

Protokół nr RN 08/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej (RN)
w dniu 23.04.2018 r.

Członkowie obecni na posiedzeniu:

1. Augustyn Ryszard
2. Duda Przemysław
3. Chwalczuk Agnieszka
4. Graś Robert
5. Jarosik Eugeniusz

W części posiedzenia uczestniczyli:

Prezes Zarządu- Włodzimierz Podzerek
Członek Zarządu- Iwona Sztompka,
Radca Prawny- Agata Kazimierska

Ad. 1. Wszyscy członkowie potwierdzili otrzymanie zawiadomienia wraz z programem. Przewodniczący stwierdził prawidłowość zwołania posiedzenia oraz zdolność RN do podejmowania uchwał.

Ad. 2. Wszyscy potwierdzili zapoznanie się z proponowanym programem. RN zdecydowała o przesunięciu wyboru Sekretarza na kolejne posiedzenie przy większej frekwencji; głosów za – 4, przeciw – 1, wstrzymujących – 0. W związku z tym RN postanowiła zaktualizować numerację uchwał. Przyjęto porządek obrad.

1. Stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania i zdolności RN do podejmowania uchwał.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Zatwierdzenie protokołu RN 07/2018 z 9.04.2018 r.
4. Uchwała RN 01/08/2018 w sprawie udostępnienia parkingu przy Dąbrowskiego 18.
5. Omówienie sprawozdania finansowego za 2017 r.
6. Podjęcie uchwały RN 02/08/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 r.
7. Podjęcie uchwały RN 03/08/2018 w sprawie rekomendacji dla WZ przyjęcia znowelizowanego statutu SM Blok.
8. Informacja Prezesa Zarządu podsumowująca 3-miesięczny okres zatrudnienia.
9. Dyskusja nad protokołem lustracyjnym i pismem polustracyjnym.
10. Zatwierdzenie znowelizowanych regulaminów.
11. Sprawy wniesione.
12. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 3. Po zapytaniu czy wszyscy zapoznali się z proponowaną wersją protokołu RN 07/2018 z posiedzenia RN 09.04.2018 r. przyjęto protokół. Głosów za – 3, przeciw – 0, wstrzymujących się – 2.

Ad. 4.

Uchwała nr 01/08/2018

Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 09.04.2018 r.

w sprawie udostępnienia parkingu przy ul. Dąbrowskiego 18.

**Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do nieodpłatnego udostępnienia parkingu
mieszkańcom ul. Dąbrowskiego 18, którzy zobowiążą się pisemnie do jego opuszczenia
w godzinach pracy biura SM Blok.**

Nad uchwałą głosowało: 5 członków, głosów za – 5, przeciw – 0, wstrzymujących się – 0,
Uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad. 5. R.Graś zwrócił uwagę, że sprawozdanie finansowe zawiera mało informacji. Zauważył, że zadłużenia były na poziomie 400-500 tys. zł, a obecnie około 1 mln zł. Prezes stwierdził, że sprawozdania finansowe przygotowywane w poprzednich latach podawały przeterminowania tylko na opłatach eksploatacyjnych, a obecnie jest to kwota przeterminowania na opłatach czynszowych pełnych, tj. jest łącznie z opłatami za media (woda, gaz, remonty). P. Graś stwierdził również brak odniesienia do lat poprzednich w sprawozdaniu. Jego zdaniem inaczej powinno się rozporządzić zyskiem: zaproponował 2/3 na fundusz remontowy, 1/3 na GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi). Poprosił o uzupełnienie sprawozdania o sposób przedstawienia danych jak w latach poprzednich. Przewodniczący RN zwrócił uwagę, aby w sprawozdaniu wyszczególnić i zapisać w stratach (obecnie są na kontach rozliczeniowych) należności nieściągalne oraz koszty projektu dot. planowanego budynku Jeżycka 48A., przygotowanego parę lat temu, ze względu na jego nieaktualność. R. Graś stwierdził, że możliwość wpisania w straty powinien wyjaśnić i rozważyć Zarząd, ponieważ wówczas nie będzie zysku, ale jednocześnie nie zapłacimy podatku od zysku. Przewodniczący podsumował, że niezależnie od tego, należności nieściągalne powinny być wyraźnie wykazane chociażby w omówieniu sprawozdania.

Ad. 6.

Uchwała nr 02/08/2018

Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 23.04.2018 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017.

Rada Nadzorcza przyjmuje „Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017 r. z dnia 30 marca 2018 r.” i rekomenduje zatwierdzenie Walnemu Zgromadzeniu.

Nad uchwałą głosowało: 5 członków, głosów za – 0, przeciw – 4, wstrzymujących się – 1, Uchwała nie została przyjęta i nie wchodzi w życie.

