

Protokół nr RN 03/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej (RN)
w dniu 26.02.2018 r.

Członkowie obecni na posiedzeniu:

1. Augustyn Ryszard
2. Cyganiak Jacek
3. Duda Przemysław
4. Graś Robert
5. Jarosik Eugeniusz
6. Kicza Tomasz
7. Kucner Michał
8. Nowaczyk Grzegorz

W całym posiedzeniu uczestniczyli: Prezes Zarządu-Włodzimierz Podzerek.

Ad. 1. Przewodniczący RN na podstawie podpisanej listy obecności stwierdził zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał.

Ad. 2. Po zapytaniu czy wszyscy zapoznali się z proponowanym programem, skorygowano plan obrad, następnie przyjęto proponowany porządek obrad.

Ad. 3. Po zapytaniu czy wszyscy zapoznali się z proponowaną wersją protokołu posiedzenia RN 01/2018 w dniu 29.01.2018 r. oraz protokołu posiedzenia RN 02/2018 w dniu 19.02.2018 przyjęto obydwa protokoły. Głosowało 8 członków:
głosów za – 7, przeciw – 0, wstrzymujących – 1

Ad. 4. Prezes Zarządu W.Podzerek przedstawił plan rzeczowo-finansowy. Uczestnicy posiedzenia otrzymali pismo dotyczące planu wraz z załącznikami. Pan P.Duda zapytał o zasady tworzenia planu rzeczowo-finansowego. Prezes Zarządu odpowiedział w jaki sposób plan jest przygotowany i jak należy go interpretować. T. Kicza zwrócił uwagę na zasadność wysokich kosztów za przeglądy kominowe i czyszczenie kominów. M. Kucner zapytał o różnicę w stawkach za garaże. Prezes wyjaśnił, że jest wiele czynników wpływających na wysokość stawki, np. podatek za użytkowanie gruntu. Zwrócono uwagę, że planowane wydatki są wyższe, a miały być ograniczone oraz że plan jest mało uszczegółowiony.

Ad. 5. Rada podjęła decyzję o przełożeniu tematu planu rzeczowo-finansowego na następne posiedzenie i nie podjęła uchwały w tej sprawie.

Ad. 6. Prezes Zarządu W.Podzerek przedstawił informacje n/t realizacji zaleceń RN dot. sprzątnięcia i parkingów. Prezes zwrócił uwagę na potrzebę stworzenia stref ruchu dla służb zewnętrznych np. straży miejskiej przy niektórych budynkach. Ma to na celu pozbycia się wraków znajdujących się na parkingach, w szczególności przy ul. Norwida. Przewodniczący podsumowując dyskusję stwierdził, że Zarząd ma wszechstronnie rozpoznać sprawę od strony prawnych możliwości zarządzania terenami parkingowymi. Następnie Prezes przedstawił wyliczenia powierzchni przeznaczonych do sprzątnięcia. Według RN Zarząd powinien wykonać wycenę prac dla tych powierzchni, a następnie przedstawić propozycję rozwiązań. Rozwiązania te powinny być ujęte w nowo opracowanych regulaminach. P.Duda – należy te

sprawy przedstawić mieszkańcom na spotkaniach. Zdaniem Prezesa, niektórzy mieszkańcy nie chcą ponosić dodatkowych kosztów. J.Cyganiak – należy zorientować się, jakie są stawki firm zewnętrznych i uwzględnić to w swoich rozwiązaniach. R.Augustyn – Zarząd ma przedstawić kompleksowo propozycje rozwiązania tego problemu.

Ad. 7. Podjęcie uchwały w sprawie wysokości stawek funduszu remontowego.

Uchwała nr RN 01/03/2018

Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 26.02.2018 r.

w sprawie zmiany wysokości stawki funduszu remontowego od. 01.06.2018 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "BLOK" w Poznaniu, w celu realizacji Uchwały NR 7 Walnego Zgromadzenia z 20.06.2016 r. w sprawie zrównoważenia funduszu remontowego, zmienia wysokości stawki funduszu remontowego od 01. 06. 2018 r. dla budynków mieszkalnych jak w tabeli poniżej:

Tablica 1: Stawki funduszu remontowego od 01.06.2018 r.

