

PROTOKÓŁ nr 42/12/22

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w dniu 28.11.2022 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 28.11.2022 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.

Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej wystąpił z wnioskiem o przeniesienie punktu 7 porządku obrad „Zapoznanie się z wnioskiem w sprawie zmiany nazwy Spółdzielni z Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budynki Rozproszone” na Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” w funkcjonujących w Spółdzielni regulaminach, w których dotychczas nazwa nie została zmieniona i podjęcie uchwały w tym przedmiocie” na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie zgłoszony wniosek.

UCHWAŁA nr 85/2022 Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.

w sprawie: przeniesienia punktu 7 porządku obrad na następnie posiedzenie Rady Nadzorczej

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 13 ust. 8 Regulaminu Rady Nadzorczej podjęła uchwałę o przeniesieniu punktu 7 porządku obrad „Zapoznanie się z wnioskiem w sprawie zmiany nazwy Spółdzielni z Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budynki Rozproszone” na Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” w funkcjonujących w Spółdzielni regulaminach,

*Przebieg przebiegło
bez uwag w dniu
19.12.2022 r.*
SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania
Dariusz Budnycki

w których dotychczas nazwa nie została zmieniona i podjęcie uchwały w tym przedmiocie” na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym punkty 8 i 9 z Zawiadomienia z dnia 14.11.2022 r. otrzymują numery kolejno 7 i 8.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą nr 85/2022 wzięło udział 9 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

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

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie porządek obrad.

**UCHWAŁA nr 86/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 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 41/11/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.10.2022 r.
3. Zapoznanie się z analizą ekonomiczną za III kwartały 2022 r. oraz podjęcie uchwał w tym przedmiocie.
4. Zapoznanie się z wykonaniem planu remontowego za III kwartały 2022 r. i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
5. Zapoznanie się z projektem Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
6. Zapoznanie się z pismem w sprawie zmiany ryczału wody oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
7. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
8. Sprawy bieżące.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą nr 86/2022 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 41/11/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.10.2022 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 87/2022 Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.

w sprawie: przyjęcia protokołu nr 41/11/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.10.2022 r.

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 17 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej przyjmuje protokół nr 41/11/22 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.10.2022 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą 87/2022 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.

Analiza ekonomiczna za III kwartały 2022 r. została przesłana wszystkim członkom Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej oddał głos Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja po szczegółowym zapoznaniu się z tematem stwierdziła, że koszty lokali mieszkalnych i użytkowych oraz eksploatacji dźwigów i zarządzania za III kwartały 2022 r. nie przekroczyły zaangażowania 75% w stosunku do założonego planu i wynoszą:

- na lokalach mieszkalnych 70,6%
- na lokalach użytkowych 68,82 %
- na eksploatacji dźwigów 63,35 %
- zarządzania 68,05%.

Komisja rewizyjna zwróciła uwagę, że wynik netto za III kwartały 2022 r. jest niższy o 431.000 zł od uzyskanego w analogicznym okresie 2021 r. Wpływ na to miały wyższe straty na działalności gzm oraz niższe przychody na pozostałej działalności. Sytuacja ta może ulec zmianie w IV kwartale, gdyż od dnia 1.10.2022 r. weszły podwyżki stawek czynszowych za eksploatację i konserwację na lokalach mieszkalnych.

Także porównując zadłużenie z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych i czynszowych z 30.09.2022 r. z analogicznym okresem roku ubiegłego nastąpił wzrost wskaźnika zalegania ogółem z 2,87% do 3,65% na lokalach mieszkalnych z 2,86% do 3,97%, natomiast zmniejszył się wskaźnik na lokalach użytkowych z 2,95% do 1,83%.

Na zmniejszenie zaległości czynszowych winna w przyszłości wpłynąć umowa zawarta 30 września 2022 r. przez Zarząd Spółdzielni z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A. we Wrocławiu.

Biorąc pod uwagę osiągnięte za III kwartały 2022 r. wyniki finansowe, Komisja Rewizyjna wnioskuje o zatwierdzenie:

- analizy ekonomicznej za III kwartały 2022 r.
- zatwierdzenie dla członków Zarządu premii uznaniowej za III kwartał 2022 r.

