



Spółdzielnia Mieszkaniowa „BLOK” w Poznaniu

ul. Dąbrowskiego 18, 60-839 POZNAŃ, e-mail: sekretariat@smblok.pl
centrala tel.: 61 847 32 21, sekretariat tel.: 61 847 06 51, www.smblok.pl

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

RN 12/2018

z 30 lipca 2018 r.

Członkowie obecni na posiedzeniu:

1. Augustyn Ryszard
2. Chwalczuk Agnieszka
3. Cyganiak Jacek
4. Duda Przemysław
5. Fiszer Wanda
6. Graś Robert
7. Jarosik Eugeniusz
8. Kaczmarek-Leitgeber Maria
9. Kucner Michał
10. Myślińska Małgorzata

Na posiedzenie zaproszeni byli:

1. Prezes Zarządu – Włodzimierz Podzerek
2. Członek Zarządu – Iwona Sztompka
3. Główna Księgowa - Aldona Szawan

Przyjęty porządek obrad:

1. Stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania i zdolności RN do podejmowania uchwał.
2. Przyjęcie porządku obrad.
Przyjęto porządek obrad jak niżej.
3. **Prezentacja Głównej Księgowej.**
4. ~~Zatwierdzenie protokołu RN 11/2018 z 30.06.2018 r.~~
(nie został przygotowany – Uw)
4. **Informacja Zarządu o sytuacji na Mylnej 58-60 i Jeżycka 9/11.**
Za mała ilość kanałów wentylacyjnych wymaga rozwiązania problemu poprzez odcięcie gazu i przejście na kuchnie elektryczne (w 2013 r. był przeprowadzony remont instalacji gazowej). Obecnie należy wykonać remont dostosowujący pion energetyczny do wyższych obciążeń związanych z wymianą kuchenek gazowych na elektryczne. Z funduszu remontowego sfinansować koszt zwiększenia mocy oraz opcjonalnie zakup kuchni. Sprawdzić protokoły kominiarskie z lat poprzednich, czy były uwagi. Zlecić innemu kominiarzowi opinię o wentylacji.
5. **Podjęcie uchwały RN 01/12/2018 w sprawie stawki na Fundusz Remontowy dla nieruchomości Mylna 58-60 oraz Jeżycka 9/11.**

Uchwała RN 01/12/2018

z dnia 30.07.2018 r.

w sprawie stawki na Fundusz Remontowy dla nieruchomości Mylna 58-60 oraz Jeżycka 9/11.

Rada Nadzorcza uchwala stawkę na Fundusz Remontowy dla nieruchomości Mylna 58-60 oraz Jeżycka 9/11 w wysokości 3,49 zł/m²

Głosowało 10, za-7 głosów, przeciw-2 głosy, wstrzymał się-1 głos

W związku z powyższym uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

6. Omówienie stanu zadłużenia.

Największych dłużników, tj. p. (RODO) i p. (RODO) wezwać na RN z powiadomieniem o zajęciu komorniczym. Sprawy prowadziła kancelaria mec. Zakrzewskiej.

7. Omówienie zasad sprzątania nieruchomości.

Norwida to ok 400 m² do sprzątania na jeden blok, Poznańska 51 to 200m², Poznańska 53-100m², Mickiewicza-ok 100 m², Jeżycka 8/10 – 270, Mączna/Mylna -50÷80 m². Należy uwzględnić całkowitą powierzchnię jaką sprząta gospodarz i jaką stawkę miesięczną mają (w większości mają jednakowe uposażenie). Stawka na członka (mieszkanie) jest zróżnicowana od 6zł na Norwida do 11 zł na Poznańskiej/Mickiewicza. Zamiatanie 4x w m-cu, mycie 2x/mc, przy czym parter lub w innym koniecznym miejscu - codziennie. Mieszkańcy z niewielką przewagą byli za wprowadzeniem sprzątania odpłatnego. Kiedyś sprzątanie było w obowiązku gospodarza domu, więc w zależności od obciążenia należy to uwzględnić. Zamiatanie na Poznańskiej to ok. 15 min, zmywanie to ok. 1 godz.

8. Omówienie proponowanych zmian w regulaminach.

A.Chwalczuk i P.Duda omówili uwagi do Reg. 5 - rozliczenia opłat

II pkt 3 – wykreślić

II pkt 4 - wysokość opłat nie może być niższa niż poziom kosztów

V pkt 2 - osobna pozycja – wykreślić

V pkt 3 – opłaty za śmieci na osobę, za wodę wg licznika

VI pkt 3 – o zmianie opłat spółdzielnia powiadamia (...) przed datą podwyżki (nie ma określonego kiedy lub że zgodnie z ustawą).

