

PROTOKÓŁ (w-5 po korekcie RA)

RN 02 / 2019

z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 07 lutego 2019 r.

Członkowie Rady Nadzorczej obecni na posiedzeniu:

1. Augustyn Ryszard
2. Chwalczuk Agnieszka
3. Duda Przemysław
4. Fiszer Wanda
5. Graś Robert – przyszedł później
6. Jarosik Eugeniusz
7. Kaczmarek – Leitgeber Maria
8. Kicza Tomasz
9. Myślińska Małgorzata

W posiedzeniu uczestniczyli także : Prezes Zarządu – Włodzimierz Podzerek,
Członek Zarządu – Iwona Sztompka, Główna Księgowa - Aldona Szawan

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 .

2. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad przyjęto przy obecności 8 osób; głosowało 8 członków; za – 8, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

3. Zatwierdzenie protokołu RN 01/ 2019 z dnia 17.01.2019 r.

Z powodu niedostarczenia protokołu przed posiedzeniem RN i ze względu na jego obszerność przełożono zatwierdzenie na następne posiedzenie.

4. Zatwierdzenie planu urlopowego dla Zarządu

Zarząd przedstawił plan wykorzystania urlopow na 2019 r.:
Prezesowi przysługuje w 2019 r. 26 dni (22+4) urlopu wypoczynkowego i 3 dni za rok 2018 do wykorzystania również w 2019 r., główny urlop został zaplanowany 15÷19.04.2019 (5 dni), 29.04÷02.05 (3 dni) i 15÷31.07.2019 r. (13 dni), 21.06, 16.08, 23÷27.12.2019 (3 dni); pozostały 4 dni na żądanie.

Członek Zarządu ma do wykorzystania w 2019 r. 26 dni (22+4) dni bieżącego urlopu i 4 dni zaległego. Urlop został zaplanowany w następujący sposób: 02.05÷06.05 (2 dni) 23.04÷25.04 (3 dni), 27.06÷12.07 (12 dni), 14÷21.08 (5 dni), 25÷30.09.2019 r. (4 dni) razem 26 dni pozostałe to pojedyncze dni. na żądanie (4 dni). Sposób zaplanowania urlopu przez zarząd nie zakłóci funkcjonowania spółdzielni.

5. Podjęcie uchwały RN 01 /02 /2019 w sprawie wyłączenia geodezyjnego terenu na Os. Norwida pod inwestycję mieszkaniową.

Sprecyzowano, który fragment działki ma być wydzielony - leżący u zbiegu ulic Jeżyckiej i Barzyńskiego, na podstawie mapki którą otrzymaliśmy od Prezesa bezpośrednio przed omawianiem tematu. Członek RN przedstawił mapkę (z 2008r) z wydzielonym terenem, na którym miał powstać omawiany budynek (Jeżycka 48 A). Jest to działka, której granice już były określone i na który były wydane warunki zabudowy. Pozwolenia na budowę nie odebrał ówczesny Zarząd, ani żaden z pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK”. Nie było

nawet wystąpienia ze strony spółdzielni o wydanie dziennika budowy. Na powstanie budynku były nawet przygotowane 2 projekty budowlane na które zostały poniesione koszty – 124 tys. zł. Nie wzbudziło to zainteresowania członków RN. Decyzja na budowę (pozwolenie) posiada ważność 3 lata od momentu wydania. Pani M. Myślińska zaproponowała wpisanie tej kwoty (124 tys. zł) w straty. W związku z tym faktem zobowiązano panią Główną Księgową do sprawdzenia na jakim koncie zaksięgowano tę kwotę.

Kwestia wydzielenia nie rozstrzyga budowy, lecz pozwala w przyszłości realizować inwestycję. Argumentem przemawiającym za wydzieleniem działki jest fakt porządkowania podziału gruntów w GOPOZ i dobra koniunktura w budownictwie. Działka ta może być przeznaczona na inwestycję własną lub na sprzedaż. Koszt wydzielenia geodezyjnego to ok. 2000zł.

Uchwała RN 01 / 02 / 2019

w sprawie wyłączenia geodezyjnego terenu na Os. Norwida pod inwestycję mieszkaniową.

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na podjęcie działań przez Zarząd w celu wydzielenia geodezyjnego terenu na Os. Norwida pod inwestycję mieszkaniową przy skrzyżowaniu ulic Jeżycka - Barzyńskiego.

