

Protokół nr 02/ 2021  
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Budostal” w dniu 22.02.2021 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 25.01.2021r.
3. Zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok. – podjęcie uchwały.
4. Przedstawienie przez Zarząd wykonania planu remontowego za 2020r.
5. Przedstawienie przez Zarząd Projektu planu remontów na 2021r.
6. Przyjęcie regulaminu parkowania w zasobach SM „Budostal”- podjęcie uchwały.
7. Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej
  - a) rozmowa z Panem Edwardem Wurstem w sprawie kierowanej do SM Budostal korespondencji.
  - b) pozostała korespondencja
8. Sprawy bieżące.
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.

Pan Paweł Buksa zgłosił wniosek, aby pkt 4 został omówiony przed punktem 3 porządku obrad.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie za zatwierdzeniem porządku obrad,

z uwzględnieniem wniosku Pana Pawła Buksy.

#### **Wyniki głosowania:**

**za- 5**

**przeciw- 0**

#### **Ad.2 Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2021r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zadała pytanie czy są jakieś uwagi do protokołu z dnia 25.01.2021r.

Pan Michał Rudziński zgłosił następującą uwagę: na stronie nr 5 zastąpić słowa „Rada Nadzorcza podjęła decyzje o obniżeniu stawki...” na „Rada Nadzorcza ustaliła stawkę...”

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie za przyjęciem protokołu Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2021r. z uwzględnieniem uwagi Pana Michała Rudzińskiego.

#### **Wyniki głosowania:**

**za – 5**

**przeciw-0**

Protokół z dnia 25.01.2021r. został przyjęty.

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Bożena Kwater poinformowała, że Pan Jacek Barłowski złożył pisemną rezygnację z członka Komisji Rewizyjnej.*

*Rada Nadzorcza przyjęła Pana rezygnację i podjęła decyzję o uzupełnieniu składu komisji na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.*

#### **Ad.4. Przedstawienie przez Zarząd wykonania planu remontowego za 2020r.**

Prezes Zarządu omówiła wykonanie planu remontów za 2020 r.

Pan Paweł Buksa zadał pytanie dlaczego sumując pozycję „Termomodernizacja budynku – wg umowy z PHU Jantar (bez przewiązek) tj. kwotę 636 556,83zł - dot. E 14, 781 618,84 zł kwotę dot. E15 z wykonania planu remontów na 2020r. oraz tą samą pozycję z projektu planu remontów na 2021r. wg planowane koszty na E 14 kwotę 350 000,00 zł, a na budynku E 15 kwotę 90 000 zł , znacząco zostaje przekroczona kwota planowanych kosztów w 2020 roku na przedmiotowe prace.

W przypadku budynku E 14 zgodnie z planem remontów na 2020 r, koszt termomodernizacji budynku zgodnie z umową z firmą PHU Jantar miał wynosić 927 372,21zł, natomiast zgodnie z wyżej wymienionymi danymi budżet ten został przekroczony o 59 184,62 zł.

Budynek E 14

$927\,372,21\text{ zł} - 636\,556,83\text{ zł} - 350\,000,00\text{ zł} = -59\,184,62\text{ zł}$

W przypadku budynku E 15 zgodnie z planem remontów na 2020 r, koszt termomodernizacji budynku zgodnie z umową z firmą PHU Jantar miał wynosić 826 586,46 zł, natomiast zgodnie z wyżej wymienionymi danymi budżet ten został przekroczony o 45 032,38 zł.

Budynek E 15

$826\,586,46\text{ zł} - 781\,618,84\text{ zł} - 90\,000,00\text{ zł} = 45\,032,38\text{ zł}$ .

Pan Paweł Buksa zadał również pytanie ile kosztowały prace na przełączkach?

Pani Prezes Zarządu wyjaśniła, że podczas prac remontowych okazało się, że trzeba wykonać dużo prac dodatkowych oraz robót zamiennych. W budynku E 14 była konieczność naprawy ściany, gdyż odspoił się istniejący tynk od podłoża. W miesiącu styczniu i lutym odbywały się jeszcze odbiory. Inspektor Techniczny Pani Monika Szczepanowicz zajmując się rozliczeniem w/w inwestycji.

Pani Prezes Zarządu zaznaczyła, że całą dokumentacja dotycząca rewitalizacji budynku E14 i E15 jest do wglądu u Pani Inspektor Moniki Szczepanowicz. Pani Inspektor nadzoruje w/w inwestycje i po wcześniejszym umówieniu na spotkanie wytłumaczy punkt po punkcie kwestie rozliczenia.

