



# 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 z posiedzenia Rady Nadzorczej RN 14/2018 w dniu 15 października 2018 r.

Członkowie Rady Nadzorczej obecni na posiedzeniu

1. Augustyn Ryszard
2. Chwalczuk Agnieszka
3. Cyganiak Jacek
4. Duda Przemysław
5. Fiszer Wanda
6. Graś Robert – od 19.30
7. Jarosik Eugeniusz
8. Kaczmarek – Leitgeber Maria
9. Kicza Tomasz
10. Kucner Michał
11. Myślińska Małgorzata

W posiedzeniu uczestniczyli także :

Prezes Zarządu – Włodzimierz Podzerek, Członek Zarządu – Iwona Sztompka.

### **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 (przy obecności 10 członków RN).

### **2. Przyjęcie porządku obrad.**

Porządek obrad przyjęto, przesunięto pkt. 3 na późniejszy termin o ile osoby zaproszone przybędą.

### **3. Zatwierdzenie protokołu RN 13/2018 z 12.09.2018 r.**

RN nie zatwierdziła protokołu, ponieważ nie został przygotowany w wersji ostatecznej.

### **4. Rozmowa z wezwanymi członkami Spółdzielni.**

- Na spotkanie z przedstawicielami RN zostali zaproszeni p. (RODO), w związku z wysokim zadłużeniem – na dzień 15.10.2018 kwota główna 19.138zł, z odsetkami razem **24.493,72 zł**. Pan (RODO) poinformował, że w październiku 2018 wpłacił

10.000,00 zł na konto SM „BLOK” spłacając częściowo zadłużenie. Zadano pytanie, czy w tej wpłacie rozgraniczono kwotę na opłaty bieżące oraz kwotę na spłatę zadłużenia. Pan (RODO) odpowiedział, że to jest kwota ogólna (bez wyszczególnienia), że zawsze tak płacił. Ponadto poinformował, że miał problemy finansowe (RODO), ale teraz sytuacja się poprawia. Ma już spłacone należności do ZUS i podpisaną umowę z Urzędem Skarbowym, względem którego ma zaległości (RODO) tys. zł. oraz że nie ma zaległości cywilno-prawnych. Oświadczył, że nie jest jeszcze w stanie spłacić wszystkich należności względem spółdzielni do końca 2018 roku. Przewodniczący RN zaproponował, aby zadeklarował ostateczny termin spłaty zadłużenia. Pan (RODO) stwierdził, że postara się najpóźniej do końca marca 2019 r. spłacić dług. Został zobowiązany, aby zgłosił się w najbliższych dniach do Spółdzielni celem podpisania z Zarządem umowy/ugody dotyczącej spłaty zadłużenia. Prezes Podzerek poinformował, że ugoda zostanie przygotowana zgodnie z przepisami KPA.

W luźnej wypowiedzi pan M. Kucner poinformował zebranych, że dobrze pamięta, jak pan (RODO) na jednym z Walnych Zgromadzeń przed wyborem do RN pytany o długi oświadczył, że „wszystkie długi ma spłacone z nawiązką”, po czym po wyborze do RN znowu nie wnosił opłat. Potwierdził to pan J. Cyganiak. Tak wysoka kwota zadłużenia świadczy o narastaniu długu przez wiele lat. Pomimo upływu terminu zawartego w umowie podpisanej w kwietniu 2017 r. i jej wygaśnięciu w maju 2018 r. p. (RODO) byli nadal „finansowani” przez członków Spółdzielni, bo nadal zalegali z opłatami. Przewodniczący RN zwrócił uwagę, że jeżeli nie mógł dotrzymać warunków umowy, to on powinien zwrócić się do Zarządu z wnioskiem o dalsze rozłożenie spłaty; niestety nie podjął jakichkolwiek działań w tym zakresie. Przewodniczący RN przy poparciu członków Rady zobowiązał Zarząd do opracowania szczegółów umowy z panem (RODO) zgodnie z w/w deklaracjami i zaleceniami, w konsultacji z radcą prawnym i Przewodniczącym RN. Podziękowano p. (RODO) za przybycie.

- Na spotkanie nie przybył wezwany p. (RODO).

## **5. Informacje Zarządu o spotkaniu z przedstawicielami urzędu miasta w sprawie wykupu gruntu na Norwida.**

Pan Prezes Zarządu – Włodzimierz Podzerek przedstawił informacje pozyskane na spotkaniu z przedstawicielem Urzędu Miasta Poznania dotyczące wykupu gruntu na Norwida. W przekształceniu gruntu z użytkowania wieczystego na własność część sporną stanowi 14 m<sup>2</sup> gdzie budynek garażu wystaje poza teren, co ujawnił sąd. Padła propozycja, aby wydzielić działki z garażami jako odrębną nieruchomości, - sprawa jest w dalszym ciągu nie rozwiązana i trwają w tym zakresie działania.

Grunty Skarbu Państwa na podstawie zmienionej w dniu 05.10.2018 ustawy pod budynki mieszkalne mogą być przekazane z bonifikatą do 60 % jeśli zapłaci się jednorazowo całą należną kwotę. Radni Miasta Poznania nie podjęli jeszcze uchwały o bonifikacie przy płatności jednorazowej. Obecnie te 4 budynki mają uzbieraną kwotę na wykup w wysokości 595 tys. zł.

