

RN 03/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej (RN)
w dniu **28 lutego 2019 r.**

na posiedzeniu obecni byli:

Członkowie Rady Nadzorczej:

Augustyn Ryszard
Chwalczuk Agnieszka
Duda Przemysław
Fischer Wanda
Graś Robert – od 18.30
Kaczmarek – Leitgeber Maria
Kicza Tomasz
Kucner Michał
Myślińska Małgorzata

oraz:

Włodzimierz Podzerek - Prezes Zarządu
Iwona Sztompka - Członek Zarządu

Porządek obrad:

- 1. Stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania i zdolności RN do podejmowania uchwał.**
- 2. Przyjęcie porządku obrad.**
- 3. Zatwierdzenie protokołu RN 01/2019 z 17.01.2019 r.**
- 4. Zatwierdzenie protokołu RN 02/2019 z 07.02.2019 r.**
- 5. Zmiana schematu organizacyjnego SM BLOK.**
- 6. Podjęcie uchwały RN 01/03/2019 w sprawie schematu organizacyjnego.**
- 7. Dyskusja o upublicznieniu danych przychodów i wydatków S.M.BLOK na stronie internetowej.**
- 8. Podjęcie uchwały RN 02/03/2019 w sprawie publikacji informacji zawierających dane o przychodach i wydatkach SM BLOK.**
- 9. Omówienie propozycji uchwały w sprawie wyłączenia geodezyjnego terenu na Os. Norwida pod garażami.**
- 10. Omówienie propozycji Zarządu podziału nieruchomości 5-budynkowej Kościelna 42, 44 i Mylna 52,54,55A na nieruchomości jednobudynkowe.**
- 11. Ustalenie terminu WZ z propozycji: 16, 23 lub 30.05.2019 r.**
- 12. Informacja Zarządu o aktualnym etapie przygotowań do planowanych większych remontów i modernizacji.**
- 13. Omówienie prac kancelarii prawnych.**
- 14. Omówienie Regulaminu samorządu mieszkańców**
- 15. Dyskusja nad sprawą gospodarzy domów - obłożenie pracą, firmy zewnętrzne.**
- 16. Sprawy wniesione**
- 17. Propozycja uchwał, tematów i spraw na następne posiedzenie RN.**
- 18. Zakończenie posiedzenia – 22.00**

Ad.1

Stwierdzono prawidłowość zwołania zebrania i zdolność RN do podejmowania uchwał

Ad.2

Przyjęto porządek obrad

W chwili głosowania obecnych 7 osób, w tym głosowało za – 7, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

Dodatkowo wniesiono omówienie spotkania Zarządu z mieszkańcami Kościelnej 42 w sprawie umieszczenia anteny na dachu budynku.

Ad.3

Wszyscy obecni członkowie potwierdzili, że zapoznali się z protokołem. Brak uwag do protokołu. Obecnych było 7 członków, w tym głosowało za – 7 , przeciw – 0, wstrzymało się – 0
Protokół został przyjęty.

Ad.4

Wszyscy obecni członkowie potwierdzili, że zapoznali się z protokołem. Brak uwag do protokołu. Obecnych było 7 członków, w tym głosowało za – 7 , przeciw – 0, wstrzymało się – 0
Protokół został przyjęty.

Ad.5

RN zapoznała się z propozycją zmian w schemacie organizacyjnym Spółdzielni. Zmiana ma charakter korekcyjny. Zmiana polega na likwidacji stanowiska kierownika grupy konserwatorów oraz stanowiska specjalisty ds. konserwacji i przeglądów i utworzeniu stanowiska Kierownika Działu Technicznego oraz zmiany nazwy stanowiska konserwator na specjalista techniczny co wiąże się ze zmianą zapisów w regulaminach, umowach o pracę oraz w zakresach obowiązków w/w osób. Zmiana nazewnictwa nie wiąże się ze zmianą uposażenia ani zmianą zakresu obowiązków. Główna Księgowa jest również pełnomocnikiem Spółdzielni od 13.09.2018 Jednocześnie odwołano pełnomocnictwa osób, które zakończyły pracę w Spółdzielni.