Pan Paweł Buksa poinformował, że nie będzie nic sprawdzał u Pani Inspektor, ponieważ sprawdzając przed rozpoczęciem prac budowlanych na budynku E 14 i E15 informacje były nierzetelne.

Pan Paweł Buksa wnioskując, aby Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej zestawienie rozliczenia kosztów prac remontowych na budynku E14 i E15 z podziałem na poszczególne zakresy prac.

Ponadto Pan Paweł Buksa, zwrócił uwagę, że brak informacji w planie remontów z jakich środków budynek E 16 będzie finansował windy. W kontekście budynków E 24 p. Buksa stwierdza, że koszty instalacji c.w.u. są zawyżone. Prezes Zarządu uzasadnia to tym, że koszty instalacji c.w.u. uzależnione są od wielkości budynków, zaznaczając jednocześnie, że wg posiadanych informacji blok E 24 wycofał się z montażu c.w.u.

Pan Paweł Buksa i Pan Jacek Barłowski poprosili o zaprotokołowanie, że miała miejsce dyskusja dot. bloku E 20/21 – dlaczego planowany jest remont / wymiana balkonów kompleksowo, a nie remont poszczególnych balkonów, które tego wymagają.

**Ad.3 Zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok. – podjęcie uchwały.**

Główna księgowa przedstawiła plan finansowy na rok 2021 będący efektem dyskusji na poprzednich dwóch posiedzeniach RN, przegłosowanych założeń oraz wytycznych Rady Nadzorczej.

Podstawowe założenie polegało na nie podwyższaniu wysokości stawki eksploatacyjnej i finansowanie zaplanowanych niedoborów z nadwyżki zgromadzonej w latach poprzednich. Zasadniczą zmianą w stosunku do lat poprzednich jest wyodrębnienie kalkulacyjne kosztów utrzymania i przychodów działki wspólnej oraz wprowadzeniu odrębnej zaliczki na jej utrzymanie.

Stawka eksploatacyjna każdej nieruchomości została pomniejszona w stosunku do poprzedniego roku o 0,18 zł – do tej pory koszt sprzątnięcia i energii elektrycznej dotyczącej działki wspólnej doliczony był do stawki eksploatacyjnej budynkowej. Stawka eksploatacyjna będzie pokrywać jedynie koszty nieruchomości wspólnej danego budynku.

Stawka na podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste została pomniejszona o 0,09 zł (koszt dotyczący działki wspólnej). Mieszkania z odrębnym tytułem własności nie będą miały od tej pory pozycji w naliczeniach, mieszkania z tytułem spółdzielczym będą w tej pozycji pokrywać jedynie koszt dotyczący zajmowanego mieszkania.

W schemacie naliczeń czynszowych pojawi się natomiast zaliczka 0,26 zł jako zaliczka na pokrycie kosztów działki wspólnej. Zaliczkę skalkulowano po odliczeniu pożytków (do tej pory zasilających wynik finansowy spółdzielni). Pożytki wynikają z partycypacji w kosztach utrzymania wspólnot mieszkaniowych korzystających z działki (WM E Centrum E 7,8 i 9). Stawkę ustalono przy obecnym stanie prawnych (wg kształtu zawartych w przeszłości umów). Jeżeli stan prawny ulegnie zmianie na korzyść spółdzielni (np. renegotiacja umów ze wspólnotami czy przychody z parkingu) ewentualne nadwyżki posłużą obniżce stawki w latach kolejnych.

Plan zawiera kalkulację stawek każdej nieruchomości, każdego typu lokalu (mieszkalnego, garażowego, użytkowego), stawkę utrzymania działki wspólnej dla całego osiedla, stawki utrzymania dźwigów oraz wysokość pozostałych stawek wykorzystywanych w naliczeniach (tzw. media), a będących pochodną kosztów oferowanych przez dostawców zewnętrznych.

Szczegóły znajdują się w przedstawionych Radzie Nadzorczej materiałach.

Po wystąpieniu Głównej Księgowej Rada Nadzorcza podjęła następującą uchwałę.