Obecnych 8 osób, głosowało 8 członków: za – 6, przeciw – 2, wstrzymało się - 0

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

6. Podjęcie uchwały RN 02/02/2019 w sprawie opłaty za dostarczanie korespondencji przez Poczta Polską.

Członek Zarządu pani Iwona Sztompka przedstawiła koszty związane z obsługą pocztową mieszkańców (około 300 adresów) i wpływami z dotychczasowej opłaty. Wpływy są nieznacznie mniejsze od ponoszonych kosztów. Pani księgowa poinformowała, że wpływy z opłaty za korespondencję nie mogą przynosić zysku dla spółdzielni.

Uchwała RN 02 / 02 / 2019

w sprawie opłaty za dostarczanie korespondencji przez Poczta Polską:

Rada Nadzorcza zatwierdza stawkę opłaty za dostarczanie korespondencji przez Poczta Polską w wysokości 5,00 zł miesięcznie na lokal z dodatkowym adresem korespondencyjnym.

Obecnych 8 osób, głosowało 8 członków: za – 0, przeciw – 3, wstrzymało się – 5.

Wobec powyższego uchwała nie została przyjęta i nie wchodzi w życie.

7. Omówienie projektu porozumienia z firmą SOFA.

SOFA wystąpiła o dostęp do dokumentów z roku 1998, dotyczących przekształcenia lokalu użytkowego na mieszkalny, ale spółdzielnia nie ma obowiązku ich udostępniania. Wg Zarządu zmierzają do potwierdzenia ich stanowiska, że lokale zostały przekształcone na mieszkalne, aby pozbawić Spółdzielnię zaległego czynszu z naliczonym podatkiem VAT. Zaświadczenie o samodzielności zostało uzyskane bezprawnie, wykorzystując projekt dokumentacji, który nie uzyskał wymaganego prawem pozwolenia budowlanego. Na tej podstawie uzyskano wpis w Wydziale Architektury i Urbanistyki i tym samym dokonano przekształcenia z lokalu użytkowego na dwa lokale mieszkalne. SM BLOK uzyskała w Urzędzie Skarbowym korzystną interpretację naliczanego podatku VAT od lokali użytkowych, jednak SOFA twierdzi, że od 10 lat sporne lokale mają charakter mieszkalny. Faktycznie mieszkają tam osoby fizyczne, od których SOFA pobiera czynsz, ale nie przekazują nam żadnej wartości. Całe ich działanie zmierza do tego, aby usankcjonować bezprawny stan, który sami wytworzyli kosztem Spółdzielni. W sądzie są dwie sprawy o zapłatę, ale są zawieszona (odwołania).

Sprawę prowadzi mecenas Laurentowska, która zajmuje się nią od dłuższego czasu; w 2015 r. została podpisana ugoda, która jednak nie została zrealizowana, dlatego że SOFA nie dotrzymała warunku uaktualnienia w księdze wieczystej, mimo że spółdzielnia dostarczyła

wszelkie zaświadczenia. Elementem spornym jest też niezgodność danych znajdujących się w księgach wieczystych ze stanem faktycznym – najpierw należy uporządkować stan ksiąg wieczystych – sporne 9m²(piwnica), za które Spółdzielnia nieprawidłowo pobierała opłatę – to możemy zrobić. Piwnica została sprzedana z lokalami użytkowymi.

Przewodniczący RN: propozycja ugody polega na złożeniu przez SOFA u notariusza depozytu w kwocie należnej zaległości, potem skorygowanie danych i zapisów w księdze wieczystej, następnie skorygowanie faktur zgodnie ze skorygowanymi danymi, a nadwyżkę uznali na poczet przyszłych należności. Propozycja ugody przedstawiona przez SOFA po spotkaniu z RN, nie spełnia oczekiwań Spółdzielni i jest przekazana do poprawy.

Główna Księgowa poinformowała, że można SOFĘ obciążyć zwrotem podatku VAT za ostatnie 2 lata, który odlicza przy rozliczeniach z Urzędem Skarbowym jest to kwota około 500zł miesięcznie; będzie to dolegliwość dla dłużnika, a dla spółdzielni minimalny zwrot zaległości (24 x500zł=12.000zł).To jednak nie załatwia sprawy i nie umniejsza w znacznym stopniu poniesionych strat. SOFA chce zyskać 23%VAT, dlatego dąży do zaakceptowania zmiany jako lokale mieszkalne.