Lp.	ulice	stawka przed zmianą w [zł]	stawka po zmianie [zł]
1	Bogusławskiego 10	2,00	3,00
2	Jeżycka 3/5, Mączna 2,4	2,50	3,00
3	Mylna, Kościelna	2,00	2,50
4	Dąbrowskiego 18	2,50	3,00
5	Dąbrowskiego 97	2,50	3,00
6	Jeżycka 8/10	2,02	2,50

Głosowało: 8 członków, głosów za – 7, przeciw – 1, wstrzymujących się – 0
Wobec powyższego uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad. 8. Info w sprawie zrealizowanych prac w styczniu i lutym. Przedstawiono szereg dokumentów o czynnościach, ale nie przedstawiono zestawienia awarii i prac i przeglądów. oraz poniesionych kosztów Przeglądów nie wykonano żadnych, ponieważ dopiero wybrano wykonawców. Przystąpiono do wymiany wodomierzy. R.Augustyn – czy znamy koszt regeneracji wodomierzy, czy nie jest bardziej opłacalna? P.Duda podsumował, że chodzi o comiesięczne przedstawianie Radzie zakresu wykonanych prac i realizacji wniosków mieszkańców. Rada zobowiązała Zarząd do przedstawiania comiesięcznych informacji dotyczących działań podejmowanych w Spółdzielni. Przy okazji R. Graś zwrócił uwagę na sposób przedstawiania danych, aby były zrozumiałe i czytelne dla Komisji Rewizyjnej. Dla Komisji Rewizyjnej i RN wystarczająca byłaby tabela z informacją co i kiedy było robione, data faktury i kwota. Informacja i zestawienia powinny być dostarczane prezydium w formie elektronicznej. Informacja ta będzie umieszczana w protokołach RN.

Ad. 9. Analiza zadłużeń i windykacji. W sprawie realizacji windykacji Prezes przedstawił dane dotyczące roszczeń spornych z lat 2015, 2016 i 2017 oraz największych zaległości miesięcznych w opłacie czynszu. M. Kucner – w wykazie są adnotacje, że będą spłacać ale nie płacą; jakie będą konsekwencje wobec tych członków? Zostały wysłane wezwania przedsądowe, następnie kierowane do sądu. Są też sprawy spadkowe i np. f-my Sofa, które są praktycznie nieściągalne. Część członków ma spisana umowę z SM Blok na spłaty ratalne (nawet na kwoty rzędu 30 tys. zł). Należy poczekać, czy dług zostanie spłacony w uzgodnionym terminie, ale przypominamy im o tym terminie. J.Cyganiak przypomniał o comiesięcznym wysyłaniu monitów do dłużników, a także o umieszczaniu na tablicach ogłoszeń stanów zadłużenia z poprzednich okresów. R. Graś poinformował, że pod koniec roku wysłał pismo z przypomnieniem i zapytaniem, czy powiadomienia o zadłużeniach są wysyłane, lecz nie otrzymał odpowiedzi. Informacje o zadłużeniach na tablicach powinny pokazywać również zmianę w okresie np. kwartału lub dwóch.

Ad. 10. Dyskusja dotycząca regulaminów i statutu Spółdzielni. Przewodniczący zaproponował, aby każdy członek RN przejrzał po 2-3 regulaminy pod kątem wprowadzenia zmian, ze względu na ich dużą ilość (25 szt.). Pomocne będą też uwagi lustratorek do statutu i regulaminów. Zarząd poinformował, że w protokole lustracyjnym będą zawarte uwagi do regulaminów i ich zgodności z nowelizacją ustawy o spółdzielniach. Rada powinna jednak zastanowić się nad innymi zmianami, niezwiązanymi z dostosowaniem do ustawy, przykładowo regulamin udostępniania dokumentów członkom. E.Jarosik zaproponował, aby najpierw Zarząd przygotował statut i regulaminy pod kątem zgodności z nowelą ustawy, a RN dopiero do tak przygotowanych dokumentów proponowałyby dalsze zmiany. Zarząd zobowiązał się, że do końca tygodnia (02.03.2018) prześle członkom RN projekt statutu z naniesionymi zmianami dostosowującymi do nowych przepisów wg rady prawnej, lustratorów i na podstawie materiałów ze szkolenia. J. Cyganiak przypomniał, że w statucie należy rozszerzyć zapis o rejestrze członków o pozycję zadłużenia członka. Należy również wyjaśnić sprawę prawa głosu i mandatów na WZ w przypadku małżeństw. Zarząd ma dostarczyć każdemu członkowi wersję drukowaną projektu statutu oraz wersję elektroniczną z zaznaczonymi zmianami.

Posiedzenie RN opuścił E. Jarosik.

