu projektantowi wykonania projektu oznakowania Osiedla Centrum E w Krakowie.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania:

za –2

przeciw-1

wstrzymujących się – 2

Uchwała nie została podjęta.

Rada Nadzorcza wróci do omawiania przedmiotowego tematu po wyznaczeniu granic osiedla przez geodetę.

- c) Przedstawienie przez Zarząd zestawienia zapotrzebowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w zasobach SM „Budostal”,**

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że na dzień dzisiejszy 7 osób zgłosiło zapotrzebowanie z korzystania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

- d) Przedstawienie przez Zarząd wykazu lokali mieszkalnych z podziałem uwzględniającym posiadane prawo do lokalu na poszczególne nieruchomości,**

Pani Prezes Zarządu przedstawiła Radzie Nadzorczej wykaz lokali w zasobach SM Budostal z podziałem na prawo własności.

- e) Ustalenie miejsca do składania odpadów wielogabarytowych,**

Zarząd zaproponował następujące miejsca składowania śmieci wielkogabarytowych :

- os. Centrum E 23 (miejsce po stole pingpongowym)
- os. Centrum E 24 (miejsce przy altanie śmietnikowej)
- os. Centrum E 18 (przy altanie śmietnikowej)
- os. Centrum E 5 (przy altanie śmietnikowej od strony terenu zielonego bloku E16 i E10)
- os. Centrum E 6 (na parkingu od strony Lidl)
- os. Centrum E 3 (przy altanie śmietnikowej)

- f) Omówienie sprawy dotyczącej zalania garaży E3 – podjęcie uchwały,**

Pani Prezes Zarządu przedstawiła problem dot. zalania garaży E3. Interwencja ze strony właścicieli garaży nr xxx (xxx).

Ustalono termin rozprawy na dzień 23.02.2021 w przedmiotowej sprawie, na której sąd podejmie kolejne decyzje.

Uchwała nr 03/2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 25.01.2021 roku

W sprawie: w sprawie postępowania z garażami przy bloku na os. Centrum E 3 w Krakowie

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

§ 1

1. Rada Nadzorcza po wysłuchaniu Zarządu w sprawie aktualnego stanu garaży przy os. Centrum E 3 w Krakowie, postanawia zobowiązać Zarząd do podjęcia czynności zmierzających do zabezpieczenia osób i mienia przed negatywnymi konsekwencjami przeciekania garaży przy os. Centrum E 3 w Krakowie.
2. W wykonaniu zobowiązania wskazane w ust. 1, Zarząd:
 - a. przedstawi plan naprawczy (zakres koniecznych działań w celu zminimalizowania negatywnych skutków przeciekania garaży przy os. Centrum E 3 w Krakowie);
 - b. przewidywane koszty wdrożenia planu naprawczego w formie kosztorysu inwestorskiego.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Rady Nadzorczej jednogłośnie zdecydowali, że jakiegokolwiek prace naprawcze mogą być zrealizowane po wykonaniu ekspertyzy przez rzeczoznawcę sądowego.

Wyniki głosowania:

za –5

przeciw- 0

Rada Nadzorcza ustaliła, że wszelkie naprawy winny być wykonane z funduszy garaży E 3, w związku z czym powinno rozważyć się podniesienie funduszu remontowego dla użytkowników garaży (są to lokale użytkowe – prywatni właściciele).

g) Informacja Zarządu w sprawie c.w.u. dla budynków E17, E3 i E25.

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że zgodnie z wnioskiem Rady Nadzorczej została przeprowadzona ankieta w budynku E 17 w sprawie montażu instalacji cewu. Mieszkańcy budynku E 17 w większości wyrazili zgodę na niniejsze przedsięwzięcie. W związku z powyższym Zarząd zleci wykonanie stosownej dokumentacji.

Aktualnie wykonywana jest dokumentacja zgodnie z harmonogramem zawartym w podpisanej umowie trójstronnej z MPEC-em, PGE SA dot. cewu w budynkach E3 i E25.

Ad. 9 Sprawy członkowskie.

Brak spraw członkowskich.

Ad. 10 Wolne wnioski.

Pan Paweł Buksa wnioskuje o przeglądnięcie zamków w wiatach śmietnikowych oraz zwrócił się z prośbą o wymianę wkładki do zamka w budynku E14 w kl. I.

Pan Paweł Buksa mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców poinformował, że przy budynku E 6 było bardzo ślisko z powodu nieodśnieżonego parkingu.

Pan Michał Rudziński wnioskuje o usunięcie elektrośmieci z rowerowi bud. 21 kl. I

Pan Michał Rudziński wnioskuje o ustawienie gazonów uniemożliwiających parkowanie wzdłuż bloku E14, E15, E21 i E23 oraz w przelęczkach – usunięcie samochodów z przelęczek i wraków z parkingu.

Pan Michał Rudziński zobowiązuje Zarząd do przekazania użytkownikom lokali informacji o zakazie parkowania na chodnikach, przelęczkach, ścianach budynków, zastawianiu wejść do klatek schodowych i lokali użytkowych, itp.

Ad. 11 Zakończenie obrad

Ustalono terminy Rady Nadzorczej w lutym 2021r.

w trybie zdalnym

08.02.2021r. Prezydium Rady Nadzorczej o godz.11:00

22.02.2021r. Posiedzenie Rady Nadzorczej o godz.11:00