Kicza-propozycja zmiany kancelarii, bo dotychczasowe postępowanie nie daje gwarancji postępu w sprawie. Pani Myślińska stwierdziła, że wydłużyłoby to czas, gdyż nowa kancelaria musiałaby się zapoznać ze sprawą. Chwalczuk: może przekazać obecnej kancelarii, która jest na ryczałcie. Przewodniczący: dotychczas sprawę prowadzi p. Laurentowska bez rezultatów, a pobiera za to dodatkowe wynagrodzenie. Prezes: brak wyroku sądu z klauzulą wykonalności nie jest winą p. Laurentowskiej, bo SOFA się odwołała (zaniechanie w działaniach). Spółdzielnia nie może dowolnie korygować faktur, ponieważ od strony podatkowej są to nadal lokale użytkowe, a nie mieszkalne. SOFA zaszantażowała również, że jeżeli nie przekształcimy w lokale mieszkalne, to oni wynajmą na działalność, ale może być uciążliwą.

8. Podjęcie uchwały w sprawie SOFY

Uchwała RN 03 / 02 / 2019

w sprawie porozumienia z firmą SOFA.

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na zawarcie porozumienia z firmą SOFA zgodnie z treścią porozumienia będącego załącznikiem do tej uchwały.

Obecnych 8 osób, głosowało 8 członków: za – 0, przeciw – 8, wstrzymało się - 0

Wobec powyższego uchwała została odrzucona i nie wchodzi w życie.

9. Omówienie propozycji Zarządu podwyższenia stawki remontowej na następujące nieruchomości; stan funduszy na dzień 31.01.2019 (aktualny) - zasadność podwyżki opłat i wykonania prac:

- Lodowa 34 a ze stawki 2,41 na stawkę 3,00
- Szczanieckiej 4 ze stawki 2,02 na stawkę 3,00
- Mickiewicza 1a / Poznańska 53 - ze stawki 2,02 na stawkę 3,00
- Poznańska 51 ze stawki 0,40 na stawkę 1,60

~ **Lodowa 34a** - stan funduszu remontowego na dzień **31.12.2018 - 35 146 zł**, wpływ w 2019 r. bez zmiany stawki wyniósłby 8508 zł., ze zmianą 9723 zł, stan funduszu na dzień **31.12.2019 wyniósłby** bez zmiany stawki **43 654 zł, ze zmianą stawki 44 870 zł.**

Prace przewidziane do wykonania to: remont balkonów i wymiana WLZ. Planowany koszt to około 50 tys. zł. (dokładny koszt będzie znany po przedstawieniu ofert przez wykonawców tych prac). Przewidziana podwyżka nie pokryje w pełni kosztów remontu. Na spotkaniu Prezesa z mieszkańcami, które odbyło się 21 listopada 2018 r. była przekazana informacja o konieczności podniesienia stawki funduszu remontowego na tej nieruchomości,

aby było można wykonać te prace. Na spotkaniu było **6** mieszkańców **na 8** mieszkań znajdujących się w budynku.

~ **Szanieckiej 4** - stan funduszu remontowego na dzień **31.12.2018** - **6964 zł**, wpływ w 2019 r. bez zmiany stawki wyniósłby 28 596 zł., ze zmianą 36 669 zł, stan funduszu na dzień **31.12.2019 wyniósłby** bez zmiany stawki **35 560 zł**, **ze zmianą stawki 43 652 zł**.

Prace przewidziane do zrobienia to: wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentu z trzech stron + wykonanie nawierzchni podwórza + opaski + świetliki przy piwnicach. nadzór inwestorski ok. 3 000,00 zł. Planowany koszt ok. 90 tys. zł (może być wyższy ok.100 – 105 tys. zł) Cena ostateczna inwestorska po wykonaniu dokumentacji, nadzór konserwatora zbytków podraża koszty remontu (narzucone technologie). Ze względu na zgromadzony fundusz remontowy wykonanie w tym roku całości niemożliwe – należy najpierw zrobić przetarg na wykonanie projektu, a potem zrobić wycenę robót wg projektu.

Na spotkaniu Prezesa z mieszkańcami, które odbyło się 14 listopada 2018 r. była przekazana informacja o konieczności podniesienia stawki funduszu remontowego na tej nieruchomości, aby było można wykonać te prace. Na spotkaniu było **6** mieszkańców **na 15** mieszkań znajdujących się w budynku.

~ **Mickiewicza 1a /Poznańska 53**-stan funduszu remontowego na dzień **31.12.2018** – **338 110 zł**, wpływ w 2019 r. bez zmiany stawki wyniósłby 38 170 zł., ze zmianą 49 194 zł, stan funduszu na dzień **31.12.2019 wyniósłby** bez zmiany stawki **376 280 zł**, **ze zmianą stawki 387 303 zł**.

