

Protokół nr 09/ 2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Budostal” w dniu 18.10.2021 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

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 20.09.2021r.
3. Spotkanie z Firmą Jantar :
 - a) w sprawie aktualizacji stawki roboczogodziny dla firmy JANTAR na wykonanie nowych robót budowlanych na 2021 rok – podjęcie uchwały.
 - b) podjęcie decyzji w sprawie przedłużonego terminu płatności za wykonanie remontu balkonów na budynku E 20/21 – podjęcie uchwały.
4. Informacja Prezesa Zarządu w sprawie uzyskanego wyroku dot. byłej pracownicy p. Marzeny Brożek.
5. Informacja Zarządu w sprawie nowej usługi dla mieszkańców w ramach funkcjonującego, zintegrowanego systemu informatycznego ZSI UNISOFT – eboki.
6. Wniosek o wynajem komórki gospodarczej– podjęcie uchwały.
7. Przedstawienie przez Zarząd opinii w sprawie zorganizowania Walnego Zgromadzenia w okresie pandemii COVID – opinia Rady Prawnego.
8. Rozpatrzenie wniosku P. Jacka Barłowskiego w sprawie pozbawienia P. Michała Rudzińskiego funkcji Zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej „SM Budostal” – podjęcie uchwał:
 - a) odwołanie z funkcji Zastępcy Przewodniczącego P. Michała Rudzińskiego – podjęcie uchwały
 - b) powołanie członka Rady Nadzorczej na funkcję Zastępcy Przewodniczącego – podjęcie uchwały
9. Sprawy bieżące.
10. Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej.
11. Sprawy członkowskie.
12. Wolne wnioski.
13. Zakończenie obrad.

Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.

W związku z zaproszeniem firmy Jantar na posiedzenie Rady Nadzorczej, Pani Przewodnicząca zasugerowała, żeby punkt 2 zamienić kolejnością z punktem 3. Po zmienionej kolejności, Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania nad porządkiem obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Spotkanie z Firmą Jantar :
 - a) w sprawie aktualizacji stawki roboczogodziny dla firmy JANTAR na wykonanie nowych robót budowlanych na 2021 rok – podjęcie uchwały.
 - b) podjęcie decyzji w sprawie przedłużonego terminu płatności za wykonanie remontu balkonów na budynku E 20/21 – podjęcie uchwały.
3. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 20.09.2021r.
4. Informacja Prezesa Zarządu w sprawie uzyskanego wyroku dot. byłej pracownicy p. Marzeny Brożek.
5. Informacja Zarządu w sprawie nowej usługi dla mieszkańców w ramach funkcjonującego, zintegrowanego systemu informatycznego ZSI UNISOFT – eboki.
6. Wniosek o wynajem komórki gospodarczej– podjęcie uchwały.
7. Przedstawienie przez Zarząd opinii w sprawie zorganizowania Walnego Zgromadzenia w okresie pandemii COVID – opinia Radcy Prawnego.
8. Rozpatrzenie wniosku P. Jacka Barłowskiego w sprawie pozbawienia P. Michała Rudzińskiego funkcji Zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej „SM Budostal” – podjęcie uchwał:
 - c) odwołanie z funkcji Zastępcy Przewodniczącego P. Michała Rudzińskiego – podjęcie uchwały
 - d) powołanie członka Rady Nadzorczej na funkcję Zastępcy Przewodniczącego – podjęcie uchwały
9. Sprawy bieżące.
10. Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej.
11. Sprawy członkowskie.
12. Wolne wnioski.
13. Zakończenie obrad.

Wyniki głosowania:

za –5
przeciw-0

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad.2.Spotkanie z Firmą Jantar :

- a) w sprawie aktualizacji stawki roboczogodziny dla firmy JANTAR na wykonanie nowych robót budowlanych na 2021 rok – podjęcie uchwały.