W trakcie dyskusji zgłoszono wniosek o wyjaśnienie sprawy pozycji „śmieci”, które w załączniku „Analiza kosztów lokali mieszkalnych i użytkowych” są przekroczone o 3,88% na lokalach mieszkalnych oraz 2,84% na lokalach użytkowych.

Główna Księgowa poinformowała, że Spółdzielnia nie ma wpływu na stawkę za śmieci, bowiem ustalana jest ona przez Radę Miasta Krakowa i uzależniona od podanej liczby mieszkańców zamieszkujących w danej nieruchomości. Ponadto wpływ na koszty ma liczba umieszczonych kontenerów w śmietniku, bowiem dostawienie każdego nowego pojemnika wiąże się z dodatkowymi opłatami. Odnośnie zaległości czynszowych Główna Księgowa poinformowała, że ponaglenia i wezwania do zapłaty wysyłane są na bieżąco.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekty uchwał.

**UCHWAŁA nr 88/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.
w sprawie zatwierdzenia analizy ekonomicznej za III kwartały 2022 r.**

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni zatwierdza analizę ekonomiczną za III kwartały 2022 r. przedstawioną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą 88/2022 wzięło udział 9 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 89/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.**

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 90/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.**

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 91/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 26.09.2022 r.**

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wykonaniem planu remontowego za III kwartały 2022 r., które zamknęło się kwotą 1.540.305,50 zł.

Sprawa ta omawiana była szczegółowo przez Komisję GZM, która zaakceptowała rozliczenie planu remontowego za III kwartały 2022 r. i wnosi o jego zatwierdzenie.

Głos zabrał Wiceprezes, który poinformował, że nadal dużo robót jest zaangażowanych i cały czas sukcesywnie spływają faktury. Dodał, że na koniec roku nie ma zagrożenia wykonania planu remontowego.

Podczas dyskusji zwrócono się o wyjaśnienie, czy zgodnie z planem remontowym na br. zostanie wymieniona winda oraz czy w Spółdzielni jest plan wymiany wind.

Wiceprezes poinformował, że w październiku została wymieniona winda w budynku przy ul. Żytniej 15, prace zostały już odebrane, a faktura zapłacona. Ponadto dodał, że ustawowo Spółdzielnia zobowiązana została do sporządzenia resursu (żywołności dźwigu) każdego zamontowanego dźwigu w budynku. Wymiana wind następuje zgodnie z wynikami kontroli. Prezes poinformował, że dzięki utworzeniu osobnego konta „Wymiana dźwigów” i wprowadzeniu w czynszu odrębnej stawki na ten cel, większość najstarszych wind w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni jest już wymieniona. Obecnie sukcesywnie wymieniane są windy w budynkach Żytnia-Wiśniowa. Pozostały jeszcze do wymiany wszystkie dźwigi znajdujące się w budynku przy ul. Fertnera 1.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

UCHWAŁA nr 92/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.

w sprawie: zatwierdzenia wykonania planu remontowego za III kwartały 2022 r.

§ 1.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni zatwierdza wykonanie planu remontowego za III kwartały 2022 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 1.540.305,50 zł.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą 92/2022 wzięło udział 8 Członków Rady Nadzorczej, tj.:

- za przyjęciem uchwały oddano 8 głosów
- za odrzuceniem uchwały oddano 0 głosów
- wstrzymujących się oddano 0 głosów

Ad 5.

Prezes poinformował, że konieczność opracowania nowego Regulaminu indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wynikała z przepisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

Zgodnie z powyższym Rozporządzeniem Spółdzielnia w ciągu jednego roku zobowiązana była do opracowania nowego regulaminu, który w zapisach uwzględniałby przepisy w/wym. Rozporządzenia.

Następnie głos zabrał Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej, który poinformował, że Komisja Statutowo-Regulaminowa przy współudziale Komisji Rewizyjnej zapoznała z projektem Regulaminu, pozytywnie go oceniła i wnosi o jego zatwierdzenie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 93/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 102 ust.1 pkt. 35 Statutu Spółdzielni zatwierdza Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 2.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.01.2023 r.