Z powyższymi wyliczeniami nie zgodził się pan Jarosik i rozdał tabelę z wyliczonym przez pana Bunię funduszem remontowym od 2000 r., gdy ustawa nałożyła obowiązek osobnego księgowania funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Wg wyliczeń p. Bunii na koniec roku 2018 na koncie powinno być **823 505 zł**, licząc od 1995 r. **986 883 zł**, remontów, praktycznie nie było. Zniknęło więc prawie **700 tys. zł**.

Główne prace do zrobienia to: malowanie elewacji z odnowieniem balustrad oraz konieczne remonty i naprawy. Koszt będzie podany po otrzymaniu ofert od wykonawców.

Na spotkaniu z mieszkańcami było **4 + 4** mieszkańców na **13 + 12** mieszkań znajdujących się w budynku.

~ **Poznańska 51** stan funduszu remontowego na **dzień 31.12.2018** – **211 895 zł**, wpływ w 2019 r. bez zmiany stawki wyniósłby 8 582 zł., ze zmianą 30 035 zł, stan funduszu na dzień **31.12.2019 wyniósłby** bez zmiany stawki 220 477 zł, **ze zmianą stawki 241 930 zł**.

Także z tymi wyliczeniami nie zgodził się pan Jarosik, gdyż z wyliczeń pana Bunii wynika, że od 2000 r. do końca roku 2018 zebrano fundusz **749 650 zł**, licząc od 1995 r. **875 tys. zł**, a remonty były również śladowe (była tylko raz wymalowana klatka schodowa). Zniknęło ponad **500 tys. zł**.

Tabela z wyliczeniami w załączeniu.

Dla obu posesji będą dokonane wyliczenia ile kosztowały naprawy - pan E. Jarosik uważa, że jest to rząd około 100 tys. zł, ale nie więcej.

Zarząd szacuje, że kwota która widnieje na koncie nie wystarczy na wykonanie całego zakresu remontów. Prace do wykonania to: wykonanie malowania elewacji z odnowieniem balustrad. Koszt będzie podany po otrzymaniu ofert od wykonawców.

Na spotkaniu było **4** mieszkańców na **32** mieszkania znajdujących się w budynku.

Fiszer: Na spotkaniu Prezesa z mieszkańcami, które odbyło się 3 grudnia 2018 r. nie była przedstawiona informacja o konieczności podwyżki funduszu remontowego, a mieszkańcy chcą, aby podejmowane decyzje o wykonywanych pracach były z nimi uzgadniane, a oferty z kosztorysami przedyskutowane. Członek RN poinformował przedstawiając jednocześnie

pisma, zalecenia, uzgodnienia z mieszkańcami Mickiewicza 1A i Poznańska 51 i 53, że ani Zarząd, ani RN nie mają prawa sami podejmować decyzji w sprawie remontów i podwyżki składek remontowych bez konsultacji z mieszkańcami w/w budynków. Zarząd jest w posiadaniu tych pism. Dlaczego teraz ma być podwyżka, można zrobić tylko część. Myślińska: Nie ma źródła, żeby oddać te pieniądze, a jeśli kosztorys będzie wyższy, to nie będzie pieniędzy na wykonanie. Kaczmarek-Leitgeber : czy te prace są konieczne, jeśli nie zagrażają bezpieczeństwu? **Jarosik:** Nie można doprowadzić do całkowitej degradacji, poza tym mamy zgromadzone kwoty. Są przecieki, nikt nie chce mieszkać w zagrzybionym mieszkaniu. SM powinna powiedzieć, że jest nam przykro, że od 2000 r. nie robiono tej ewidencji. Przecież był Zarząd, była Rada Nadzorcza, gdzieś te pieniądze zostały wydane. Prezes: zdaję sobie sprawę, że podwyżka jest 4-krotna. Kwota, która widnieje na koncie nie wystarczy prawdopodobnie na wykonanie koniecznych remontów, mimo że jest istotny dochód z anteny. Przewodniczący: Należy przeanalizować w miarę możliwości wydatki na powyższe nieruchomości. Główna Księgowa poinformowała, że postara się sprawdzić fundusze remontowe na tych nieruchomościach w miarę możliwości lub po bilansie (marzec), gdyż odpisy w spółdzielni zaczęto osobno księgować dopiero od 2012 roku. Graś: wg mnie rozliczenia na poszczególne nieruchomości były robione dopiero od 2008 r., wcześniej był wspólny budżet. Prezes: spróbujemy dojść od kiedy były wpłaty na poszczególne nieruchomości i jakie były wydatki remontowe na powyższych nieruchomościach. Fiszer: na spotkaniu z mieszkańcami należy przedstawić sytuację z funduszem remontowym i po tym spotkaniu podjąć uchwałę o stawce funduszu remontowego dla nieruchomości Mickiewicza/Poznańska.