Przedstawiciele firmy Jantar tj. xxx i Pan xxx przystąpili do omawiania tematu. Pan xxx poinformował, że w umowie ramowej zabrakło precyzyjności zapisu i uściślenia, że wykonywane roboty będą rozliczane adekwatnie do cen rynkowych jakie obowiązują w danym okresie rozliczeniowym. Zapis ten został pominięty. Nie zostały określone ramy czasowe wykonywanych robót. Roboty budowlane wykonywane na blokach E 14 i E 15, były rozliczane wg wynegocjowanych stawek na dany czas. W sierpniu 2021r. średnia stawka roboczogodziny wg sekocendbudu wynosi 21 zł. Na roboty budowlane potrzebna jest wycena, która jest na poziomie danego kwartału. Prośbę o aktualizację stawki roboczogodziny, Pan xxx uzasadnia też tym, że nie jesteśmy w stanie zagwarantować jak rynek zachowa się w obowiązującym okresie pandemii. Pan Michał Rudziński przytoczył zapis kodeksu cywilnego, że ważniejszą jest intencja niż pisane słowo i zapytał, jaka była intencja spisania umowy z tymi cenami, wiedząc, że umowa jest długoterminowa i będzie rozciągnięta w czasie? Pan xxx odpowiedział, że wzór umowy był zgodny z zapisem: "roboty będą rozliczane wg. cen sekocendbudu". Pan Jacek Barłowski zabrał głos mówiąc, że stawki sekocendbudu są dla inwestora nie dla ofert, ponieważ stawki sekocendbudu są zawyżone. Dodaje, że firma Jantar powinna stanąć do przetargu, ponieważ jej wybór nie spełniał warunków regulaminów wewnętrznych i małopolskich. Zarzuca firmie Jantar, że od momentu podpisania umowy ramowej czyli 2019r. zostały zrobione tylko 2 budynki.

Pan xxx odpowiada, że firma Jantar złożyła ofertę na przetarg, która okazała się na tamten dzień najkorzystniejsza. Firma Jantar realizuje prace w 10 spółdzielniach, gdzie jest po 100 budynków. Realizujemy różne prace, w okresach wieloletnich, nie wiedząc jakie będą stawki obowiązywały w danym okresie rozliczeniowym. Stawki oferowane przez firmę Jantar są średnimi stawkami sekocendbudu. Rocznie firma wykonuje ok. 30/40 budynków termomodernizacji. Pan xxx fakt, że od 2019r. zostały zrobione tylko 2 budynki, uzasadnia tym, że spółdzielnia nie posiadała więcej środków na kontynuację prac na kolejnych budynkach. W momencie, kiedy okazało się, że Spółdzielnia jest w stanie zabezpieczyć i podjąć kolejne inwestycje tj. 70% MARR i 30% pieniądze spółdzielni, firma Jantar chce wynegocjować stawki na remont balkonów, aby można było wykonać prace. Firma Jantar dąży do tego, aby środki własne były jak najmniejsze. Pan xxx podkreśla, że środki pozyskane z zewnątrz wymagają procesu jakim są między innymi wnioski składane do instytucji, odbywa się cały proces pod kątem formalnym. Pan Jacek Barłowski zadaje pytanie: jakich argumentów w rozmowie z MARR użyła firma Jantar, że do robót kwalifikowanych zostały zaliczone balkony i malowanie klatek, robiąc termomodernizację? Przedstawiciel firmy Jantar odpowiada, że Spółdzielnia w termomodernizacji nie zrobiła nic. Pan Jacek Barłowski zarzuca, że firma Jantar posługuje się łańcuchem pośredników. Przedstawiciele firmy Jantar dodają, że pieniądze z funduszu remontowego trafią do kieszeni mieszkańców z powrotem. Po wykonaniu prac mieszkańcy będą płacili mniej za energię, ponieważ budynki będą oszczędniejsze. Pan Buksa wielokrotnie podkreśla, że stawka roboczogodziny była konkurencyjna, dodając, że dla poszczególnych bloków nie wiadomo jaki jest zakres prac.