Ad.6

Rada Nadzorcza poddała głosowaniu Uchwałę RN 01/03/2019 w sprawie zmian Schematu Organizacyjnego SM Blok w wersji z dnia 27.02.2019 będącego załącznikiem do niniejszej uchwały

Obecnych było 7 członków, w tym głosowało za – 7, przeciw – 0, wstrzymało się - 0
W związku powyższym uchwała została przyjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad.7

Poddano dyskusji kwestię upublicznienia na stronach internetowych Spółdzielni wszelkich danych Finansowych tj. danych o przychodach i wydatkach, sprawozdań finansowych, planowanych wydatkach np. na remonty. Strony internetowe Spółdzielni dostępne są nie tylko ich członkom ale również osobom postronnym np. firmom startującym w przetargach, dostawcą usług itp. Podkreślono, że członkowie Spółdzielni mają prawo do uzyskania informacji o ponoszonych i planowanych wydatkach związanych z działalnością Spółdzielni bezpośrednio w biurze Spółdzielni. System informatyczny wykorzystywany w Spółdzielni uniemożliwia szyfrowania na stronach internetowych wrażliwych danych w sposób gwarantujący dostęp do nich jedynie członkom Spółdzielni

Ad.8

Rada Nadzorcza poddała głosowaniu Uchwałę RN 02/03/2019 w sprawie publikacji informacji Zawierających dane o przychodach i wydatkach SM BLOK

Obecnych było 7 członków, w tym głosowało za – 1, przeciw – 6, wstrzymało się - 0
w związku z powyższym uchwała nie została przyjęta i nie wchodzi w życie.

Ad.9

Wyłączenie garaży 1 i 2 od strony budynku Norwida 17 leży w gestii Urzędu Miasta. Teren ten nie podlega przekształceniu we własność z dniem 01.01.2019 r. Stan prawny terenu przy Norwida 3 nie jest uregulowany i SM BLOK nie ma prawa do gruntu i nie posiada księgi wieczystej. Zlecenie podziału gruntu leży w kompetencjach Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i być może po uregulowaniu stanu prawnego przekaze go w użytkowanie wieczyste. Powyższe dotyczy garaży przeznaczonych do remontu. W tej sytuacji prawnej RN nie ma możliwości podejmowania jakiegokolwiek uchwały.

Ad.10

Dyskutowano kwestię podziału nieruchomości wielobudynkowych na nieruchomości jednobudynkowe w zakresie jedynie podziału wpływów i wydatków bez przeprowadzania podziału geodezyjnego działek. Utrzymanie infrastruktury wspólnie użytkowanej przez mieszkańców wszystkich budynków znajdujących się na danej nieruchomości (jak drogi, chodniki, węzeł cieplny, hydrofornia, tereny zielone itp.) oraz podatki i opłaty (np. od nieruchomości) byłoby rozliczane jak dotychczas proporcjonalnie do powierzchni każdego z nich. Możliwe byłoby utworzenie subkont dla dochodów i wydatków związanych z każdym z budynków osobno. Taki podział pozwoliłby uniknąć

dyskusji jaką wywołała propozycja wydzierżawienia dachu jednego z budynków na umieszczenie na nim anteny stwarzając jakąś uciążliwość dla mieszkańców jednego budynku a korzyści z najmu konsumowane byłyby przez mieszkańców wszystkich budynków na danej nieruchomości.

Przypisywanie korzyści do budynku, którego dotyczą mogą być przekonującym argumentem w tej i innych tego typu sprawach (np. zmiana sposobu użytkowania pralni). Przedstawiono w trakcie dyskusji argument, że w przypadku osiągnięcia znaczących dochodów mieszkańcy danego budynku będą oczekiwać zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy. Przypomniano, że na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przegłosowano decyzję o osiągnięciu równowagi budżetowej do 2022 r. i do tego czasu nie będzie prostego przełożenia wpływów i wydatków na stawkę funduszu remontowego na budynku.