R. Augustyn omówił uwagi do regulaminu udostępniania dokumentów.

Generalnie wgląd do dokumentów powinien być bezpłatny i natychmiastowy z możliwością wykonywania zdjęć, o ile dokumenty nie zawierają danych podlegających ochronie. Należy dookreślić i rozwiązać sytuację, gdy natychmiastowe udostępnienie jest niemożliwe ze względu np. na ilość lub dokumenty RN, które są przechowywane oddzielnie. Kopie dokumentów powinny być odpłatne, potwierdzone za zgodność z oryginałem i podpisane przez osobę sporządzającą lub przełożonego i wykonane w ciągu 7 dni zgodnie ze statutem.

9. Przedstawienie obecnej sytuacji wykupu gruntu na Norwida oraz działki 81/9 po „wulkanizatorni”.

Było spotkanie z mieszkańcami Norwida, na którym grupa członków optowała za szybkim wykupieniem gruntów od miasta. Wg założonych wycień różnica w wykupie od miasta, a wykupem wg ustawy może wynieść ponad 1000 zł na członka, a to daje kwotę 500 tys. zł dla całego Norwida. Za tę kwotę można

już ocieplić przynajmniej 1-2 budynków. Przy wykupie wg ustawy, stawka do wykupu będzie przyjęta wg stawki wieczystej dzierżawy ze stycznia 2018 r. Później ta stawka będzie mogła być podniesiona tylko 3-krotnie w ciągu 20 lat. Przy wykupie gotówką wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa w pierwszym roku będzie upust 60%, w następnych latach będzie upust malał o 10% rocznie. Miasto Poznań nie uchwaliło jeszcze upustów.

Zarząd poinformował, że sąd odmówił wpisu do Księgi Wieczystej ponieważ dopatrzył się, że garaże znajdują się na gruncie należącym częściowo do osób fizycznych (działka 65/4), a częściowo również na gruncie Skarbu Państwa. Zarząd chce skontaktować się z właścicielem i wykupić ten teren. RN zauważa, że istnieje możliwość zasiedzenia w dobrej wierze. Zdaniem p. Grasia, należy „odciąć” teren garaży i kontynuować wykup pozostałego terenu.

Sytuacja działki po wulkanizatorni : po spotkaniu z mieszkańcami i prezentacji projektu RN dochodzi do wniosku, że Spółdzielnia nic na tym nie zyska, a może narazić się na nieprzewidywalne kłopoty (droga konieczna, zajęte miejsca na parking, możliwość zmiany profilu działalności, możliwość utrudnień w przyszłości). Przy odmowie wydania zgody na wysoki budynek możemy wykupić ten teren.

10. Sprawy wniesione.

- J. Cyganiak - Kwestia zwrotu kosztów poniesionych (odszkodowania dla zwolnionych pracowników) za poprzedniego Zarządu, należałoby rozważyć kwestię dochodzenia na drodze sądowej. Ile kosztowały nas błędne decyzje Zarządu zatwierdzone przez RN (m.in. budowa śmietnika z funduszu zasobowego)
- R. Augustyn zapytał, czy niszczenie dokumentów miało miejsce w tym roku (zawsze odbywało się w wakacje). W tym roku teoretycznie mogłyby być zniszczone dokumenty z 2012 r. Zarząd zobowiązał się to sprawdzić, powinna być sporządzona lista dokumentów do zniszczenia
- Odczytano protokół z posiedzenia Komisji Technicznej w dniu 09.07.2018 r., w którym jest informacja o wyborze Tomasza Kiczy na Przewodniczącego Komisji Technicznej. Komisja spotkała się z pracownikami SM Blok odpowiedzialnymi za sprawy remontowe. Postanowiono systematycznie oceniać stan techniczny nieruchomości i przeprowadzać spotkania z mieszkańcami i pracownikami technicznymi Spółdzielni.
- Zaproponowano następne spotkanie RN w dniu 12.09.2018 r.

11. Zakończenie posiedzenia.

Przewodniczący zamknął posiedzenie o godz. 21.15.

Sekretarz RN

Maria Kaczmarek-Leitgeber

Przewodniczący RN

Ryszard Augustyn