

PROTOKÓŁ nr 3/11/23
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w dniu 24.08.2023 r.

*Protokół przyjęto
bez zmian w dniu
25.09.2023 r.*
SPÓŁDZIELNIA SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania
Danuta Kozłowska

Obecni: Krzysztof Matzka, Maciej Kalemba, Grzegorz Gołąb, Teresa Cieślik-Sapiejka, Teresa Waś, Wojciech Jaworski, Szymon Figiel, Piotr Kowalski, Karolina Wolnicka-Szczerba.

W posiedzeniu uczestniczyli także n/wym. członkowie Zarządu:

- p. Józef Michura – Prezes Zarządu
- p. Barbara Mościcka – Członek Zarządu

oraz Pan Tomasz Jórdeczka – prowadzący szkolenie.

Ad 1.

Członkowie Rady Nadzorczej o posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.08.2023 r. zostali poinformowani pocztą elektroniczną.

W posiedzeniu uczestniczy 9 członków Rady Nadzorczej, których obecność została potwierdzona listą obecności.

Obrady otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który po przywitaniu zebranych przedstawił porządek obrad posiedzenia. Następnie wystąpił z wnioskiem o zmianę kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad Rady Nadzorczej w dniu 24.08.2023 r, poprzez przesunięcie punktu 3 porządku obrad w miejsce punktu 2.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie wnioski o zmianę kolejności porządku obrad, a następnie porządek obrad.

UCHWAŁA nr 80/2023 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.08.2023 r.
w sprawie: przyjęcia porządku obrad

§ 1.

Rada Nadzorcza w wyniku głosowania jednogłośnie (9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) wyraża zgodę na zmianę kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad Rady Nadzorczej w dniu 24.08.2023 r, poprzez przesunięcie punktu 3 porządku obrad w miejsce punktu 2.

§ 2.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjmuje n/wym. porządek obrad posiedzenia:

1. Zapoznanie się z porządkiem obrad posiedzenia i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
2. Szkolenie członków Rady Nadzorczej.
3. Przyjęcie protokołu nr 1/09/23 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 20.06.2023 r.
4. Wybór Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Lokalowej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” na kadencję 2023-2026.
5. Wybór Komisji Statutowo-Regulaminowej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” na kadencję 2023-2026.
6. Sprawy wniesione.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 2.

Szkolenie członków Rady Nadzorczej przeprowadził **INFORMACJA** NIEODSIĘPNĄ, długoletni przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Zakres szkolenia obejmował poniższe tematy:

1. Działalność Spółdzielni w dobie zmian wprowadzanych nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zagadnienia związane z członkostwem i posiadaniem praw do lokali.
3. Zakres spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Zakres działania, uprawnienia i obowiązki oraz odpowiedzialność Rady Nadzorczej.

Ad 3.

Protokół nr 2/10/23 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 10.07.2023 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej.

W nawiązaniu do niniejszego protokołu Pan Szymon Figiel wystąpił o uzupełnienie swojej wypowiedzi w punkcie Ad 5/4. poprzez dopisanie zdania:

„Pan Szymon Figiel odczytał pismo. Sprawy w nim poruszone dotyczyły:
- publikacji protokołów z posiedzeń Zarządu,
- wyliczeń z funduszów,
- spraw sądowych, których stroną jest Spółdzielnia”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu wraz ze zmianą wniesioną przez p. Szymona Figla.

UCHWAŁA nr 81/2023 Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.08.2023 r.

w sprawie: przyjęcia protokołu nr 2/10/23 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 10.07.2023 r.

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 13 ust. 6 pkt. 2 i § 17 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej w wyniku głosowania jednogłośnie (8 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) przyjmuje protokół nr 2/10/23 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 10.07.2023 r. wraz z poprawką wniesioną przez p. Szymona Figla.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Protokół uzupełniono, zgodnie z wnioskiem p. Szymona Figla.

Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie podjęcia uchwały o wyrażeniu zgody na obciążenie udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr 44/1 przy ul. Powstańców 50 (Baza), której Spółdzielnia jest współwłaścicielem, poprzez ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu przebiegającej przez działkę nr 44/1 na rzecz Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna, w związku z budową sieci kanalizacyjnej w terenie działki nr 44/1.

Prezes Spółdzielni poinformował, że Wodociągi Miasta Krakowa S.A. zwróciły się do wszystkich czterech Spółdzielni, będących współwłaścicielami działki nr 44/1 o wyrażenie zgody na ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na ich rzecz. Za ustanowioną służebność nasza Spółdzielnia otrzyma wynagrodzenie, wynikające z operatu szacunkowego.