Od godz. 19.00 obecny p. Graś.

10. Podjęcie uchwały RN 04/02/2019 w sprawie stawki remontowej na niektórych nieruchomościach.

Uchwała RN 04 / 02 / 2019

w sprawie podwyżki stawki remontowej dla nieruchomości :

Rada Nadzorcza zatwierdza poniższe stawki na fundusz remontowy dla nieruchomości :

- Lodowa 34 a - 3,00 zł/ m²

- Szczanieckiej 4 - 3,00 zł/ m²

Obecnych 9 osób, głosowało 9 członków: za – 6, przeciw – 1, wstrzymało się - 2
Wobec powyższego uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

11. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z analizy sytuacji finansowej SM.

Sprawozdanie przedstawił pan Robert Graś – przewodniczący Komisji Rewizyjnej (sprawozdanie w załączeniu). Przed grudniowym spotkaniem komisja sugerowała, żeby nie robić żadnych podwyżek. Na spotkaniu wyszło, że jednak podwyżki muszą być. Przeważnie było to o 10÷20 gr/m². Jakieś 8 lat temu zyski były ok. 400 tys., obecne dwukrotnie niższe. Przeanalizowano również zadłużenia. Komisja zwróciła się również o opracowanie przez Zarząd możliwości obniżenia kosztów. Koszty administracji falowały na stałym poziomie, natomiast koszty konserwatorów systematycznie rosły.

W sprawozdaniu było wskazanie na podjęcie działań mających dać oszczędności i zwiększenie ściągalności długów, (komasacja stanowisk, zmiana pogotowia MPGKiM na tańszy, kontrola obciążenia pracą dozorców, zwiększenie wpływów z najmu lokali, reklam i miejsc parkingowych). Komisja Rewizyjna ubolewa, że ani Zarząd ani RN nie uwzględniła rekomendacji, aby wzrost stawki eksploatacyjnej mieścił się w zakresie 30÷42 gr/m². Komisja ubolewa, że jej stanowisko po raz kolejny nie zostało zawarte w protokole RN. Wg własnych wyliczeń z funduszu eksploatacyjnego Spółdzielnia pozyska ok. 200 tys. zł, z funduszu oddłużeniowego, o którym dyskutowaliśmy w grudniu, ma szansę pozyskać 110 tys. zł,

ponadto ze zmiany struktury organizacyjnej może uzyskać 60 tys. zł. Komisja nie akceptuje tak dużego obciążenia stawką eksploatacyjną. Zarząd straci motywację do poszukiwania oszczędności. Dla mieszkania 40 m² wzrost stawki eksploatacyjnej o 50 groszy to wzrost kosztów o 20 zł. Wzrost stawki remontowej o 1 zł/m² to koszt 40 zł. Fundusz oddłużeniowy to 12 zł (jeżeli przejdzie), razem wzrost kosztów o 72 zł/miesięcznie. Dla emerytów jest to duży koszt. Zadłużenie spadło z 1032 tys. zł do 972 tys. zł, czyli ok. 6%. Problemem są zadłużenia wieloletnie trudne do ściągnięcia, np. SOFA (ok. 100 tys. zł) i ARTA (6 lat – dług ponad 100 tys. zł rozłożony na 20 lat bez odsetek!!) oraz inne tu nie wymienione. Liczba dłużników powyżej 3 m-cy zmniejszyła się z 48 do 37 na koniec roku. Suma zadłużenia w tej grupie zmniejszyła się o 15 tys. zł. Wzrost stawek spowoduje zdaniem Komisji wzrost zadłużenia w najbliższych miesiącach. Widoczna jest intensyfikacja działań windykacyjnych Zarządu. Pan Prezes zapewnił, że obecny Zarząd nie lekceważy zaleceń Komisji i RN, ale działań specyficznym otoczeniu i może działać jedynie w określonych ramach prawnych. Sprawy w sądzie i u komornika na początku roku 431 na kwotę 1174 tys. zł, a na koniec 2018 r. 329 spraw na kwotę 1102 tys. zł. Należy wyodrębnić stare długi kilkuletnie (w sądzie) osobno i nowe osobno np. pan Dura to wieloletni dłużnik, pan Owsiany, pan Lutyński, pan Sroka i firma SOFA. Podpisano **umowę z firmą BIG** (Biuro Informacji Gospodarczej) o zgłaszaniu dłużników do rejestru dłużników, powinna to wpłynąć na poprawę sytuacji. Uchwalono również regulamin windykacji. Jarosik” wnioskuje o pisemne odniesienie się Zarządu do uwag Komisji Rewizyjnej. Stawka eksploatacyjna powinna się odnosić do lokalu, a nie do powierzchni.