Pan xxx odpowiedział, że zakres prac dla zainteresowanych budynków dawno został wysłany, zostanie sporządzona wycena dla prac na poszczególne kwartały. Oszacuje się, że jak wygląda zaangażowanie własnych środków i środków zewnętrznych. W symulacji zostanie zobrazowane po jakim czasie zwrócą się pieniądze i to mieszkańcy danego budynku decydują o zakresie przeprowadzanych prac. Odnośnie sieci pośredników Pan xxx podkreśla, że jest to ogrom formalności takich jak, pozwolenia, ekspertyzy, wyceny, opinie, przytaczając m.in. uzyskanie zgody od prof. Romualda Loeglera na remont i poszerzenie balkonów w bloku E 20/21. Pan Jacek Barłowski poruszył temat audytu dla bloków E 14 i E

15, który wykazał, że po wykonaniu pełnej modernizacji, bloki zyskają 27% na kosztach na ociepleniu, tymczasem w tym roku po porównaniu do wcześniejszych lat, koszty te są wyższe. Pani Prezes poinformowała, że dział księgowy wraz z GZM będzie prowadził analizę, podkreślając, że w międzyczasie miała miejsce podwyżka cen za c.o., co należy uwzględnić w analizach. Pan xxx podkreśla, że kluczem do pozyskania oszczędności na c.o. w danym bloku, jest wykonanie automatyki, z wykonania tego przedsięwzięcia mieszkańcy bloków E 14 i E 15 zrezygnowali. Pan Michał Rudziński zapytał czy dla bloków E 14 i E 15 została zmniejszona moc z MPEC-u? Pani Prezes odpowiedziała, że tak – zgodnie z zawartą umową z MPEC. Pan Michał Rudziński zapytał, kiedy mieszkańcy bloku E 20/21 mogą spodziewać się wyceny i realizacji przedmiotowych prac? Po dyskusji ustalono, że do tygodnia firma Jantar prześle ofertę na przedmiotowe prace.

b) podjęcie decyzji w sprawie przedłużonego terminu płatności za wykonanie remontu balkonów na budynku E 20/21 – podjęcie uchwały.

Punkt został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad.3. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 20.09.2021r.

Pan Paweł Buksa złożył uwagi na piśmie do protokołu z dnia 20.09.2021r. Pan Michał Rudziński uznał, że jest to niezasadne, żeby uwagi te zostały przyjęte, bez wcześniejszego ustosunkowania się członków Rady Nadzorczej co do ostatecznej wersji protokołu. W związku z powyższym przyjęcie protokołu zostaje przeniesione na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad.4. Informacja Prezesa Zarządu w sprawie uzyskanego wyroku dot. byłej pracownicy p. xxx

Pani Prezes Zarządu poinformowała, że dnia 22.09.2021r. odbyła się ostatnia rozprawa z powództwa Pani xxx przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” o przywrócenie do pracy. Do siedziby Spółdzielni wpłynął wyrok z Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie IV Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 24.09.2021r. Wyrok mówi o oddaleniu powództwa, zasądza od powódki xxx na rzecz strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie kwotę 180zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Ad.5. Informacja Zarządu w sprawie nowej usługi dla mieszkańców w ramach funkcjonującego, zintegrowanego systemu informatycznego ZSI UNISOFT – eboki.

Pani Prezes poinformowała o udostępnieniu mieszkańcom nowej usługi w ramach funkcjonującego Zintegrowanego Systemu Informatycznego ZSI UNISOFT. Zostało uruchomione elektroniczne Biuro Obsługi Klienta (w skrócie zwanym e-BOK). Jest to współczesne rozwiązanie, które w dobie informatyzacji, umożliwia internetowy dostęp do stanu swojej kartoteki oraz informacji w zakresie rozliczeń z tytułu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Ad.6. Wniosek o wynajem komórki gospodarczej– podjęcie uchwały.

Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania.

**Uchwała Nr 024 /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”
z dnia 18.10.2021r**

w sprawie : wynajęcia komórki gospodarczej nr 2 w budynku E 20kl.I.

Na podstawie §100 ust.1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Rada Nadzorcza uchwała co następuje :

§ 1

Na podstawie pisma pana xxx zam. Os. Centrum E 20xxx w sprawie wynajmu komórki gospodarczej pomiędzy 1, a 2 piętrem, w budynku E 20 kl. I,Rada Nadzorcza wyraża zgodę na powyższe.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Wyniki głosowania:

za – 5

przeciw–0

Uchwała została podjęta.

Ad.7. Przedstawienie przez Zarząd opinii w sprawie zorganizowania Walnego Zgromadzenia w okresie pandemii COVID – opinia Rady Prawnego.

