



# 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

## PROTOKÓŁ Rady Nadzorczej RN 15 / 2018 z posiedzenia w dniu 19 listopada 2018r.

Członkowie Rady Nadzorczej obecni na posiedzeniu

- 1 – Augustyn Ryszard
- 2 – Chwalczuk Agnieszka
- 3 – Cyganiak Jacek
- 4 – Duda Przemysław
- 5 – Fiszer Wanda
- 6 – Jarosik Eugeniusz od godz. 18.30
- 7 – Kaczmarek – Leitgeber Maria
- 8 – Kicza Tomasz
- 9 – Kucner Michał
- 10 – Myślińska Małgorzata

W posiedzeniu uczestniczyli także :

- Prezes Zarządu – Włodzimierz Podzerek,
- Członek Zarządu – Iwona Sztompka,
- Główna księgowa – Aldona Szawan
- Karolina Laurentowska – Perez – radca prawny (w punkcie 3)
- Maria Lewandowska – księgowa SM (w punkcie 3)

### **1. Stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania i zdolności RN do podejmowania uchwał.**

Przewodniczący RN otworzył posiedzenie, zapytał zebranych czy wszyscy zostali prawidłowo poinformowani o terminie posiedzenia; stwierdził, że posiedzenie zostało prawidłowo zwołane i RN ma zdolność do podejmowania uchwał (obecnych 9+1 członków).

### **2. Przyjęcie porządku obrad.**

Porządek obrad przyjęto ze zmianami:

- wykreślono z porządku obrad pkt 5,6,7,
- pkt. 9 i 10 przesunięto za pkt 14.

Głosowało 10 członków: za – 10 , przeciw – 0, wstrzymało się – 0

Ze względu na przybycie zaproszonych gości, przełożono pkt. 3 po podjęciu uchwał.

### **3. Rozmowa z dłużnikiem – firmą (RODO) – (RODO) oraz pełnomocnikiem spółki - adwokatem (RODO).**

Przedmiotem spotkania jest zaległość w opłatach za lokale przy ul Dąbrowskiego 97c (RODO) i Dąbrowskiego 97d (RODO) , oraz piwnica o powierzchni 9,00 m<sup>2</sup>. **Łączne zadłużenie wynosi 130 489,95 zł na koniec października 2018r. f-ma (RODO):** problem zaczął się w 1998 r.; dwa lokale na jednej księdze (wcześniej Jedność). Pojawiały się różne powierzchnie, żadna nie odpowiada rzeczywistej

powierzchni. Przebudowy nie rzutowały na powierzchnie. Trzeba pomierzyć i zweryfikować. Doliczana jest piwnica, chociaż nigdzie to nie jest wykazane. Według firmy za zgodą SM „BLOK” 10 lat temu lokal został przekształcony w dwa lokale, dokumenty były nawet zarejestrowane, po czym SM się nie zgodziła i złożyła skargę do urzędu. F-ma (RODO) nie zgadza się na opłatę jak za lokal użytkowy łącznie z podatkiem VAT – uważa, że należności są zawyżone przez SM „BLOK” (powierzchnie zgłoszone do księgi wieczystej różnią się od tych na fakturach i od pomiarów rzeczywistych), chce wносить opłaty jak za lokal mieszkalny (przekształcenie było za zgodą SM) i chce sprostowania metrażu w/w lokali oraz odliczenia piwnicy zgodnie z regulaminem SM. Spór od 2010 r. – pierwsza sprawa z ugodą w 2016 r., strony uznały roszczenia, ówczesna spółka zobowiązała się do spłaty całego zadłużenia pod warunkiem dostarczenia całości dokumentów. F-ma (RODO) zamówiła ekspertyzę, z której wynika, że doliczanie do faktury VAT jest nieprawidłowe. Zamiast 1800 zł jest 2700 zł. F-ma (RODO) zrobiła poprawkę na dwa lokale użytkowe, ale okazało się że nie są wpisani na członka spółdzielni. W zeszłym roku zaproponowali przywrócenie lokalu użytkowego i wynajęcie na działalność stolarską, na co SM nie wyraziła zgody.

