

Protokół nr 15/2017

z posiedzenia Rady Nadzorczej (RN)

w dniu 09.10.2017 r.

Członkowie obecni na posiedzeniu:

1. Augustyn Ryszard
2. Nowaczyk Grzegorz
3. Chwalczuk Agnieszka
4. Kucner Michał
5. Cyganiak Jacek
6. Jarosik Eugeniusz
7. Przybysz Marek

W posiedzeniu udział wzięli Członek Zarządu – Łukasz Hojan, Główna Księgowa – Ewa Szwarc, Radca Prawny – Karolina Laurentowska - Perez

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

2. Odczytano proponowany porządek obrad.

P. E. Jarosik zaproponował by w przyszłości punkty, które wymagają głosowań – uchwały były umieszczane na początku planu obrad. Stwierdził również, że zaproponowany porządek obrad jest zbyt obszerny, co uniemożliwia dogłębne zajęcie się ważnymi z punktu widzenia mieszkańców sprawami. Porządek obrad należy wg p. Jarosika-przygotować w ten sposób, żeby podczas każdego posiedzenia RN można było się zająć oprócz spraw bieżących szczegółowo przynajmniej jednym głównym tematem istotnym dla spółdzielni i jej członków. Należałoby również sporządzić plan prac RN. Zaproponował wprowadzenie punktu na temat wynagrodzenia i trybu zatrudnienia nowego prezesa, co zostało dodane do planu jako punkt 17.

Dyskutowano nad punktem dotyczącym wygaśnięcia mandatu Pana G. Rychlewicza - czy rezygnacja jego powinna być przyjęta przez RN czy przez Walne Zgromadzenie. Punkt postanowiono przełożyć do momentu zasięgnięcia opinii prawnej, ponieważ orzecznictwo i interpretacja przepisów prawa w tej kwestii są różne. Kwestia ta jest ważna w świetle zgłoszenia do KRS.

W dyskusji wynikł temat parkingów przy posesjach. Informacje na przyszłe posiedzenie przedstawić ma Pan Hojan.

Postanowiono połączyć omówienie punktów 4, 5, 6, 7.

Przyjęto porządek obrad.

3. Nie odczytano protokołu RN 14/2017 z 25.09.2017 roku, ponieważ wymaga on przedyskutowania z panem T. Kiczą.

4. Analiza za II kwartał wykazała 69,5% wykonania planu budżetowego plus 77tys. zł z kosztów eksploatacji.

Pani główna księgowa Ewa Szwarc zobowiązała się przygotować sprawozdanie za III kwartał po 25-tym października 2017.

Fundusz remontowy – przewidywany i okres spłaty – jeśli będzie minusowe trzeba będzie dopasować go do potrzeb remontowych nieruchomości (podział na nieruchomości, a nie budynki

obowiązuje na podstawie uchwały RN). Pani Szwarz stwierdziła, że nie ma możliwości rozliczania kosztów wg budynków lecz wg nieruchomości (podziału geodezyjnego). Z tym stanowiskiem nie zgodził się p. Augustyn.

W roku 2017 wystąpiło dużo nieprzewidzianych remontów i awarii. Przedstawiono tabelę z wykazem środków funduszu na poszczególnych nieruchomościach. Pan Hojan i Pani Szwarz przygotowują wykaz potrzeb remontowych posesji wraz z zadłużeniem i przewidywanymi wpływami. Większość nieruchomości ma ujemne konto funduszu remontowego. W sumie na funduszu remontowym SM jest ok. minus 250 tys. zł

Wykup Norwida – Urząd Miasta Poznania sporządził operat szacunkowy, po którym zostanie wydane zarządzenie w sprawie przekazania gruntów z bezumownego korzystania w wieczyste użytkowanie. Zarządzenie to winno być wywieszane do wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Poznania przez 3 tygodnie, po czym Rada Nadzorcza podejmie uchwałę i zobowiąże Zarząd S.M.”BLOK” do złożenia wniosku o przekształcenie gruntów z bezumownego korzystania w wieczyste użytkowanie. Wynika z tego, że w tej chwili nie ma jeszcze podstaw, aby organizować spotkanie mieszkańców Norwida. Uchwała o zamianie działki na os. Norwida nie została podjęta na ostatnim Walnym Zgromadzeniu, a w chwili obecnej z właścicielem rzeczonyj działki nie ma kontaktu, nie wykazuje zainteresowania sprawą.