#### **Uchwała nr 04/2021**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”

z dnia 22.02.2021 roku

**w sprawie : przyjęcia planu rzeczowo-finansowego na 2021 rok.**

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

Plan rzeczowo-finansowy na 2021 rok:

Planowane koszty na 2021 rok

1. Koszty Zarządu i Administracji	549 094,00 zł
2. Koszty eksploatacyjne lokali mieszkalnych i użytkowych – część wspólna	869 168,82 zł
3. Koszty utrzymania działki wspólnej	89 607,86 zł
4. Koszty utrzymania dźwigów	59 485,00 zł
5. Koszty świadczeń niezależnych od Spółdzielni (media) – wg stawek dostawcy	

Planowane przychody na 2021 rok

1. Przychody eksploatacyjne lokali mieszkalnych i użytkowych – część wspólna	736 213,64 zł
2. Przychody na utrzymanie działki wspólnej	7 708,37 zł
3. Przychody na utrzymanie dźwigów	56 706,48 zł
4. Przychody świadczeń niezależnych od Spółdzielni do rozliczenia do wysokości kosztów	

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 eksploatacji wraz z uzupełnieniem - zał. 2.1 do 2.16
3. Planowane przychody i koszty działki wspólnej – zał. 3
4. Planowane przychody i koszty pozostałych świadczeń zał. – 4 do 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

### **Wyniki głosowania:**

**za – 5**

**przeciw- 0**

Uchwała została podjęta.

### **Ad.5 Przedstawienie przez Zarząd Projektu planu remontów na 2021r.**

Pani Prezes Zarządu przedstawiła plan remontów na 2021r.

Garaże E3: awaria - uszkodzone jest koryto odpływowe na wjeździe na plac manewrowy planowany koszt 28 000,00zł. Środki do wykorzystania na 2021 rok 21 672,97zł.

Zarząd wnioskuję o podniesienie stawki na fundusz remontowy właścicielom garaży, z uwagi na zaistniałą awarię oraz na problemy związane z przeciekami.

Rada Nadzorcza podejmie stosowną uchwałę na posiedzeniu w miesiącu marcu.

**E3:** planowane wykonanie instalacji cewu oraz rezerwa na nieprzewidziane remonty. Stan środków do wykorzystania 147 790,54zł.

**E4:** planowany remont słupów okrągłych od strony południowej budynku zgodnie z zaleceniami ekspertyzy oraz rezerwa na nieprzewidziane remonty. Stan środków do wykorzystania 39 319,84zł.

**E5:** ustalono rezerwę na nieprzewidziane remonty. Stan środków do wykorzystania 3468,96zł.

**E6:** planowana wymiana oświetlenia klatek –czujnik zmierzchu i ruchu oraz rezerwa na nieprzewidziane remonty. Stan środków do wykorzystania 7 209,73zł.

**E10:** rezerwa na nieprzewidziane remonty oraz na nieprzewidziane remonty dźwigów, Stan środków do wykorzystania 102010,84zł. Pani Prezes Zarządu poinformowała, że w budynku E 10 zgodnie z resursem powinien być wymieniony dźwig osobowy w kl. III.

Pan Jacek Barłowski wnioskuje o pożyczanie budynkowi E10 około 30 000,00zł na remont dźwigu.

Pan Jacek Barłowski zadał pytanie ile wynosi suma na plusie funduszu remontowego oraz suma na minusie, a także jaka kwota na remonty E14 i E15 jest przeznaczona z MARR, a jaka z SM Budostal.

Pani Prezes Zarządu przekazała, że w zeszłym roku Rada Nadzorcza wprowadziła dyscyplinę, że wykonujemy remonty tylko w tych budynkach, które mają pieniądze. Wyjątkiem jest budynek E14 i E15 z powody wykonanej termomodernizacji.

Pan Jacek Barłowski zarzucił Pani Prezes Zarządu, że zamontowała ccwu i hydrofony, a jego zdaniem w pierwszej kolejności powinna być wymieniona winda. Pan Jacek Barłowski zarzucił również Pani Prezes brak kompetencji i samowolkę . Uważa, że Pani Prezes nie uzgodniła zakresu prac z mieszkańcami i zamiast zrobić remont windy to wymyśliła sobie montaż ccwu, której ludzie nie chcieli. Pani Prezes powiedziała, że Pan Jacek się od jakiegoś czasu nad nią znęca. Z wszystkim podaje ją do prokuratury. Prokurator umarza sprawę. Pani Prezes Zarządu czuje się szykanowana. W odpowiedzi na stawiane zarzuty Pani Prezes Zarządu wyjaśniła, że wszystkie prace na budynkach są uzgadniane z mieszkańcami, a wykonywane prace ujęte są w Planie Remontów na dany rok i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