Na zarzut niegospodarności lokatami pani Główna Księgowa odpowiedziała, że jak się zmniejszyły długi i odsetki od nich to zmniejszył się z tego tytułu wpływ o 17 tys. zł. do budżetu Spółdzielni. Pożytki Spółdzielni wynoszą obecnie ok. 200÷250 tys. zł., a umowy przecież z reguły mamy stałe. Księgowa poprosiła o 1 m-c zwłoki w analizach, w celu przygotowania sprawozdania finansowego.

Uwaga przewodniczącego RN: prace komisji powinny być materiałem dla członków RN, a nie zaleceniami dla Zarządu; Komisja powinna wskazywać, które zalecenie powinno być podjęte w formie uchwały, a ta dopiero zobowiąże Zarząd do jego realizacji. Zyski były tak wysokie, ponieważ nieprawidłowo były naliczane, na co zwrócili uwagę lustratorzy - po korekcie zyski spadły do poziomu ok. 200 tys. zł rocznie.

Prezes poinformował, że na 1 mln zł zadłużenia w opłatach, 360 tys. zł stanowią bieżące opóźnienia, a 740 tys. zł stanowią zadłużenia powyżej 3 m-cy, w tym około 500 tys. jest po wyrokach. Możliwość oszczędności analizujemy, ale RN powinna być mniej chwiejna i nie ograniczać możliwości bez wstępnego rozeznania. Można i należy wykorzystywać firmy zewnętrzne do sprzątnia i tu jest źródło oszczędności.

Pan Graś przedstawił, że część mieszkańców budynków Norwida 17 i 19 chciałoby, aby był w nich gospodarz domu (dozorca), a nie firma sprzątająca. Jest to ok. 10÷20 mieszkańców/blok.

Zarząd przedstawił też, że od lutego zatrudnił specjalistę ds. technicznych i remontów pana Piotra Kowalskiego na cały etat, a pan Jarosław Borowczyk został przesunięty do działu konserwatorów.

12. Analiza wzrostu opłat na nieruchomościach o największych podwyżkach – porównanie od roku 2017 do roku 2019 po podwyżkach funduszy eksploatacyjnych oraz remontowych. Od 2015 r. nie było podwyżki czynszu. Do tej sprawy odniosła się Komisja Rewizyjna w swojej analizie. Z analizy podwyżki opłat wynika, że średni wzrost to 60 zł/miesiąc przy mieszkaniu 40 m² (2017 – 2019).

13. Informacja dotycząca negocjacji wykupu działki po wulkanizatorni.

Nie ma negocjacji. Pani Renc ostatni raz kontaktowała się ze Spółdzielnią 28.10.2018 w sposób mailowy, na co SM wysłała odpowiedź, że propozycja 100 tys+ VAT

jest zawyżona. Jesteśmy zainteresowani, ale nie za tę kwotę. Nie podejmowano dalszych działań, nie zlecano wyceny, ponieważ wyceny gruntu na Norwida dokonało miasto. Obecnie nie ma żadnych negocjacji w tej sprawie.

14. Informacja Zarządu o uchwale Zarządu w sprawie odrębnej własności na os. Norwida

Zarząd przedstawił swoją uchwałę Nr 6/2019 z dnia 04.02.2019 w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości wielobudynkowej położonej przy ul. Jeżyckiej 48 i ul Cypriana Kamila Norwida 15, i 19 w Poznaniu. Jest to uchwała, która ma ok. 60 stron i opisuje stan nieruchomości na Oś. Norwida: opisuje poszczególne lokale, ile mają metrów powierzchni, jak są oznaczone, gdzie się znajdują, czy mają powierzchnie przynależne itp. Uchwała jest potrzebna przy każdym przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność odrębną. Obecnie w spółdzielni są 2 wnioski na wyodrębnienie (1 z Jeżycka 48 i 1 z Norwida 15). Uchwała Zarządu opisuje stan nieruchomości na Norwida, ponieważ notariusz przy każdym przekształceniu wymaga takiej uchwały. Jest wniosek mieszkańca, że chce się wyodrębnić i z mocy ustawy ma do tego prawo (np. starsze osoby chcą przepisać w zamian za opiekę).