§ 3.

Rada Nadzorcza uchyla dotychczas obowiązujący Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zatwierdzony w dniu 20.11.2017 roku.

W głosowaniu nad uchwałą 93/2022 wzięło udział Członków Rady Nadzorczej, tj.:

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

Ad 6.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami właścicieli mieszkań, którzy wystąpili z prośbą o zmianę zaliczki na wodę.

Prośby właścicieli mieszkań o zmianę zaliczki na wodę wynikają przede wszystkim ze zmiany ilości osób zamieszkujących w danych lokalu mieszkalnym.

Prośby o zmianę zaliczki na wodę wpłynęły od:

1. p.
2. p.

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

W trakcie dyskusji zgłoszono wniosek, aby przy zmianie statutu zmienić zapisy dotyczące organu zatwierdzającego zmiany wysokości mediów. Zdaniem Rady Nadzorczej winno to należeć do kompetencji Zarządu, a nie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 94/2022 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.11.2022 r.
w sprawie: zatwierdzenia zaliczek na wodę**

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 13 statutu Spółdzielni i § 3 ust. 1 pkt. 6/ Regulaminu rozliczania kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków oraz po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni i z pismami właścicielami mieszkań wyraziła zgodę na zwiększenie od dnia 1.12.2022 r. zaliczek za wodę:

- dla mieszkania przy ul.
- dla mieszkania przy ul.

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.12.2022 r.

W głosowaniu nad uchwałą 94/2022 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 7/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. w sprawie wycinki żywopłotu przy ul. oraz z wyjaśnieniami Zarządu.

Do zainteresowanej zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 7/2.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami z dnia r. i z dnia r. mieszkańców budynku przy ul. w sprawie montażu paneli fotowoltaicznych oraz z odpowiedzią Spółdzielni z dnia

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., jednocześnie podkreślając, że na montaż paneli fotowoltaicznych muszą wyrazić zgodę wszyscy właściciele mieszkań z jednoczesnym zobowiązaniem się do spłaty wszystkich kosztów z tym związanych.

Do mieszkańców budynku zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 7/3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. w sprawie niegrzania kaloryferów w mieszkaniu.

Wiceprezes Spółdzielni poprosił o wycofanie rozpatrzenia pisma i przeniesienie sprawy na następnie posiedzenie Rady Nadzorczej, w związku ze złożeniem przez p. kolejnego pisma w tej sprawie.

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

Ad 8/1.

Prezes poinformował, że w dniu 15.11.2022 r. odbyło się głosowanie na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia. Uchwały mają moc Walnego Zgromadzenia. Przeprowadzenie głosowania na piśmie możliwe było dzięki Art. 36 § 9 – 13 ustawy Prawo spółdzielcze. Komisja Skrutacyjna wydała 81 kart do głosowania, przegłosowano 14 uchwał. Każda uchwała została przegłosowana większością głosów ok 75%. Uchwały zostały przekazane do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia Wydział XI Krajowego Rejestru Sądowego.

Ad 8/2.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwrócił się do Zarządu o wyjaśnienie sprawy artykułu w Gazecie Wyborczej związanego z długotrwałym zaniedbaniem Spółdzielni dotyczącym usunięcia antyukraińskiego graffiti na elewacji budynku przy ul. Lublańskiej 14.

Wyjaśnień udzielił Prezes informując, że natychmiast po uzyskaniu informacji o istniejącym napisie na elewacji budynku Lublańska 14 zlecono jego usunięcie. Pomimo tego na następny dzień ukazała się kolejna informacja. Było to zaniedbanie Działu Administracji, w związku z czym odpowiedzialna za budynek administratorka otrzymała karę nagany i została pozbawiona premii.

Ponadto została przeprowadzona rozmowa z pracownikami Działu Administracji o wyczuleniu gospodarzy domów na tego typu napisy i natychmiastowe zlecenie ich usuwania.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Pawłowska

Sekretarz
Rady Nadzorczej

mgr Teresa Cieślak-Sapiejka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Witold Gaberle