Przedyskutowano również sensowność dokonania podziału geodezyjnego działek w obrębie nieruchomości wielobudynkowej celem przypisania ich do poszczególnych budynków. Powiedziano, że podział geodezyjny nieruchomości powodowałby skomplikowanie formy jej użytkowania, np. ustanowienie służebności dojścia/dojazdu do budynku itp. Dla podziału kosztów i wpływów na poszczególne budynki nie zauważono takiej konieczności.

Przewodniczący RN zarządził głosowanie w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości wielobudynkowych.

W chwili głosowania obecnych 8 osób, w tym głosowało za podziałem geodezyjnym – 1, przeciw - 5 wstrzymało się – 2

Podjęto decyzję o niepodejmowaniu działań prowadzących do podziału geodezyjnego nieruchomości wielobudynkowych.

Jeżeli okaże się, że od strony przepisów księgowych nie można rozliczać kosztów na budynki, wówczas RN wróci do tematu podziału geodezyjnego.

Ad.11

Zarządu proponuje jako optymalny termin zwołania Walnego Zgromadzenia dzień 30 maja, z uwagi na fakt, że Główna Księgowa będzie po raz pierwszy przygotowywać sprawozdanie finansowe oraz musi przygotować dane do sprawozdania Zarządu. Również Komisja Rewizyjna wnioskuje o jak najpóźniejszą datę zwołania WZ

Terminy WZ poddano głosowaniu.

W chwili głosowania obecnych 8 osób, w tym głosowało za:

16 maja – 2 , 23 maja – 1 , 30 maja – 5

Przyjęto termin 5 maja 2019 roku

WZ nie może się odbyć w Domu Tramwajarza ponieważ sala jest dostępna tylko do 22.00. Możliwe są dwie inne lokalizacje - DELTA na Towarowej bądź hotel Mercure bez ograniczeń godzinowych Zarząd uzgodni ostateczną lokalizację uwzględniając najkorzystniejsze warunki finansowe.

Ad.12

Zarząd przedstawił aktualny stan realizacji planowanych remontów:

- **nieruchomość Mickiewicza/Poznańska** – 27 lutego wysłano ponownie prośby do właścicieli wyodrębnionych mieszkań o wyrażenia zgody na wykonanie remontu elewacji. Pojawił się problem ze zgodą po śmierci jednego z lokatorów. Po otrzymaniu zgód SM wystąpi o opinię do Konserwatora Zabytków (budynki są w strefie objętej ochroną konserwatorską). Zakres prac umieszczono na stronie internetowej Spółdzielni. Wysłano zapytania do firm.

Zawnioskowano do Zarządu o przygotowanie w miarę możliwości informacji w jaki sposób wykorzystywane były do tej pory środki remontowe zebrane w ramach w/w nieruchomości. Zarząd przewiduje spotkanie z mieszkańcami w momencie sprecyzowania kosztów, terminów i sposobu prowadzenia prac remontowych.

- **nieruchomości Mylna/Potworowskiego/Kościelna** - wymiana drzwi wejściowych łącznie 13 sztuk. Podpisano umowę wybranym wykonawcą, wystąpiono z wnioskiem o zgodę na prowadzenie prac, planowane rozpoczęcie prac 8 kwietnia.

- **nieruchomość Szanieckiej 4** - wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian – uzyskano zgodę ZDM i konserwatora zabytków, zlecono wykonanie projektu z kosztorysem inwestorskim

- **nieruchomość Mylna 58** – wymiana WLZ, ostateczny termin składania ofert - 6 marca, prowadzona jest analiza wyceny prac.