**E14:** rozliczenie termomodernizacji budynku, rezerwa na nieprzewidziane remonty oraz na nieprzewidziane remonty dźwigów. Stan środków do wykorzystania minus 402 293,03zł

**E15:** rozliczenie termomodernizacji budynku, rezerwa na nieprzewidziane remonty oraz na nieprzewidziane remonty dźwigów. Stan środków do wykorzystania minus 580 475,68zł

Pan Paweł Buksa ponownie wnioskuje o przedstawienie przez Zarząd zestawienia ile zapłaciły budynki E14 i E15 do tej pory za prace remontowe i jakie prace były wykonywane.

**E16:** rezerwa na nieprzewidziane remonty oraz nieprzewidziane remonty dźwigów. Stan środków do wykorzystania 27 670,69zł.

**E17:** planowany jest remont słupów okrągłych od strony południowej zgodnie z zaleceniami ekspertyzy, a także wykonanie instalacji ccwu. Stan środków do wykorzystania 166 064,70zł.

**E 18:** rezerwa na nieprzewidziane remonty. Stan środków do wykorzystania 108 178,39zł.

**E19:** Remont słupów okrągłych od strony południowej zgodnie z zaleceniami ekspertyzy. Stan środków do wykorzystania 51 280,44zł.

**E 20/21:** Remont balkonów, wymiana dźwigu osobowego, rezerwa na nieprzewidziane remonty oraz nieprzewidziane remonty dźwigów. Stan środków do wykorzystania 282 502,38zł.

Pan Jacek Barłowski wnioskuje, aby wymienić jeden balkon, a nie cały pion. Zadał pytanie czy jest ekspertyza na podstawie, której byłaby konieczność wymiany całego pionu loggi.

**E23:** rezerwa na nieprzewidziane remonty oraz na nieprzewidziane remonty dźwigów. Stan środków do wykorzystania 83 439,30zł.

**E24:** planowane wykonanie projektu wymiany luxferów na przeszklenia, rezerwa na nieprzewidziane remonty. Stan środków do wykorzystania 128 921,95zł.

**E25:** planowane wykonanie instalacji ccwu, rezerwa na nieprzewidziane remonty. Stan środków do wykorzystania 246 828,65zł.

#### **Ad.6 Przyjęcie regulaminu parkowania w zasobach SM „Budostal”- podjęcie uchwały.**

Przedmiotowy punkt został przełożony na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

#### **Ad.7 Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej**

##### **a) rozmowa z Panem xxx w sprawie kierowanej do SM Budostal korespondencji.**

O godz. 13:15 w trybie zdalnym odbyła się rozmowa Rady Nadzorczej z Panem xxx. Pan xxx podczas rozmowy kwestionował rozliczenia mediów w tym dźwigów, wody, centralnego ogrzewania oraz śmieci. Pan xxx nie posiada obowiązujących w Spółdzielni elektronicznych podzielników ciepła firmy BMeters na podstawie,

których rozliczane jest centralne ogrzewanie w SM Budostal, a także nie posiada nakładki radiowej na wodomierzach, co uniemożliwia radiowego odczytu zużycia wody. W związku z powyższym Pan xxx rozliczany jest na podstawie ryczałtu.

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że umowa z firmą Techem wygasła, a wyparkowe podzielniki ciepła już nie obowiązują w całych zasobach SM „Budostal”.

Pan xxx nie zgadza się z tym rozliczeniem, uważa zapisy Regulaminów dotyczących rozliczania w/w mediów nie odpowiadają rzeczywistości.

Pan xxx kwestionował również sposób powiadomienia go o zmianie wysokości opłat za dźwigi oraz śmieci.

Protokolantka poinformowała, że w dniu 20.10.2020r. została wywieszona na klatkach schodowych informacja, że na podstawie Uchwały Rady Miasta Krakowa nr XLV/1197/20 z dnia 16 września 2020r. zmienia się od 01-11-2020r. wysokość stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Informacja ta pojawiła się również na stronie internetowej Spółdzielni.

Pan xxx powoływał się na ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z §4 ust 7 podpunkt 7<sup>1</sup>.

„W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin”.

Spółdzielnia zachowała w/w terminy.