Do 2009 był jeden lokal użytkowy, teraz są dwa mieszkalne i jeden użytkowy. Wydzielenie nastąpiło w 2009 r. Firma p. X (RODO) wykonywała remont. Pani Jabłeczka zanotowała w rejestrze spółdzielni jako lokale mieszkalne. Później było jakieś nieporozumienie p. X (RODO) z prezesem (RODO) i zaczęły się komplikacje. F-ma (RODO) oświadczyła, że wpłaciła Spółdzielni kwotę ok. 30 tys., a więc do grudnia zeszłego roku są zapłacone należności bezsporne z tytułu mediów i czynszu. S.M. „BLOK” nie zgadza się z tak przedstawioną wersją wydarzeń. Spółdzielnia otrzymała opinię Inspektora Krajowej Izby Podatkowej, z której wynika że Spółdzielnia nalicza VAT od wszystkich składników wyszczególnionych na fakturze za czynsz z prawidłową stawką VAT, tak więc działania Spółdzielni są prawidłowe i zgodne z przepisami.

Stanowisko SM „BLOK” jest przedstawione w załączniku „ sprawa sporna (RODO)” w dyskusji wzięła udział księgowa pani Lewandowska obecna na spotkaniu z dokumentacją księgową. Przedstawiciele f-ma (RODO) stwierdzili, że mogą płacić comiesięcznie kwotę bezsporną w wysokości 1 500,00 zł. Przewodniczący RN wykazał, że jeżeli przyjąć kwotę 1500 zł jako bezsporną, to wpłacona kwota nie pokrywa należności do grudnia ubiegłego roku i dokonał podsumowania dyskusji:

- od strony prawnej – nie ma jednoznacznej decyzji sądowej o mieszkalnym charakterze lokalu, natomiast w księdze wieczystej będącej formalnym podstawowym dokumentem własnościowym zapisany jest lokal użytkowy.
- należy komisyjnie pomierzyć z natury wielkość powierzchni i sprostować w księgach wieczystych metraż lokali wynikający ze stanu faktycznego oraz zgłosić korekty do urzędu miasta,
- SM przeliczy dotychczasowe należności wg skorygowanych powierzchni uwzględniając niesłuszne naliczanie powierzchni piwnicy, skoryguje faktury do kwot wynikających ze skorygowanych powierzchni,
- firma (RODO) przedstawi swoje warunki w terminie 30 dni,

➤ SM BLOK przedstawi swoje warunki, a f-ma (RODO) zapozna się i ustosunkuje. Strony uzgodnią termin spotkania zespołu negocjacyjnego.

Przewodniczący RN zaproponował przykładowo, aby f-ma (RODO) zapłaciła skorygowaną należność jak dla lokalu użytkowego do czasu zmiany zapisu w księdze wieczystej,

a po formalnym przekształceniu z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny i korekcie zapisu w księdze wieczystej – jak za lokal mieszkalny. Strony zadeklarowały ostatecznie, że chcą ten problem rozwiązać polubownie. Nad podpisaniem ugody z ramienia spółdzielni czuwać będzie pani mecenas Karolina Laurentowska – Perez. Spotkanie z dłużnikiem zakończono około godz. 20 – tej.

#### **4. Informacja Zarządu o bieżących realizacjach**

- omówienie prac wykonanych i nie zrealizowanych na poszczególnych budynkach Spółdzielni, organizować spotkania z mieszkańcami budynków przed podejmowaniem decyzji o remontach – wykaz terminów spotkań przedstawić do wiadomości RN.

W przypadku kredytu na ocieplenie budynków na os. Norwida (kredyt z funduszu „JESSICA 2” oprocentowany od 0,25÷0,5% w stosunku rocznym na okres 10 lat) konieczność wykonania audytu termicznego ze wskazaniem korzyści jakie przyniesie ocieplenie w/w budynków. Sprawdzić czy był zrobiony, zrobić dla jednego, skontaktować się z p. Batorem.

RN oczekuje informacji, czy poszły pisma w sprawie wykupu gruntu pod garażami w związku z wejściem z dniem 01 stycznia 2019 ustawy o uwłaszczeniu gruntów (pod garażami są różne rodzaje własności – część Skarbu Państwa, a część wspólnoty mieszkaniowej) – załącznik.