- **nieruchomość Norwida** -wewnętrzne oznakowanie miejsc parkingowych z uwagi na parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd pojazdów uprzywilejowanych –sprawa nie była ujęta w planie remontów, lecz wyniknęła z interwencji mieszkańców, zlecono miejskiemu inżynierowi ruchu opracowanie oznakowania poziomego i pionowego

- **hydrofornia Norwida 19, 17 i Jeżycka 48** – wymieniono hydrofony, podpisano umowy serwisowe z opcją interwencji w ciągu 24h. Poddano dyskusji sens płacenia za serwisowanie urządzeń. Zaznaczono, że warunkiem gwarancji tego typu urządzeń technicznych jest ich serwisowanie, ograniczenie się jedynie do doraźnych napraw skutkuje odstąpieniem dostawcy od odpowiedzialności z tytułu gwarancji.

Inne nieprzewidziane prace:

- **nieruchomość Mylna 52 i Kościelnej 42**– wyciek gazu, awaryjnie w kilku mieszkaniach Skręcono instalacje, wykonano próby szczelności, zamontowano miejscowe zawory odcinające, uzyskano gwarancję na wykonane prace co nie eliminuje niebezpieczeństwa wystąpienia tego typu zdarzeń w innych miejscach

- **nieruchomości Niegolewskich 30, Szanieckiej 3a i Potworowskiego** – stwierdzono miejscowe nieszczelności instalacji gazowych

- **nieruchomość Mylna60/12** – stwierdzono zacieki i zagrzybienię ściany. Przeprowadzono badanie kamerą termowizyjną pod kątem istnienia mostków termicznych. Ściana jest docieplona, dach po remoncie. Należy sprawdzić skuteczność wentylacji, szczelność okien, temperaturę w mieszkaniu

- **nieruchomość Kościelna 42** – zgłoszono uszkodzenia dachu– konieczny pilny remont

- **nieruchomość Arciszewskiego 1**-Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zobowiązał do wykonania ekspertyzy budowlanej z uwagi na wykonane wyburzenie ścianki działowej i pęknięcia ścian na 1 piętrze.

- **nieruchomość Kościelna 42** - Lidl zgodził się na wykonanie do końca lipca przebudowy schodów, wystosowano wnioski o sprzedaż gruntu, który zajmują schody wejściowe, słownie zadeklarowali odstąpienie tego gruntu

- **Wybrano oferty na przeglądy kominów, instalacji gazowych, pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznych**

Ad.13

Zarząd przedstawił warunki współpracy z kancelariami radców prawnych i postępowania w prowadzonych przez nie prac, przedstawiono koszty ich działalności w latach 2016,2017 i 2018.

Ad.14

Dyskusji poddano kwestię zasadności powołania Samorządów Mieszkańców. Zgodnie z założeniami samorządy miałyby współpracować z Zarządem i RN przy podejmowaniu decyzji istotnych z punktu widzenia mieszkańców, których reprezentują i być jednocześnie organem opiniotwórczym.

Otwartym pozostaje pytanie czy mieszkańcy będą zainteresowani wyborem swoich reprezentantów.

Zaznaczono, że taka reprezentacja powinna być wybrana głosem minimum 20% mieszkańców budynku, w imieniu których Samorząd miałby działać a wybrani przedstawiciele nie mogliby być dłużnikami wobec Spółdzielni lub pozostawać w sporze z nią.

Każdy samorząd mógłby ustalać własne zasady działania. Samorząd delegowałby jedną osobę do bezpośrednich kontaktów z Zarządem.

Podjęto decyzję by ten regulamin został poddany głosowaniu w formie uchwały na następnej RN

Ad.15

Aktualnie tytułem próby **zlecono** firmie zewnętrznej sprzątanie budynków przy ul. Jeżyckiej 48 (MULTIKOMPLEKS), Arciszewskiego, Potworowskiego, Bogusławskiego w zakresie - zmiatanie raz w tygodniu i mycie raz w miesiącu. Przez pierwsze miesiące nie było uwag, potem nastąpiło pogorszenie jakości usługi. Kontrole ze strony pracownika Spółdzielni doprowadziło do poprawy jakości pracy.