1. **Ad. 7.** Dyskusja poprzedzająca przyjęcie uchwały dot. rekomendacji dla WZ przyjęcia znowelizowanego statutu SM Blok. Prezes i Radczyni omówili ogólnie zmiany dokonane w statucie wynikające ze zmian w ustawie o spółdzielniach. P. Duda zapytał o zasadność zapisu, że przedmiotem działalności Spółdzielni jest: §5 ust.1 pkt 5 – „pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna (93.29.Z.)”. Prezes stwierdził, że idąc śladem innych spółdzielni i szkoleń w których uczestniczył zapis warto zostawić. Inne spółdzielnie mają określony odpis na ten cel. Przykładowo można organizować imprezy dla dzieci, seniorów, integracyjne itp. P. Duda zwrócił uwagę na zbyt ogólny zapis §10 ust. 1 pkt 16, „prawo modernizowania oraz wyposażenia i wykończenia lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości, na warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią”. Przewodniczący RN zaproponował, aby doprecyzować, które prace wymagają uzgodnienia ze Spółdzielnią. Dalej p. Duda podniósł kwestię opłat za kopie dokumentów, powinno być zapisane, że stawkę określa regulamin. Ponadto w §5 ust. 5 zdanie „Odmowa powinna być wyrażona na piśmie” nie jest jednoznaczna. Ustalono zmianę na „Odmowa wraz z uzasadnieniem udzielana jest w formie pisemnej”. R. Augustyn podniósł problem zapisu o odmowie udostępniania umów z osobami trzecimi. Radczyni wyjaśniła, że członek Spółdzielni nie jest stroną trzecią w umowie, dlatego ma prawo wglądu do umów, o ile przykładowo nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do wykonawcy. W §10 ust. 1 pkt 10 „ma prawo wglądu do umów, faktur” należy dopisać „oraz innych dokumentów związanych”. W §84 należy zdaniem p.Augustyna doprecyzować pojęcie „zalega długotrwale” np. „co najmniej 6 m-cy”, co zdyscyplinuje dłużników. Następnie p. Duda zauważył proponowany zapis §110 ust. 2 „Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek w uzasadnionych przypadkach podejmuje Zarząd.” Uzgodniono zmianę: „(...) podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.” Podniesiono też zmianę w §52 dotyczącą wynagrodzenia dla RN. Głosy były za oraz przeciw wprowadzeniu wynagrodzeń, a także pozostawieniem dotychczasowego zapisu o możliwości wynagradzania. Przewodniczący zaproponował szereg zmian: zmianę w §44

ust. 2., uzupełnić o zapis „w skład RN nie mogą wchodzić osoby (...) „3. zalegające z opłatami na łączną kwotę przekraczającą 3-miesięczny czynsz w okresie minimum 12 miesięcy przed WZ”. Co można zrobić w przypadku naruszenia tych warunków? Zdaniem radcy, można wprowadzić do §46 proponowany zapis o utracie mandatu z chwilą stwierdzenia naruszenia warunków wyboru, ale to sprawdzi. RN na wniosek Prezesa wyraziła zgodę na usunięcie ze statutu wszelkich zapisów dotyczących działalności, których nasza SM nie prowadzi, m.in. dotyczących lokatorskiego prawa do lokalu. §34 - członek ma prawo brać udział w WZ również poprzez pełnomocnika. Radczyni wyjaśniła, że nie ma potrzeby zmiany §36 ust. 4, bo jeżeli jest podany program WZ to cel WZ jest w ten sposób określony. §37¹ ust. 1 – zamiast „oznaczonych spraw” wprowadzić „zgłoszonych pisemnie spraw”; ust.2 – po „projekt uchwały zgłaszanej przez członka spółdzielni ” dodać „i żądania”; ust. 4 – zapis powinien brzmieć „zarząd ma bezwzględny obowiązek zamieszczania zgłoszonych uchwał”, dalej „Uzupełniony porządek obrad WZ wywiesza (...)” dodać „oraz zamieszcza na stronach Internetowych Spółdzielni”. W §38 ust. 4 proponowano dopisanie po frazie „Większość kwalifikowana wymagana jest:” c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni. W §40¹ ust. 1 pkt 1c należy rozważyć możliwość określenia sposobu sprawdzenia prawidłowości zwołania WZ przez Komisję mandatowo-skrutacyjną, a przynajmniej dookreślenia, że w skład prawidłowego zwołania wchodzi zapisy §36, §37 i §37¹. Z zapisu § 40¹ ust.1 pkt. 3b wynika konieczność umieszczania w programie WZ projektu uchwały odrzucającej zgłoszone wnioski. Padła propozycja, aby wnioski nie były rozpatrywane przez Komisję Wnioskową, lecz w całości przekazywane do rozpatrzenia Zarządowi. Ustalono brzmienie: „Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, sporządzenie protokołu i odczytanie w trakcie WZ”. W zapisie § 40² ust. 1 dopisać konieczność sporządzenia listy mówców i jej uzupełniania w trakcie dyskusji; ust. 2 – zmienić treść na: WZ przeprowadza dyskusję nad każdym punktem porządku obrad oddzielnie. W ust. 5 w pierwszym zdaniu dopisać „lub wypowiedź nie wnosi żadnych nowych treści i argumentów do dyskusji”; ust. 7- dopisać g) prawidłowości zwołania WZ h) nieprawidłowości w przebiegu WZ, ponadto jeżeli jest lista mówców to niepotrzebny jest zapis o zakończeniu dyskusji (tej poprawki nie przyjęto); w §40³ ust. 4 dopisać: Rejestr powinien być dostępny na stronach Internetowych; w § 41 ust. 4 okres przechowywania protokołów WZ – 25 lat, a w ust. 5 – zamiast „może być” wprowadza się „jest” oraz „za pomocą środków audio lub audiowizualnych”; w § 41¹ wprowadzić zapis w ust. 2: „odbywa się pisemnie do urn wyborczych”, w ust. 9 zmienić treść „Głosujący stawia krzyżyk przy nazwiskach, na których głosuje”, w ust. 10c zmienić treść: c) zawiera więcej nazwisk zaznaczonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

