

PROTOKÓŁ nr 41/11/22

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w dniu 24.10.2022 r,

które odbyło się w siedzibie Spółdzielni przy ul. M. Dzielskiego 2 w Krakowie.

Obecni: Witold Gaberle, Grzegorz Kąkiel, Teresa Cieślik-Sapiejka, Wanda Rawska, Monika Kaczmarczyk, Krzysztof Matzka, Jerzy Milej, Kazimierz Łukasik, Mariusz Kaniecki.

Nieobecni: Jan Leśniak.

W posiedzeniu uczestniczyli także n/wym. członkowie Zarządu:

- p. Józef Michura – Prezes Zarządu
- p. Piotr Majak – Wiceprezes Zarządu
- p. Barbara Mościcka – Członek Zarządu

Ad 1.

Członkowie Rady Nadzorczej o posiedzeniu RN w dniu 24.10.2022 r. zostali poinformowani pocztą elektroniczną. Wraz z Zaproszeniem zostały przesłane materiały i wyjaśnienia do wszystkich punktów porządku obrad.

W posiedzeniu uczestniczy 9 członków Rady Nadzorczej, których obecność została potwierdzona listą obecności, w związku z czym posiedzenie jest ważne, a Rada Nadzorcza zdolna do podejmowania uchwał.

Obrady otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, stwierdzając kworum. Następnie odczytał porządek obrad i zapytał, czy są do niego uwagi.

W związku z brakiem uwag do porządku obrad, Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie porządek obrad.

**UCHWAŁA nr 79/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.10.2022 r.
w sprawie: zatwierdzenia porządku obrad.**

§ 1.

Rada Nadzorcza zatwierdza poniższy porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Zapoznanie się z porządkiem obrad posiedzenia i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
2. Przyjęcie protokołu nr 40/10/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.09.2022 r.
3. Zapoznanie się z wnioskiem w sprawie korekty planu remontowego na 2022 r i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
4. Zapoznanie się z pismami w sprawie zmiany ryczałtów wody dla osób, które wystąpiły z takimi wnioskami oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
5. Zapoznanie się z informacją dotyczącą lokali użytkowych.
6. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy bieżące.



§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą nr 79/2022 wzięło udział 9 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem porządku obrad oddano 9 głosów
- za odrzuceniem porządku obrad oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów

Ad 2.

Protokół nr 40/10/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.09.2022 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej.

Do protokołu nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

UCHWAŁA nr 80/2022 Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.10.2022 r.

w sprawie: przyjęcia protokołu nr 40/10/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.09.2022 r.

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 17 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej przyjmuje protokół nr 40/10/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.09.2022 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą 80/2022 wzięło udział 9 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem protokołu oddano 9 głosów
- za odrzuceniem protokołu oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów

Ad 3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie dokonania zmian w planie remontów na 2022 r., w związku z zakończeniem przetargu nieograniczonego na prace budowlane w zasobach Spółdzielni i dokonaniem analizy planu remontowego na 2022 rok.

Propozycje Zarządu:

- wykreślić z planu remontowego roboty na łączną kwotę 70.000,00 zł (3 pozycje),
- obniżyć w planie remontowym koszt robót na łączną kwotę 110.280,00 zł (7 pozycji),
- dopisać do planu remontowego roboty na łączną kwotę 110.280,00 zł (6 pozycji),
- dokonać w planie remontów lokali użytkowych nieznacznych zmian w ramach zaplanowanej kwoty 137.000,00 zł.

Przewodniczący Komisji GZM poinformował, że sprawa ta była przedmiotem obrad posiedzenia Komisji GZM, na którym szczegółowych informacji w tym zakresie udzielił Wiceprezes Spółdzielni. Komisja po wysłuchaniu wyjaśnień rekomenduje przyjęcie proponowanych zmian w planie remontowym na 2022 rok.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 81/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.10.2022 r.
w sprawie: zatwierdzenia korekty planu remontowego na 2022 r.**

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni zatwierdza korektę planu remontowego na 2022 r, zgodnie z załącznikiem nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą 81/2022 wzięło udział 9 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem uchwały oddano 9 głosów
- za odrzuceniem uchwały oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów

Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami właścicieli mieszkań, którzy wystąpili z prośbą o zmianę ryczałtu za wodę. Prośby właścicieli mieszkań o zmiany ryczałtów wody wynikają przede wszystkim ze zmiany ilości osób zamieszkujących w danych lokalu mieszkalnym.

Prośby o zmianę ryczałtu wpłynęły od: **INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Sprawa była rozpatrywana przez Komisję GZM, która przychyliła się do próśb lokatorów i wnioskuje do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zmianę ryczałtów wody.

**UCHWAŁA nr 82/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.10.2022 r.
w sprawie: zatwierdzenia ryczałtów wody dla osób, które wystąpiły z takimi wnioskami**

§ 1.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 13 statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni oraz z pismami lokatorów, zatwierdza od 1.11.2022 r. ryczałty wody dla n/wym. mieszkań:

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.11.2022 r.