#### **5. Projekt planu rzeczowo finansowego na 2019 rok ( pkt. 11)**

- ilość lokali nie ulega zmianie

- zakup zieleni – drzew i krzewów

- zakup samochodu używanego dla konserwatorów (pan Józefowski zrezygnował z użyczenia samochodu prywatnego – miał ryczałt)

- rezerwa na wodę 5,5 tys. – różnica wynikająca z odczytów liczników

- wzrost stawki eksploatacyjnej na 3,52 zł / m<sup>2</sup> (wzrost kosztów o 23% bez zmiany stawki od 3 lat), tj. o ok. 30 zł na mieszkanie ok. 40m<sup>2</sup>. Fundusz eksploatacyjny do pokrycia – 2.340.700 zł. Wykonanie planu na koniec września 2018 r. – 70%.

- pozostałe czynniki wg tabeli omówione przez panią księgową;

#### **6. Projekt planu remontów na 2019r\_ ( pkt. 12)**

Wykonane będą remonty na budynkach mających saldo na „+„ zgodnie z załączoną tabelą. Fundusz remontowy ma być zrównoważony w 2021 rok, w 2012r fundusz startował od „ 0” oprócz Niegolewskich, która obciążona była kredytem.

#### **7. Podjęcie uchwały RN 01/15/2018 w sprawie regulaminu porządku**

**Uchwała RN 01 / 15 / 2018**

**z dnia 19.11.2018**

w sprawie: przyjęcia „Regulaminu porządku domowego”.

**Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin porządku domowego w wersji z dnia 19.11.2018 r., będący załącznikiem do tej uchwały.**

Głosowało: 10 członków; za – 9 , przeciw – 1, wstrzymało się – 0

Wobec powyższego uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**8. Zatwierdzenie protokołów RN : Protokół RN 13/2018 z 12.09.2018r ( pkt 3 )**

Głosowało 10 członków; za – 8 , przeciw – 0, wstrzymało się – 2

**Protokół RN 14/2018 z 12.09.2018r ( pkt 3 )**

Głosowało 10 członków; za – 9 , przeciw – 0, wstrzymało się – 1

**9. Podjęcie uchwały RN 4/15/2018 w sprawie kontynuacji zatrudnienia Prezesa Zarządu**

**Uchwała RN 02 / 15 / 2018**

**z dnia 19.11.2018**

w sprawie: przedłużenia umowy o pracę na czas określony z Prezesem Zarządu Włodzimierzem Podzerkiem.

**Rada Nadzorcza przedłuża umowę o pracę na czas określony z Prezesem Zarządu Włodzimierzem Podzerkiem do dnia 31.12.2019 r.**

Głosowało 10 członków; za – 8 , przeciw – 2, wstrzymało się – 0

Wobec powyższego uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### **10. SPRAWY WNIESIONE**

- wezwania do dłużników - wykaz imienny na następne spotkanie ,
- sporządzanie protokołu w formie pisemnej z rozmowy z dłużnikiem,
- jasne określenie dłużnikom sposobu płatności (opłata bieżąca + rata zadłużenia)
- max czas spłaty negocjowany indywidualnie – sprawdzić czy p.p.(RODO) podpisali ugodę (obydwoje), uгода nie była konsultowana z RN wbrew ustaleniom RN,
- wzmocnienie działań mających na celu spłatę zaległości (wezwania przedsądowe ze wskazaniem odsetek),
- poprawa stron internetowych Spółdzielni, kto za nie odpowiada,
- pozyskiwanie dodatkowych funduszy – propozycja Zarządu obsługi wspólnot mieszkaniowych,
- przedstawienie pozytywnych i krytycznych uwag Prezesowi w celu poprawy współpracy,
- regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych – propozycja wzrostu pożyczki
- następny termin posiedzenia RN w dniu **10 grudnia 2018** godz. 18.00.  
Posiedzenie robocze (nieformalne) w celu dyskusji planu rzeczowo-finansowego i planu remontów w dniu 26.11.2018 godz. 17.00

**11. Zakończenie posiedzenia o godz. 23.50**

Sekretarz RN

Maria Kaczmarek-Leitgeber

Przewodniczący RN

Ryszard Augustyn