Księga wieczysta PO1P/00222215/6, prowadzona dla nieruchomości gruntowej opisanej w paragrafie 1, zostanie rozdzielona na trzy księgi, odrębne dla każdego budynku mieszkalnego. Dokumentacja inwentaryzacyjna budynków z dnia 30.06.2018 r. wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego Andrzeja Glonka i Arkadiusza Andrzejewskiego stanowi załącznik nr. 1 do uchwały.

Wykaz osób, którym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich poszczególnych lokali wraz z określeniem przypadającego na każdy lokal stanu zadłużenia z tytułu:

- a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
- stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

15. Określenie potrzeb księgowych w/s oprogramowania i sprzętu

Program ADA firmy Piksel + program płacowy, w sumie ok. 50 tys. rocznie. Należy rozpoznać, przynajmniej finansowo-księgowy. Będą rozmowy z firmą która specjalizuje się w obsłudze spółdzielni. Obsługa będzie i tak kosztowała, lecz aktualizacja powinna być z automatu.

Główna Księgowa przygotowuje rozpoznanie jakie moduły są obecnie najbardziej potrzebne dla księgowości, jakie raporty są wymagane w pierwszej kolejności, a członkowie RN też określą swoje oczekiwania w tym zakresie. Ma też być przeprowadzone rozpoznanie w zakresie sposobu finansowania: czy to ma być kupno, leasing czy też inna forma zakupu. Gdy będzie wybrany program, wówczas należy dobrać sprzęt, który spełni wymagania oprogramowania.

Koszt programu płacowego to ok. 50 tys. Konieczny serwer – koszt ok. 20 tys. zł. Realny najwcześniejszy termin ewentualnego zakupu to sierpień-wrzesień 2019 r.

16. Inwentaryzacja stanu narzędzi oraz potrzeb konserwatorów.

Inwentaryzacja była przeprowadzona na odejście pana Janusza Kura (31.12.2018), narzędzia są policzone i spisane, spis posiada pani Christiana ZEH.

Pan J.Borowczyk (zastąpił pana J. Kura) przeprowadził rozpoznanie w zakresie zakupu torby z podstawowymi narzędziami – to jest koszt około 1 000,00 zł. Konserwatorzy na awarie zabierają narzędzia które są im akurat potrzebne. Wprowadzono karty pracy (wykonanych zleceń i zużytych materiałów) – duży opór pracowników. Próbowano wariantu z jednym kierownikiem technicznym, lecz Pan Borowczyk nie mógł pogodzić pracy na 2 stanowiskach,

odbiło się to na jakości wykonanych zadań (np. ogłoszenia na stronie spółdzielni dotyczące ofert).

17. Samoocena RN

Przewodniczący RN przedstawił na komputerze bardzo dużą ilość korespondencji, jaką otrzymuje tuż przed posiedzeniem RN, po części maile te są wysyłane na prośbę przewodniczącego, aby w ten sposób informować, co ma być omawiane na następnym spotkaniu. Przewodniczący przypomniał ustalenie, aby propozycje tematów na najbliższe posiedzenie zgłaszać do tygodnia od zakończenia poprzedniego posiedzenia, gdyż tylko w ten sposób zarząd ma czas na przygotowanie i rozesłanie odpowiednich analiz i dokumentów, a Prezydium na odpowiednio wczesne ułożenie planu i rozesłanie do zainteresowanych. Da to również czas na zapoznanie się z materiałami przed posiedzeniem RN.

Pani Fiszer: 50% czasu spotkania jest nie w pełni wykorzystane, gdyż są długie dyskusje nad tematami mało istotnymi, a mało jest czasu na sprawy bardzo ważne, należy się przyjrzeć pracy i wynagrodzeniu za nią kancelarii prawnej Kazimierska oraz bardziej intensywnie zabrać się za ściąganie długów od mieszkańców i firm.

Pani Kaczmarek – Leitgeber: z moich obserwacji pracy członków RN wynika, że część osób przychodzi nie przygotowana na spotkania RN, program posiedzenia RN powinien być przesyłany najpóźniej na 3 dni przed spotkaniem łącznie z dokumentami, które mają być omawiane jak np. ugoda z firmą SOFA, która była przygotowana niewłaściwie i jej omawianie to tylko strata czasu. Pracownik odpowiedzialny za zadłużenia i ich egzekucję powinien na RN przygotować materiały dla wszystkich członków RN, a nie tylko dla wybranych, tak samo inne materiały też powinny być odpowiednio wcześniej przygotowane.