Pan Szymon Figiel zapytał, dlaczego sprawa ta trwa dwa lata.

Prezes wyjaśnił, że korespondencję i rokowania w tej sprawie cały czas prowadziła Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek”, która jest tylko zarządcą tej nieruchomości i nie jest upoważniona do podejmowania decyzji za naszą Spółdzielnię, w tym do ustalania czy akceptacji odpłatności za tą służebność. Do naszej Spółdzielni sprawa wpłynęła dopiero w czerwcu 2023 r.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zapytała, czy kwotę tę można negocjować.

Prezes poinformował, że za ustanowienie służebności naszej Spółdzielni przypada ok. 40.000,00 zł, ale ostateczna kwota zostanie ustalona na podstawie operatu szacunkowego.

**UCHWAŁA nr 82/2023 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.08.2023 r.**

w sprawie: obciążenia nieruchomości poprzez ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu przebiegającej przez działkę nr 44/1, obręb 0021, obj. KW KR1P/00216875/6, przy ul. Powstańców w Krakowie, na rzecz spółki pod firmą: Wodociągi Miasta Krakowa spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie.

§ 1.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 4 statutu Spółdzielni w wyniku głosowania jednogłośnie (8 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) podejmuje uchwałę o wyrażeniu zgody na ustanowienie w formie aktu notarialnego odpłatnej służebności przesyłu na czas nieoznaczony (budowa sieci kanalizacyjnej), na rzecz firmy Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie.

Planowane inwestycje polegają na budowie sieci kanalizacji sanitarnej DN 300 mm, przewodu kanalizacyjnego DN 300 mm i DN 200 mm, przebiegających przez działkę nr 44/1, obręb 0021, obj. KW KR1P/00216875/6, która znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Krakowie, w udziale wynoszącym 3108/14810 części.

Za ustanowienie powyższej służebności przesyłu wynagrodzenie będzie ustalone zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 5.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem p. zam. przy ul. o podwyższenie zaliczki za wodę z m³/m-c na m³/m-c. Prośba właściciela mieszkania wynika ze zmiany ilości osób zamieszkujących powyższy lokal.

Sprawa była rozpatrywana przez Komisję GZM i Lokalową, która przychyliła się do prośby właścicielki mieszkania i wnioskuje do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zmianę zaliczki za wodę.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały.

**UCHWAŁA nr 83/2023 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 24.08.2023 r.**

w sprawie: zmiany zaliczki za wodę

§ 1.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 13 statutu Spółdzielni i § 3 ust. 1 pkt. 6/ Regulaminu rozliczania kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków w wyniku głosowania jednogłośnie (8 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) podejmuje uchwałę o zwiększeniu zaliczki za wodę i odprowadzanie ścieków z m³/m-c na m³/m-c od dnia r. dla mieszkania przy ul., którego właścicielem jest p., zgodnie z prośbą zainteresowanej.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 6/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. dotyczącym rozporządzenia MSWiA w sprawie obiektów wykorzystywanych do zbiorowej ochrony oraz z pismem Spółdzielni z dnia r.

Rada Nadzorcza zapoznała się z udzieloną odpowiedzią, jednocześnie zwracając uwagę na zbyt długi okresu czasu udzielenia odpowiedzi.

Główna Księgowa poinformowała, że p. jedno pismo kieruje do wszystkich działów Spółdzielni oraz do Rady Nadzorczej. Często są to pisma zawierające jedno zdanie.

Pismo p. przyjęto do wiadomości.

Rada Nadzorcza zwróciła uwagę, że na adres e-mailowy Rady Nadzorczej nie powinna wpływać żadna korespondencja zewnętrzna. Wszystkie pisma winny wpływać na główny adres Spółdzielni do Sekretariatu. Tam pisma winny być rejestrowane i rozdzielane do poszczególnych komórek przez Prezesa Spółdzielni lub jego Zastępcę.

Ad 6/2.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. w sprawie składowania odpadów wielkogabarytowych obok wiaty śmietnikowej przy ul. przez mieszkańców budynku przy ul. oraz z pismem Spółdzielni o poinformowaniu mieszkańców budynku o zaprzestanie tego procederu.

Pan Szymon Figiel zwrócił uwagę, że w przypadku niezastosowania się do apelu Spółdzielni i dalszego podrzucania odpadów pod wiatę śmietnikową przy budynku, należy zlecić wywóz odpadów, a kosztami obciążyć

Do zainteresowanej zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 6/3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. w sprawie wycinki lub redukcji drzewa rosnącego przed budynkiem oraz usunięcia lampy usytuowanej naprzeciwko mieszkania zainteresowanej.