Korzyść finansowa to 250 zł miesięcznie.

Podjęto temat mieszkania gospodarza domu, które należy do Spółdzielni i możliwości jego wypowiedzenia.

Spółdzielnie nie zamierza rezygnować z korzystania z usług firmy zewnętrznej. Przewiduje się zatrudnienie w lipcu kolejnej firmy zewnętrznej na Mylnej/Kościelnej po przejściu na emeryturę

obecnego gospodarza domu. Zarząd dąży do tego by osoby z firmy sprzątajacej nosiły kamizelki służbowe. Zarząd posiada ofertę firmy, która proponuje przejęcie gospodarzy domu i zagwarantowanie im niezmiennych warunków zatrudnienia przez pierwsze trzy miesiące. Przy zatrudnieniu firm zewnętrznych byłby problem z roznoszeniem korespondencji. W niektórych budynkach pomysł zatrudnienia firmy zewnętrznej spotkał się z oporem. Niestety zamiast obniżyć koszty poprzez korzystanie z firm zewnętrznych, koszty zatrudnionych gospodarzy wzrosły. Na Norwida 15 gospodarz jest na chorobowym i ma 15 dni urlopu, od kwietnia prawdopodobnie przyjmie warunki. W planach były założone oszczędności na poziomie 30%.

Ad.16

Zgłoszone tematy:

- **na** Mylnej/Kościelnej uruchomiono przychodnię i jej klienci zajmują miejsca parkingowe na terenie SM BLOK. Dla zapobieżenia powyższej sytuacji na blokadach miejsc parkingowych zostaną założone kłódki uniwersalne a osobom zainteresowanym miejscami parkingowymi Spółdzielnia przekaze klucz, parkowanie odbywać się będzie zgodnie z zasadą kto pierwszy ten lepszy.

Docelowo planowane są szlabany na wyjeździe i wyjeździe ale w tym momencie Mylna/Kościelna ma ujemny fundusz remontowy i pilną konieczność naprawy drogi

- informacja n/t audytu energetycznego Jeżycka 48 – przy przyjętych założeniach audyt wykazał korzyść energetyczną w wysokości zaledwie 18% co eliminuje możliwość uzyskania kredytu na preferencyjnych zasadach. Wymagane minimum to 25% oszczędności energetycznej. Dla przedstawienia możliwości dostosowania budynku do wymogów programu Jessica 2 i skorzystania z kredytu termomodernizacyjnego Zarząd zorganizuje spotkanie komisji technicznej RN z Audytorem. Decyzja odnośnie wyników audytu jest o tyle istotna, że WZ musiałoby podjąć uchwałę w sprawie możliwości i wysokości zaciągnięcia kredytu. Wg w/w audytu wysokość kosztów termomodernizacji i tym samym wielkość kredytu dla jednego budynku to kwota ok. 1 mln złotych. Termomodernizacja nie obejmuje rzecz oczywista balkonów, bo jest to koszt tzw. niekwalifikowany, który spółdzielnia musiałaby pokryć ze swojego funduszu remontowego. Wykonanie remontu balkonów w trakcie prac termomodernizacyjnych jest jak najbardziej uzasadnione bo pozwala na wykorzystanie rusztowań i zaplecza budowy. Rynek nie oferuje żadnego bardziej korzystnego kredytu niż wymieniony program. Obsługa kredytu odbywałaby się z bieżącego funduszu remontowego bez konieczności automatycznego jego podnoszenia.

Ad.17

- Omówienie zasad wpisywania do BIG-u dłużników
- info możliwościach dostosowania programu informatycznego do bieżących potrzeb rachunkowości i płac
- aktualizacja regulaminu windykacji, naliczanie wpłat i wysokość odsetek
- info na temat specjalisty d/s windykacji

Ad.18

Zakończono obrady ok. 22.00

Protokół w wersji skróconej, zatwierdzonej przez RN.