J. Cyganiak poruszył problem uwzględnienia w regulaminach nowej struktury organizacyjnej Spółdzielni, w tym powrotu do etatowego radcy prawnego.

Przewodniczący powrócił do tematu planu rzeczowo-finansowego na 2018, w którym za rok 2017 jest ujęta kwota usług prawnych w wykonanych kosztach zarządu, a w planie na 2018 rok tej samej pozycji nie ma żadnej kwoty. Prezes wyjaśnił, że kwota obsługi prawnej była rozpisywana w nieruchomości, której dotyczyła, a w kosztach zarządu była ujęta kwota ok. 27 tys. zł za porady prawne. W 2017 r. koszty obsługi prawnej wyniosły prawie 90 tys. zł. Spółdzielnię obsługiwały 3 kancelarie, obecnie Zarząd wynegocjował z nową kancelarią lepsze warunki, natomiast poprzednie kancelarie jedynie kontynuują sprawy w toku. R.Augustyn pytał, czy renegocjowano warunki umowy z tymi kancelariami? Nie. P.Duda - Czy umowy z kancelarią są na określony czas, bo obecnie jest spiętrzenie spraw, a w przyszłym roku będzie ich znacząco mniej, w związku z czym należałoby negocjować niższy ryczałt za usługi.

Ad. 12. Prezes poinformował, że wstępny projekt sprawozdania finansowego za rok 2017 nie został jeszcze przygotowany i trwają nad nim dalsze prace. W ubiegłym tygodniu spłynęły ostatnie faktury za prąd od grudnia do stycznia. Obecnie nic nie stoi na przeszkodzie, aby sprawozdanie kończyć. J.Cyganiak zaproponował dołączenie wykazu dynamiki kosztów, a R. Augustyn - wskaźników finansowych w sprawozdaniu. Przewodniczący obstawał, że wstępny projekt sprawozdania można było przygotować mimo braku kilku faktur. Przewodniczący zapytał, do kiedy może być zakończone opracowanie sprawozdania finansowego. Wg informacji Prezesa, Główna Księgowa określiła, że do końca marca sprawozdanie będzie gotowe. Przewodniczący zauważył, że taki termin spowoduje, że RN zatwierdzi sprawozdanie najwcześniej pod koniec kwietnia, czyli WZ można próbować zorganizować najwcześniej pod koniec maja. RN nalegała, aby Zarząd zmobilizował pracowników, do jak najwcześniejszego zamknięcia roku. Po analizie aktualnych zadań, Zarząd został zobowiązany do przekazania RN sprawozdania finansowego do 9 marca br. Dokument ten ma trafić drogą elektroniczną do każdego członka RN, a w formie drukowanej do 2 członków

Ad. 13. Sprawy wniesione:

- R. Graś zapytał o stanowisko Zarządu w sprawie trójkątnej działki przy Norwida,
- R. Graś wniósł o zwięzłą informację, czy były wysyłane monity o zadłużeniu, czy podjęto renegecje umów
- R.Graś wniósł zapytania dotyczące spotkań Zarządu z mieszkańcami budynków (miejsce i terminy), proponowany terminarz zostanie skorygowany zgodnie z sugestiami RN, i podany do wiadomości mieszkańców
- P.Duda poruszył temat miejsc parkingowych przy Mylnej 54A i budynków obok, w odpowiedzi Prezes poinformował, że Zarząd omówi propozycje na spotkaniu z mieszkańcami,
- P.Duda zapytał Prezesa o miejsca parkingowe przy Dąbrowskiego 18, Prezes poinformował, że została wywieszona informacja w budynku dotycząca możliwości wykorzystania miejsc parkingowych po godzinach pracy biura Spółdzielni
- T. Kicza zapytał o lokale wykorzystywane przez Spółdzielnię na biura przy Dąbrowskiego 18; opłaty za użytkowanie tych lokali stanowią przychód tej nieruchomości,
- R. Graś zapytał o ceny energii elektrycznej w związku z opłatami za użytkowanie wind; Prezes wyjaśnił, że jest to spowodowane zmniejszającą się ilością zgłaszanych mieszkańców.

14. Ustalono termin kolejnego posiedzenia RN na 19.03.2018r.

15. Ponieważ brak było innych wniosków i omówiono wszystkie tematy programu posiedzenia, przewodniczący RN zamknął posiedzenie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ryszard Augustyn

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Przemysław Duda

Poznań, 26.02.2018 r.