Uchwała nr 03/08/2018

Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 23.04.2018 r.

w sprawie rekomendacji dla WZ zatwierdzenia nowego statutu SM Blok.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały zatwierdzającej Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” w Poznaniu w brzmieniu z dnia 23.04.2018 r .

Nad uchwałą głosowało: 5 członków, głosów za – 0, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0, Uchwała nie została przyjęta i nie wchodzi w życie. ~~z dniem podjęcia.~~

Posiedzenie opuścił p. Jarosik.

Ad. 8. Prezes przedstawił nowy zakres obowiązków dla pracowników w związku z nieobecnością p. Hojana. Obowiązki p. Hojana zostały podzielone na 3 pracowników spółdzielni z tymczasową zmianą wynagrodzeń. Spółdzielnia poszukuje także osoby na stanowisko specjalisty ds. przeglądów i konserwacji. Zatrudniono także z dniem 23.04.2018 osobę na stanowisku konserwatora. Prezes przedstawił aktualne działania w Spółdzielni. Zapoczątkowanie prac dla budynków Mylna/Kościelna; zbieranie ofert na wymianę okien i drzwi. Podpisano umowę na

wymianę dźwigów na Dąbrowskiego 18 – realizacja w IV kwartale. Podpisano umowę na 3 hydrofony dla budynków na os. Norwida - mają zostać zainstalowane i uruchomione do końca maja. Koszt będzie znacznie tańszy – z ok. 60 tys. zł /szt. w ofercie zeszłorocznej, do 20 tys. zł/szt. obecnie. W sprawie kontynuacji remontu balkonów rozważana jest opinia o wstrzymaniu się do czasu ocieplenia ścian. W budynku Kościelna 42 prace związane z przerobieniem wejścia do lokalu użytkowego w piwnicy, etap konsultacji z rzeczoznawcą. P. Graś zapytał o stanowisko Zarządu dot. trójkątnej działki przy ul. Norwida. Prezes odpowiedział, że nie ma na ten temat zdania. P. Graś poprosił także o szczegółowy wykaz zadłużenia członków spółdzielni. Zarząd został zobowiązany przez RN do przygotowania planu WZ do 10 maja, przygotowanie uchwał dotyczących wniosków polustracyjnych i informacji o realizacji wniosków z poprzednich WZ. P. Duda oczekuje rozwiązania sprawy należności od spółdzielni z racji użytkowania znajdującego się w budynku Dąbrowskiego 18 biura Spółdzielni, z możliwością wliczenia opłat do funduszu remontowego. Prezes oznajmił także, że wszystkie regulaminy są w przygotowaniu. Ponadto 7 firm przesłało wyceny sprzątnięcia części wspólnych budynków spółdzielni – raz w miesiącu zamiatanie i mycie. RN oczekuje kompleksowej informacji nt. ofert sprzątnięcia klatek schodowych i korytarzy wraz z analizą zasobów własnych. Zebrano 7 ofert sprzątnięcia mycia i zamiatania raz w miesiącu – rozrzut jest od 3 tys. do 55 tys. Taki rozrzut jest zdaniem Przewodniczącego RN niewiarygodny, musiał być popełniony jakiś błąd lub oferty dotyczą różnych zakresów prac. Przypomniał też, że Zarząd był zobowiązany do analizy własnych możliwości i kosztów sprzątnięcia we własnym zakresie. P. Chwalczuk wniosowała o wpisanie do planu remontowego wymiany drzwi wejściowych od strony podwórza Dąbrowskiego 18 podkreślając, że w dużej części drzwi są wykorzystywane przez Spółdzielców odwiedzających biuro spółdzielni. Na koniec Przewodniczący powiadomił, że okna o wymiarach 1450x1150, które potrzebne są dla Mylnej, są w Castoramie w cenie ok. 600 zł/szt.

Spotkanie opuścił Robert Graś.

Ad. 9. Ze względu na późną porę przeniesiony na kolejne spotkanie RN.

Ad. 10. Ze względu na późną porę przeniesiony na kolejne spotkanie RN.

Ad. 11. Ustalono termin kolejnego posiedzenia RN na 10.05.2018r. Termin WZ wstępnie ustalono na 11 czerwca. Innych spraw nie wniesiono

Ad. 12. Ponieważ brak było innych wniosków, przewodniczący RN zamknął posiedzenie o godz. 24.00.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Ryszard Augustyn

Przemysław Duda

Poznań, 23.04.2018 r.