Do zainteresowanej Spółdzielnia wystosowała odpowiedź, że lampa jest własnością firmy Tauron Polska Energia i oni podejmują decyzje o rozmieszczeniu oświetlenia ulicznego.

Rada Nadzorcza zawnioskowała, aby Spółdzielnia wystąpiła z pismem do Tauron Polska Energia o przesunięcie lampy lub zmniejszenie intensywności jasności tak, aby nie świeciła prosto w okna mieszkania p.

Odnosnie starych drzew rosnących w sąsiedztwie budynku, Rada Nadzorcza zaproponowała o zwrócenie się do firmy wykonującej pielęgnację zieleni o dokonanie prac zieleniarskich w zakresie redukcji drzewa.

Do zainteresowanej zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 6/4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. 10 członków budynku przy ul. w sprawie nieumieszczenia przez Zarząd Spółdzielni w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszonego punktu wraz z projektem uchwały.

Prezes Spółdzielni poinformował, że Walne Zgromadzenie nie posiada kompetencji do interpretacji wyroków sądowych, a w szczególności do stosowania wyroków w stosunku do osób, które nie były stroną postępowania sądowego. Ponadto Walne Zgromadzenie nie ustala stawek eksploatacyjnych. Stawki eksploatacyjne zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

Pan Szymon Figiel zwrócił uwagę, że jego zdaniem, jeżeli członkowie Spółdzielni wnoszą jakąś sprawę pod obrady Walnego Zgromadzenia to Zarząd nie ma prawa tego wniosku odrzucić.

Prezes wyjaśnił, że Walne Zgromadzenie ma ściśle określone kompetencje i nie ma uprawnienia do interpretacji wyroków sądowych, w tym do obejmowania nimi osób, które nie brały udziału w procesie sądowym.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Prezydium RN przygotowało odpowiedź i zwrócił się o jej akceptację.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (5 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 3 głosy „wstrzymujące się”) zaakceptowała treść przygotowanej odpowiedzi na pismo członków budynku

Ad 6/4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. Grunwaldzkiej 24/11 w sprawie kosztów sądowych poniesionych przez Spółdzielnię w sprawie p., byłego członka Rady Nadzorczej zawieszono uchwałą Rady Nadzorczej.

Prezes Spółdzielni poinformował, że od wyroku I Instancji została złożona apelacja. Prowadzenie procesu odbywa się w ramach stałej obsługi prawnej Spółdzielni. W związku z prowadzoną sprawą Spółdzielnia dotychczas poniosła następujące koszty: 17,00 zł za pełnomocnictwo, 100,00 zł za uzasadnienie wyroku oraz 200,00 zł opłata za apelację.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zapytała, jak przedstawiają się koszty obsługi prawnej.

Główna Księgowa poinformowała, że na obsługę prawną zawarta jest umowa na stałą kwotę.

Pismo p. przyjęto do wiadomości.

Ad 6/5.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami z dnia r. i r. p. zam. przy ul. w sprawie wyliczenia stawki eksploatacyjnej dla budynku przy ul. oraz z udzieloną odpowiedzią.

Rada Nadzorcza zaproponowała, aby w takich przypadkach przedstawić wyliczenie stawki eksploatacyjnej w grupach, będzie to bardziej czytelne dla członków Spółdzielni.

Główna Księgowa poinformowała, że w przypadku eksploatacji jest to możliwe, jednak nie da się tego zrobić w przypadku konserwacji, która jest inaczej rozliczana. Do stałej kwoty objętej umową doliczane są zużyte materiały.

Pan Szymon Figiel zaproponował, że wszelkie wyliczenia będą bardziej czytelnie, jeżeli zostaną ujęte w rubrykach: wpływy – wydatki – wynik.

Do zainteresowanej zostanie wystosowana odpowiedź.

Ad 6/6.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia r. p. zam. przy ul. w sprawie żądania naliczenia stawki eksploatacyjnej zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia r. sygn. akt

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że wyrokiem tym Sąd ustalił termin nieistnienia zobowiązania od dnia r. dla członków Spółdzielni, w tym dla p.

Sąd w uzasadnieniu wyroku podkreślił, że stawka eksploatacyjna 2,80 zł/m² jest nawet mniejsza od tej, którą wyliczono indywidualnie dla budynku Nieistnienie zobowiązania Sąd uznał tylko dlatego, że podwyżka stawki eksploatacyjnej nie została wprowadzona w trybie indywidualnym dla każdej nieruchomości.