**6. Realizacja windykacji należności** w Sp. „BLOK” jest przygotowywana przez panią Marię Lewandowską. Na dzień 31.08.2018 było przygotowanych 49 wezwań do dłużników, które zostały wysłane we wrześniu 2018r – członkowie RN otrzymali listę w formie tabeli z adresami nieruchomości i Nr ID mieszkańca oraz kwotą zaległości.

Członkowie RN wskazali, że należy opracować **regulamin windykacji** i prowadzić inne działania mogące poprawić spływanie należności np. zadzwonienie do mieszkańca i przypomnienie o zapłacie, albo wskazanie osobom w trudnej sytuacji materialnej, że mogą zgłosić się do urzędu miasta o wsparcie w dopłacie do czynszu lub wody – informacja o dopłatach powinna być umieszczona na tablicy ogłoszeń.

**Zaległości na lokalach użytkowych** największe są na budynku **Dąbrowskiego 97**, gdzie kwota zaległości jest od kilku lat i ciągle się zwiększa **na dzień dzisiejszy wynosi ponad 100 tys. zł – od firmy „(RODO)” sp. z o.o.** Sprawy **toczą się** w sądzie. Spółdzielnia skierowała zapytanie do Urzędu Skarbowego czy właściwie są naliczane opłaty – Izba Skarbowa potwierdziła, że do lokalu użytkowego nalicza się VAT. Właściciel nieprawnie chciał przekształcić lokal użytkowy w mieszkalny, sprawa jest w trakcie postępowania – do SM BLOK wpłynęło ok. 20 różnych pism od tej firmy.

#### **7. Informacja Zarządu o realizacji planu remontów i napraw po III kwartałach -**

Członkowie RN otrzymali informacje w tabelach, które zostały omówione.

- Wymiana drzwi nie wykonana – firma podpisała umowę i nie przystąpiła w terminie do realizacji, brak ofert innych firm – będzie w przyszłym roku
- Wymiana wodomierzy wykonana ze względu na upływające terminy
- 3 nowe hydrofony - 93 tys. zł – firma Winter
- Szczaniecka 4 dokumentacja 14 tys. – wykonanie do 15.12.2018r i dopiero przetarg na wykonanie remontu – zawilgocenie piwnic
- Poznańska 53 – Mickiewicza 1 – malowanie elewacji należy zgłosić do urzędu miasta
- Dąbrowskiego 18 – drzwi wejściowe
- Potockiej – Dmowskiego – remont balkonów nie wykonany
- Poznańska 51 balkony opierzyć – nie wykonano
- Norwida-pas podrynnowy; ocieplenie budynków w planie –koszt 686 tys. zł

Sprawami remontów zajmuje się 1 osoba – **obecnie Jarosław Borowczyk**

#### **8. Informacja o realizacji planu rzeczowo-finansowego po III kwartałach.**

**9. Założenia do planu rzeczowo – finansowego na 2019r** będą w listopadzie lub grudniu – obecnie są gromadzone informacje.

**10. Założenia do planu remontów na 2019 – PRZEKAZANE W FORMIE TABELI**

**11. Ramowy plan remontów na lata 2019 – 2023** - przełożono na inny termin – posiedzenia.

#### **12. Omówienie proponowanych zmian w regulaminach**

- Regulamin porządku domowego do uchwalenia za miesiąc, dozorczy mają mieć podwyżkę wynagrodzenia od grudnia 2018r, w związku z podniesieniem min. wynagrodzenia od stycznia 2019r.

- Regulamin – zakres czynności dla dozorców – gospodarzy domu, przekazano przykładowe, a szczegółowe są w opracowaniu przez Zarząd.

Obecnie wynagrodzenie gospodarza wynosi (RODO) zł brutto + 10% premii, całościowy fundusz płac dla gospodarzy wynosi obecnie 27 tys. zł, były rozmowy z firmami sprzątającymi, zaproponowano atrakcyjne stawki. Padło pytanie, kto kontroluje prace dozorców i jak często jest na posesji? Pracę Gosp. Domów kontroluje pani J. Feder, nie ma ustalonego harmonogramu kontroli.

### **13. Sprawy wniesione:**

- powołanie 3 członka Zarządu przez RN
- ocena pracy Prezesa Zarządu za okres od początku roku , gdyż ma umowę na pracę na czas określony tj. do dnia 31.12.2018 r.
- schemat organizacyjny – na robocze potrzeby RN uzupełnić o nazwiska i ilość oraz wymiar etatu)

Pani Sztompka wyraziła swoje zdanie, że schemat organizacyjny zawierający stanowiska oraz imiona i nazwiska pracowników podlega ochronie i nie może być upubliczniony. RN nie zgodziła się z tym stanowiskiem.

- ustalono wstępne terminy następnych posiedzeń RN na dzień 12 listopada 2018r. o godz. 18.00 oraz kolejne na 10 grudnia 2018 r.

### **14. Zakończenie posiedzenia o godz. 22.30.**

Sekretarz RN

Maria Kaczmarek – Leitgeber

Przewodniczący RN

Ryszard Augustyn