Przewodniczący przygotowuje zbyt dużą ilość punktów do omówienia, i te znajdujące się na końcu są omawiane pobieżnie lub wcale, przy czym niektórzy członkowie RN pytają się czy będą jeszcze jakieś uchwały i wychodzą dużo wcześniej przed zakończeniem posiedzenia. Posiedzenia RN powinny się kończyć najpóźniej o 22.00 i tak powinien być przygotowany plan zagadnień do omówienia.

Sprawy wniesione to powinny być sprawy zgłaszane podczas posiedzenia, a nie te, które są przesyłane wcześniej, gdyż te przesłane wcześniej powinny być umieszczone w punktach głównych, ale niekoniecznie na najbliższym posiedzeniu tylko te bardzo ważne lub terminowe wcześniej, a te które mogą poczekać to za miesiąc lub 2 miesiące. Wyboru spraw powinien dokonać przewodniczący RN w porozumieniu z zastępcą przewodniczącego. W mojej ocenie RN nie jest zgranym zespołem ludzi chcących działać razem, a zbiorem indywidualistów.

Przewodniczący w posumowaniu podziękował RN za obecnie merytoryczną atmosferę obrad.

18. Sprawy wniesione

- a. Omówienie sprawy kompensacji zadłużenia funduszu remontowego, stawki eksploatacyjnej dla nie-członków SM oraz wysokości oprocentowania dla odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych. Przewodniczący zwrócił uwagę, że nieruchomości, które są zadłużone na funduszu remontowym, wykonały remonty kilka lat temu z pieniędzy innych nieruchomości, a obecnie oddają tę samą wartość, mimo że koszt materiałów budowlanych w tym czasie wzrósł kilkukrotnie, np. środek do gruntowania z 7-10 zł do 20-30zł, podobnie kleje do płytek, farby itp. Nieruchomości, które „pożyczyły” będą więc stratne, ponieważ obecnie za te zwracane kwoty nie wykonują robót, które mogłyby zrealizować wcześniej. Zdaniem Gł. Księgowej kompensacja funduszu remontowego jest nie do zrealizowania; natomiast należy sprawdzić możliwość naliczania odsetek ustawowych dłużnikom.
- b. Zmiana schematu organizacyjnego (likwidacja stanowisk)

Odszedł Hojan, tego stanowiska nie ma, jest stanowisko specjalisty ds. remontów i konserwacji, polega na koordynowaniu i nadzorowaniu pracy konserwatorów. Była próba z podwyżką ok. 1000 zł. dla najlepszego konserwatora jako brygadzysty – nie dał rady. Karty zleceń trudno akceptują, opór przed nowymi rozwiązaniami.

c. Sprawa gospodarzy domów – obłożenie pracą.

Gospodarze o stażu dużym otrzymali podwyżki do 2400. W lipcu zatrudnimy firmę zewnętrzną. Pracuje na Norwida.

d. Propozycja terminów kolejnych obrad RN - 28.02, 21.03, 11.04, 09.05 – godz. 17.

Terminu następane posiedzenie **RN 03-2019** ustalono na dzień **28 lutego 2019 r.** na godz. **17.00**.

e. Propozycja uchwał, tematów i spraw na następane posiedzenie RN.

- Wymiana WLZ – omówienie komisji technicznej.
- Uzupelnic komisję rewizyjną do 5 osób - Fiszer i Leitgeber
- Dyskusja nad poprawkami do statutu.
- Wydzielenie działki w nieruchomości Norwida 17 – garaży.
- Windykacja długów.
- Zadłużenie dwumiesięczne
- Ocenić skuteczność i czas działania kancelarii Gołaś-Kazimierczak
- omówienia sprawy ugody z firmą SOFA
- omówienie aktualnego schematu organizacyjnego spółdzielni (w związku z przyjęciem pana Piotra Kowalskiego i przesunięciem pana Jarosława Borowczyka na inne stanowisko)
- sprawa zatrudnienia osoby do windykacji długów
- omówienie sprawy dozorców i ich nadzoru oraz działania firmy sprzątajacej (w styczniu zakonczyl prace gospodarz domu na Jezyckiej 48).

Informacja Zarządu: do 22 lutego jest termin zgłaszania kandydatów do rady dzielnicy – zgłoszenie lub poparcie kandydata.

19. Zakończenie posiedzenia godz. 22.50

Sekretarz RN

Maria Kaczmarek – Leitgeber

22.02.2019 r.

Przewodniczący RN

Ryszard Augustyn