W głosowaniu nad uchwałą 82/2022 wzięło udział 9 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem uchwały oddano 9 głosów
- za odrzuceniem uchwały oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów

Ad 5.

Rada Nadzorcza zapoznała się informacją Zarządu dotyczącą wynajmu lokali użytkowych.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że analiza gospodarki lokalami użytkowymi była omawiana na odrębnym posiedzeniu. Jest to bardzo ważny temat, bowiem Spółdzielnia z najmu lokali osiąga dochód, który następnie jest dzielony na Walnym Zgromadzeniu.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 92 lokale użytkowe. W większości ich lokalizacja jest w dobrych punktach miasta. Na koniec września 2022 r. był niewynajęty tylko jeden lokal. To świadczy o prowadzeniu przez Zarząd prawidłowej gospodarki lokalami użytkowymi i poszukiwaniu najemców. Ponadto Spółdzielnia nawiązała współpracę z firmą InPost udostępniając tereny pod paczkomaty, co również przynosi dodatkowe wpływy. Odnośnie zaległości czynszowych Komisja Rewizyjna poinformowała, że zaległości za najem lokali zmalały w stosunku do II kwartału 2022 r. o 50% i na koniec III kwartału 2022 r. wyniosły 60.071,00 zł.

Komisja zwróciła również uwagę na potrzebę zwiększenia nakładów na remonty lokali, bowiem w tym zakresie są duże potrzeby.

W oparciu o przedstawioną informację Komisja Rewizyjna stwierdza, że Zarząd prowadzi prawidłową gospodarkę w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi, dokładając starań w zakresie ich pełnego wynajmu, a także egzekwowania czynszów.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

UCHWAŁA nr 83/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.10.2022 r. w sprawie: przyjęcia informacji dotyczącej lokali użytkowych

§ 1.

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się informacją Zarządu dotyczącą najmu lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz z opinią Komisji Rewizyjnej przyjmuje ją do wiadomości i nie wnosi uwag.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą 83/2022 wzięło udział 9 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem uchwały oddano 9 głosów
- za odrzuceniem uchwały oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów

Ad 6/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. mieszkańców budynku przy ul. w sprawie wykonanych remontów wykonanych w budynku oraz z odpowiedzią Spółdzielni z dnia r.

Pisma rozpatrywane były przez Komisję GZM, która po zapoznaniu się ze sprawą nie wniosła uwag do odpowiedzi udzielonej mieszkańcom.

Rada Nadzorcza zaakceptowała wyjaśnienia Zarządu w piśmie Spółdzielni z dnia r. uznając je za merytoryczne i wyczerpujące.

Do mieszkańców budynku zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 6/2.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. w sprawie wykonania remontu zjazdów do garaży oraz z odpowiedzią Spółdzielni z dnia r.

Pisma rozpatrywane były przez Komisję GZM, która po zapoznaniu się ze sprawą nie wniosła uwag do odpowiedzi udzielonej mieszkańcom.

Rada Nadzorcza zaakceptowała stanowisko Zarządu w piśmie Spółdzielni z dnia r.

Do mieszkańców budynku zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 6/3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami z dnia r. p. zam. przy ul. w sprawie regulacji instalacji centralnego ogrzewania na klatkach schodowych oraz w suszarniach.

Pismo rozpatrywane było przez Komisję GZM, która po zapoznaniu się ze sprawą nie wniosła uwag co do sposobu załatwienia sprawy. Spółdzielnia dokonała regulacji centralnego ogrzewania zarówno na klatkach schodowych jak i w suszarniach.

Do zainteresowanej zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 7/1.

Prezes Spółdzielni poinformował, że zgodnie Art. 36 § 9 – 13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648) Zarząd w dniu 15.11.2022 r. zarządził głosowanie na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia za lata 2019, 2020 i 2021.

Wszyscy członkowie Spółdzielni otrzymali zawiadomienia na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem głosowania.

Porządkiem obrad objęto najistotniejsze sprawy dla Spółdzielni, jak:

1. zatwierdzenie sprawozdań finansowych,
2. zatwierdzenie sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni,
3. zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej z działalności,
4. podział nadwyżki bilansowej,
5. zatwierdzenie wniosków z lustracji za lata 2015-2018,
6. wyrażenie zgody na zbycie lub rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania działki przy ul. Maławskiego.

Nad prawidłowością przebiegu głosowania czuwać będzie notariusz, który wspólnie z adwokatem i powołaną przez Zarząd Komisją Skrutacyjną sporządzi protokół i uchwały. Głosowanie na piśmie będzie ważne niezależnie od ilości przybyłych członków Spółdzielni.

**Ad 7/2. INFORMACJA
 NIEDOSTĘPNA**

**UCHWAŁA nr 84/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.10.2022 r.**

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Pawłowska

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„CENTRUM”
w Krakowie
Sekretarz
Rady Nadzorczej

mgr Teresa Cieślak-Sapiejka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Witold Gaberle