Pan Michał Rudziński zadał Panu xxx pytanie czy ma zamiar zapłacić za media, czy nie? Pan xxx odpowiedział, że jeżeli będą naliczone zgodnie z Regulaminem to tak. Po rozmowie z Panem xxx Rada Nadzorcza ustaliła, że przeanalizuje Regulaminy dotyczące rozliczenia wody oraz rozliczenia centralnego ogrzewania w zasobach SM „Budostal”.

Rada Nadzorcza ustaliła, że listem poleconym ma być wysłana informacja do Pana xxx o obowiązku wymiany liczników wody i podzielników ciepła.

**b) pozostała korespondencja**



- l.dz. 2271/2021 z dnia 25.01.2021r. – pismo Pana xxx w sprawie ustawienia dwóch znaków drogowych (zakaz zatrzymywania się),
- l.dz.2308/2021 z dnia 27.01.2021 – mieszkańcy budynku E24 w sprawie braku zgody na montaż anten sieci komórkowej,
- l.dz. 313/2021 z dnia 04.02.2021- pismo Pana Michała Rudzińskiego uwzględniające tabele świeceń Kraków ZIKIT,
- L.dz. 343/2021 z dnia 10.02.2021r.- odpowiedź Zarządu wraz z załącznikami kierowana do Naczelnika Wydziału Kryminalnego w sprawie zarzutów Pana xxx dotyczących rzekomego nie przyjęcia pisma mieszkańców E 10 w sprawie obniżenia stawki na fundusz remontowy (Rada Nadzorcza otrzymała komplet pism),
- L.dz. 362/2021 z dnia 15.02.2021r. – pismo Pana Michała Rudzińskiego w sprawie planowanych kosztów oświetlenia instalacji wewnętrznej bloków na 2021r,
- L.dz.382/2021 z dnia 16.02.2021r. – pismo mieszkańców budynku E10 w sprawie rozliczenia inwestycji cewu w budynku E10 (zwrot kwoty 700zł dla mieszkań, które nie zamontowały cewu).

#### **Ad.8 Sprawy bieżące.**

Pani Prezes Zarządu poinformowała o następujących sprawach:

- W dniu 26-01-2021 odbyło się spotkanie w sprawie montażu paczkomatu i lodówkomatu Inpost koło Lidla na wąskiej działce SM Budostal. Warunki finansowe:
  - paczkomat długość 10mb -800 zł netto na msc,
  - lodówkomat długość około 5mb cena 400zł na msc.
- nadal trwa lustracja SM „Budostal” za lata 2017-2019,
- wystosowanie zapytań o cenę wykonanie dokumentacji ciepłej wody użytkowej dla bloku E17 do 3 firm: 3e system, Andrzej Krzesiński ,Zofia Bubka.  
Rozstrzygnięcie przetargu - napłynęły 2 oferty , wygrała firma 3e system.
- Zarząd wysłał pismo w sprawie montażu szlabanów do Lidla, Banku i Hotelu z prośbą o zajęcie stanowiska w tej sprawie.
- Wysłano zapytania ofertowe dot. ceny na wyznaczenie zewnętrznych punktów granicznych działek wchodzących w skład zasobów spółdzielni. Zapytania wysłano do 3 firm : HB- Projekt Bożena Horak – Zielińska, Bi- Geo, GEO- HOFF.
- Zarząd w porozumieniu z Radcą Prawnym przygotował i wysłał komplet dokumentów dla Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty IV Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych w związku z byłą pracownicą p. xxx.
- W dniu 10.02.2021r. miała odbyć się rozprawa z Panem xxx, z uwagi na usprawiedliwioną nieobecność Pana xxx rozprawa została przeniesiona na marzec 2021.

- 15.02.2021r. pismo z sądu dot. powołania rzeczoznawcy ws. xxx
- 17.02.2021r. wpłynęło Postanowienie Komisariatu Policji VIII w Krakowie dot. umorzenia śledztwa ws. nadużycia uprawnień przez Prezesa Spółdzielni.
- Na dzień 23.02.2021r. został wyznaczony termin rozprawy przeciwko firmie Bruzda, wykonawcy remontów przecieku garaży.

**Ad.9 Sprawy członkowskie.**

Brak

**Ad. 10 Wolne wnioski.**

Brak

**Ad. 11 Zakończenie obrad**

**Ustalono terminy Rady Nadzorczej w marcu 2021r.  
w trybie zdalnym**

**08.03.2021r. Prezydium Rady Nadzorczej o godz.11:00**

**29.03.2021r. Posiedzenie Rady Nadzorczej o godz.11:00**