Od października 2022 roku zaczęła obowiązywać nowa stawka eksploatacyjna m.in. dla nieruchomości przy ul. w Krakowie, wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 53/2022 z dnia 30.05.2022 r. W związku z tym przedmiotowe rozliczenie mogło dotyczyć tylko okresu wskazanego przez Sąd jako początkowego tj. od dnia 1 października 2018 roku do czasu ustalenia przez Spółdzielnię nowej stawki eksploatacyjnej, do czego Spółdzielnia ma pełne prawo. Sąd w żadnym razie nie wskazywał, że Spółdzielnia ma zakaz ustalania innych – nowych stawek eksploatacyjnych, w oparciu o prawidłową kalkulację związaną z daną nieruchomością.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (7 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący się”) zaakceptowała treść przygotowanej odpowiedzi na pismo p.

Ad 7/1.

Rada Nadzorcza omówiła sprawy związane z pismem z dnia r. skierowanym do Zarządu Spółdzielni przez p. i, w świetle przygotowanych wyjaśnień przez Zarząd Spółdzielni.

Pismo obejmowało n/wym. sprawy:

- publikację protokołów z posiedzeń Zarządu,
- publikację wyliczeń funduszu remontowego, stawki eksploatacyjnej i konserwacji,
- spraw sądowych, których stroną jest Spółdzielnia.

1. Wniosek odnośnie publikacji protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu wykonywany jest na bieżąco.

2. Wniosek dotyczący publikacji na stronie internetowej wyliczeń stawki eksploatacyjnej, konserwacji i funduszu remontowego dla każdej nieruchomości oddzielnie będzie omawiany na następnych posiedzeniach, podczas których Zarząd przedstawi propozycje.
3. Wniosek odnośnie spraw sądowych będzie realizowany na bieżąco.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zapytała, ile spraw miesięcznie prowadzi adwokat oraz jakie są koszty zastępstwa procesowego.

Główna Księgowa wyjaśniła, że do tej pory Spółdzielnia nie sporządzała takich wykazów, a koszty zastępstwa procesowego ustala Sąd i są one wypłacane po zapłaceniu ich przez dłużnika.

Ponadto Główna Księgowa zaproponowała, aby wykazy spraw sądowych zakończonych i w toku sporządzać od tego momentu, a nie cofać się do tyłu 5 lat wstecz. Sprawy sądowe niejednokrotnie trwają długo, bo w wielu przypadkach, zwłaszcza w sprawach sądowych nie ma możliwości ustalenia właściciela mieszkania.

Pan Szymon Figiel podkreślił, że głównym motywem ich pisma było, aby informacje docierały do członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza nie podjęła żadnych decyzji.

Ad 7/2.

Pan Szymon Figiel zapytał czy komisje już działają.

Przewodniczący Rady Nadzorczej potwierdził, że odbyły się już posiedzenia Komisji GZM i Lokalowej oraz Komisji Statutowo-Regulaminowej, we wrześniu odbędzie się posiedzenie Komisji Rewizyjnej.

Ad 7/3.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że jesteśmy już w posiadaniu protokołu z przeprowadzonej lustracji, czekamy na podsumowanie w postaci listu polustracyjnego.

Prezes dodał, że Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP na podstawie analizy protokołu polustracyjnego z lustracji za lata 2019-2022 sporządzi wnioski, które następnie należy przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Ad 7/4.

Zarząd poruszył sprawę wyznaczonych czwartkowych terminów posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, zwracając uwagę, że materiały muszą być wysyłane cały tydzień wcześniej, bowiem w poniedziałki jest już za późno, w związku z czym zwrócono się do członków Rady Nadzorczej czy materiały mogą być wysyłane w poniedziałki.

Pan Szymon Figiel zapytał, czy nie będzie złamany Regulamin Rady Nadzorczej, jednocześnie stwierdzając, że 3 dni to może być za mało.

Zarząd zapytał, czy jest możliwość powrotu do poniedziałkowych posiedzeń.

Rada Nadzorcza uznała, że nie ma przeszkód, aby posiedzenia odbywały się w poniedziałki, w związku z czym postanowiono, że najbliższe posiedzenia plenarne odbędą się w dniach: 25.09.2023 r, 23.10.2023 r, 27.11.2023 r. i 18.12.2023 r.

Posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej zostaną ustalone w innym terminie.

Ad 7/5.

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba zwróciła się do Przewodniczących Komisji o informowanie członków Rady Nadzorczej o terminach posiedzeń Komisji, bowiem chciałyby w nich brać udział.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Paulowska

Sekretarz
Rady Nadzorczej

mgr Teresa Cieślak-Sapieka

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"
w Krakowie

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr inż. Krzysztof Matzka