W sprawie przedmiotowego punktu do materiałów Rady Nadzorczej na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej została dołączona opinia Rady Prawnego, świadczącej usługi dla naszej Spółdzielni. Z przytoczonych przepisów wynika, że przejściowo- tj. w okresie trwania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii – spółdzielnie mogą organizować głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia pisemnie lub za pomocą środków bezpośredniego porozumienia się na odległość także w przypadku, gdy takiej możliwości nie dopuszcza Statut Spółdzielni. Na tle przytoczonych regulacji pojawiły się wątpliwości, czy mają one zastosowanie również do spółdzielni mieszkaniowych. Wynikały one z tego, że spółdzielnie mieszkaniowej mają autonomiczne uregulowania w przedmiocie odbycia Walnego Zgromadzenia w stosunku do regulacji obowiązujących w ustawie Prawo spółdzielcze. Do powyższych wątpliwości odniosło się Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii w opinii z dnia 19 stycznia 2021r., która została uzgodniona z Ministerstwem Sprawiedliwości. Stanowisko to zostało następnie podtrzymane w piśmie w/w Ministerstwa do Marszałka Senatu z dnia 8 lutego 2021r. (znak DM-III.054.4.2021), stanowiącego odpowiedź na oświadczenie złożone przez Senator Dorotę Tobiszewską. Zdaniem w/w Ministerstwa, dodane do ustawy Prawo spółdzielcze regulacje dopuszczającej możliwość odbycia Walnych Zgromadzeń w trybie pisemnym lub za pomocą środków bezpośredniego porozumienia się na odległość (art.36 & 9-13), dotyczą również spółdzielni mieszkaniowych. Analogiczne stanowisko zajęła Krajowa Rada Spółdzielcza. Reasumując: Spółdzielnie mieszkaniowe w okresie trwania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii mogą organizować głosowania Walnego Zgromadzenia w formie pisemnej za pomocą środków bezpośredniego porozumienia się na odległość.

Podczas dyskusji nad przedmiotowym punktem, Pani Przewodnicząca powiedziała, że ideą Walnego Zgromadzenia jest spotkanie członków i dyskusja na temat spraw dotyczących Spółdzielni, a nie tylko jednostronne głosowanie. W kwestii Walnego Zgromadzenia w formie korespondencyjnej, sporna kwestia pozostaje taka, kto będzie liczył głosy, skoro członkowie Rady Nadzorczej nie mogą? Gdzie zorganizuje się miejsce do przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia? Pani Prezes dodaje, że nie byłaby to kwestia jednego dnia, tylko co najmniej podwójna organizacja. Należałoby też zmienić Regulamin Walnego Zgromadzenia, dot. zapisu, że członkowie RN mogą liczyć głosy. Na każdym posiedzeniu WZ, będzie musiał być obecny Radca Prawny, każde Walne Zgromadzenie wymaga wyboru komisja skrutacyjnej.

Ad.8. Rozpatrzenie wniosku P. Jacka Barłowskiego w sprawie pozbawienia P. Michała Rudzińskiego funkcji Zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej „SM Budostal” – podjęcie uchwał:

W przedmiotowym punkcie zabrał głos Pan Mecenias Madejski, który został poproszony o głos w czasie trwania swojego dyżuru w Spółdzielni. Wyróżnił 3 czynności, których nie

można zrobić jeśli zaszłaby taka sytuacja, że zostanie odwołany zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, a Przewodnicząca byłaby niedyspozycyjna. Zostały wyszczególnione trzy kwestie, które nie mogłyby być wykonane:

- Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej
- Przewodniczenie
- Głosowanie nad uchwałami

Po dyskusji członków Rady Nadzorczej, Pan Jacek Barłowski wycofał swój wniosek w sprawie odwołania Pana Michała Rudzińskiego z funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Ad.9. Sprawy bieżące.