Pani radca przedstawiła stan spraw największych dłużników spółdzielni, które są po wyrokach sądów, w postępowaniach komorniczych, sprawy spadkowe po dłużnikach, zawarte ugody. Niestety większość działań nie przynosi rozwiązania problemu długów, ponieważ dłużnicy i tak nie spłacają zobowiązań a zadłużenia nadal rosną (w protokole nie przytoczono nazwisk – ochrona danych osobowych). W przypadku lokatorów kwoty sięgają nawet kilkunastu i kilkudziesięciu tysięcy zł, a w przypadku lokali użytkowych powyżej 100 tys. zł. Sumarycznie opóźnienia wpłat za lokale sięgają ok. 500 tys. zł.

Rozważano kwestie drobniejszych dłużników i egzekucję ich zaległości – jakie mogą podjąć czynności w celu spłaty długów, na przykład prace porządkowe, remontowe.

5. Posiedzenie opuściła Pani radca.

6. W oczekiwaniu na wycenę działki na Norwida uchwała o przedpłatach nie została podjęta. Spotkanie z mieszkańcami przewidywane jest ewentualnie na połowę listopada, co uzależnione jest od tego, kiedy zostanie podana cena wykupu.

7. W świetle zbliżającej się lustracji SM Blok, RN zadecydowała jednogłośnie, że zlecenie audytu finansowego nie jest konieczne, a generowałoby to tylko wysokie koszty zlecenia.

8. Plan prac RN.

Pan Jarosik zaproponował by pozostać przy planie, który istnieje, ponieważ do końca roku pozostało już mało czasu, a zastanović się nad planem prac na rok 2018. Aktualizacji planu na rok 2017 nie uchwalono.

9. Jako wymóg ustawowy RN zobowiązała uchwałą Zarząd Spółdzielni do wykonania lustracji Spółdzielni. Podjęto uchwałę w tej sprawie.

Uchwała nr 1/15/2017

Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 09.10.2017 r.

w sprawie zlecenia przeprowadzenia lustracji za okres 2015÷2017 r.

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do zlecenia przeprowadzenia lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Blok” za lata 2015-2017 najpóźniej w I kwartale 2018 r.

Nad uchwałą głosowało: 7 członków, głosów za uchwałą - 7
Uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Pan Augustyn zasugerował, że najlepiej byłoby gdyby lustrację wykonał Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

10. Pan Kucner zaproponował by RN pilnowała, żeby członkowie Zarządu wykorzystywali urlopy terminowo co nie będzie generowało dodatkowych kosztów. RN podjęła następującą uchwałę:

Uchwała nr 2/15/2017
Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 09.10.2017 r.
w sprawie planowania urlopów

Rada Nadzorcza zobowiązuje członków Zarządu do planowania urlopów wypoczynkowych oraz do powiadamiania Prezydium Rady Nadzorczej o nieobecności w pracy członków Zarządu.

Nad uchwałą głosowało: 7 członków, głosów za uchwałą - 7
Uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

11. Pan Hojan zasygnalizował szybką potrzebę skonsultowania spraw z komisją techniczną. Po tym P. Hojan opuścił posiedzenie.

12. Podjęto uchwały w sprawie powiększenia składu Komisji Technicznej.

Uchwała nr 3/15/2017
Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 09.10.2017 r.
w sprawie powiększenia składu Komisji Technicznej

Rada Nadzorcza powiększa skład Komisji Technicznej do 5 członków.

Nad uchwałą głosowało: 7 członków, głosów za uchwałą - 5, przeciw - 2
Uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 4/15/2017
Rady Nadzorczej SM „BLOK” z dnia 09.10.2017 r.
w sprawie powołania Eugeniusza Jarosika do składu Komisji Technicznej

Rada Nadzorcza powołuje Pana Eugeniusza Jarosika do składu Komisji Technicznej.

Nad uchwałą głosowało: 7 członków, głosów za uchwałą - 7, przeciw – 0, wstrzymujących się - 0
Uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

13. Ukonstytuowała się Komisja Techniczna:
Przewodniczący: Marek Przybysz
Sekretarz : Eugeniusz Jarosik

14. Po dyskusji nad wnioskiem p. Kiczy w sprawie oświadczeń członków RN o niekandydowaniu na stanowisko prezesa p. Jarosik oświadczył ustnie, że nie będzie kandydował, a pozostali członkowie przegłosowali wniosek – 5 głosów przeciw, 1 – za, 1 – wstrzymujący. Wniosek nie został przyjęty.

15. Inne sprawy wniesione.

- p. Jarosik poruszył temat przyszłości funkcjonowania Zarządu i jej członków proponując rozważenie wprowadzenia kadencyjności w pełnieniu tych funkcji.
- Ustalono posiedzenie Komisji Konkursowej na 16.10.2017 r. godz. 16.30
- sprawę parkingów postanowiono omówić na następnym posiedzeniu po przedstawieniu propozycji przez Zarząd.

16. Zakończenie posiedzenia.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Chwalczuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej -
Ryszard Augustyn -

Poznań, 09.10.2017 r.