1. W dniu 21.09.2021r. odbyła się wizja w terenie z firmą Inpost, wstępnie ustalono lokalizację paczkomatu na terenie zielonym koło bloku E 23. Zakres podłączenia elektryki zostanie uszczegółowiony.
2. W dniu 21.09.2021r. zostało wysłane pismo do Szkoły Muzycznej ws. przywrócenia do stanu pierwotnego naszego terenu zniszczonego podczas przeprowadzonych prac remontowych.
3. W dniu 24.09.2021r. włączenie ogrzewania na terenie Spółdzielni (informacja na klatkach).
4. W dniu 24.09.2021r. miała miejsce inspekcja Nadzoru Budowlanego w lokalu użytkowym xxx w bloku E xxx.
5. W dniu 04.10.2021r. miała miejsce telekonferencja pomiędzy Panią Prezes, a Przedstawicielami Lidla w sprawie przejęcia sieci ciepłowniczej, znajdującego się w budynku LIDL. Właściciele LIDLA podtrzymują dotychczasowe stanowisko, nie są zainteresowani przekazaniem służebności rurociągu na rzecz MPEC-u.
6. W dniu 04.10.2021r. upłynął termin składania ofert na instalację c.w.u. dla bloku E 17. Wpłynęły dwie oferty z firm: SIB Inwestycje Sp. z o.o. i Ryszard Białka Zakład Inst. Sanit. Wod. – Kan. i c.o. W dniu 06.10.2021r. miały miejsce negocjacje cenowe. Ze względu na dużo korzystniejszą różnicę cenową, wybrana została firma Ryszard Białka. Termin zakończenia prac, koniec listopada b.r.
7. W dniu 06.10.2021r. miała miejsce wizyta w Kancelarii Notarialnej Knuplerz&Knuplerz w celu wyjaśnienia błędnego zapisu w Akcie Notarialnym dot. l.uż. nr xxx i xxx w bloku E xxx.
8. W dniu 06.10.2021r. zostało wysłane oficjalne pismo do firmy wykonującej instalację c.w.u. w bloku E 3 i E 25 FHU Lawina. Pismo wzywa do zintensyfikowania prac, gdyż zgodnie z umową 04/2021 z 02.07.21r. termin zakończenia wszelkich prac to 31.10.2021r.
9. W dniu 07.10.2021r. zostały złożone dokumenty ws. xxx w Nadzorze Budowlanym.

10. W dniu 08.10.2021r. zostało złożone pismo w Biurze Poselskim Poseł P. Małgorzaty Wassermann. Przedmiotowo pismo jest prośbą o interwencję do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii o udzielenie zgody na odstąpienie w temacie dobudować 4 windy, które miałyby ułatwić korzystanie z budynku osobom starszym, inwalidom i matkom z dziećmi.
11. W dniu 11.10.2021r. w biurze Spółdzielni miało miejsce spotkanie właściciela lokalu użytkowego xxx z bloku Exxx z Panią Prezes, przy udziale Radcy Prawnego.
12. W dniu 15.10.2021r. miało miejsce szkolenie z ebok-ów.
13. Na dzień dzisiejszy tj. 18.10.2021r. zostały zaproszone osoby, które zalegają z czynszem.

Ad.10. Omówienie korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej.

RN/61/2021 – Pismo dot. rozliczenia wody za okres 01.2021r. – 31.05.2021r., P. xxx

RN/62/2021 – Pismo dot. ogrzewania P. xxx

RN/63/2021 – Wniosek o odwołanie z funkcji zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej

RN/64/2021 – Dot. montaż barierki P. xxx E xxx

RN/65/2021 – Dot. reklamacji c.o. P. xxx

RN/66/2021 – Dot. udostępnienia opracowania mapy „łączności ekologicznej”

RN/67/2021 – Dot. zalania P. xxx

RN/68/2021 – Dot. pozwolenia na alkohol

RN/69/2021 – Dot. usterek P. xxx

Ad.11. Sprawy członkowskie.

Brak spraw członkowskich.

Ad.12. Wolne wnioski.

Brak wolnych wniosków.

Ad.13. Zakończenie obrad.

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

03.11.2021r. Prezydium Rady Nadzorczej o godz. 13:00

15.11.2021r. Posiedzenie Rady Nadzorczej o godz.11:00

Sekretarz RN

Przewodniczący RN

.....
Jerzy Chrzanowski

.....
Bożena Kwater