

PROTOKÓŁ
RN 04-2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej (RN)
w dniu 21 marca 2019 r.

na posiedzeniu obecni byli:

Członkowie Rady Nadzorczej:

Augustyn Ryszard – Przewodniczący RN

Duda Przemysław

Chwalczuk Agnieszka

Jarosik Eugeniusz

Fiszer Wanda

Kaczmarek – Leitgeber Maria

Michał Kucner

Kicza Tomasz

Myślińska Małgorzata

oraz:

Włodzimierz Podzerek - Prezes Zarządu

Iwona Sztompka - Członek Zarządu

Aldona Szawan - Główna Księgowa

Porządek obrad:

- 1. Stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania i zdolności RN do podejmowania uchwał.**
- 2. Przyjęcie porządku obrad.**
- 3. Zatwierdzenie protokołu RN 03-2019 z dnia 28.02.2019 r.**
- 4. Podjęcie uchwały RN 01-04-2019 w sprawie „Regulaminu Samorządu Mieszkańców”.**
- 5. Podjęcie uchwały w sprawie Sprawozdania RN za 2018r**
- 6. Informacja n/t spotkania z audytorem energetycznym budynku Jeżycka 48 i mieszkańcami os. Norwida**
- 7. Podjęcie uchwały RN 02-04-2019 w Sprawie „Regulaminu (Procedury) termomodernizacji”.**
- 8. Aktualizacja „Regulaminu windykacji należności”**
- 9. Podjęcie uchwały RN 03-04-2019 w sprawie Regulaminu windykacji należności**
- 10. Rozpatrzenie wniosku o wszczęcie postępowania wewnątrzspółdzielczego mieszkańca w sprawie gospodarza domu**
- 11. Wstępna informacja o wynikach finansowych SM „BLOK”**
- 12. Informacja Głównej Księgowej o możliwości rozliczania wpływów i kosztów eksploatacyjnych na poszczególne budynki zamiast na nieruchomości wielobudynkowe.**
- 13. Informacja Zarządu na temat błędnych informacji do sprawy pracowniczej**
- 14. Informacja Zarządu o programie informatycznym dla księgowości**
- 15. Informacja Zarządu na temat specjalisty ds. windykacji**
- 16. Informacja Zarządu w sprawie dłużnika**
- 17. Informacja Zarządu w sprawie przekształcenia i wykupu gruntów na os. Norwida.**
- 18. Informacja Zarządu o wynikach ankiety w/s sprzedaży pralni/ suszarni na nieruchomości Mylna / Kościelna.**

19. Stan realizacji planu remontów

20. Sprawy wniesione.

21. Propozycja uchwał, tematów i spraw na następne posiedzenie RN

Ad.1

Stwierdzono prawidłowość zwołania zebrania i zdolność RN do podejmowania uchwał

Ad.2

Zgłoszono do wykreślenia z porządku obrad :

- pkt. 5 – za wykreśleniem 7 członków,
- pkt. 10 – za wykreśleniem 6 członków,
- pkt. 13 – za wykreśleniem 4 członków

Przyjęto porządek obrad z wprowadzonymi zmianami.

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

Ad.3

Wszyscy obecni członkowie potwierdzili, że zapoznali się z protokołem. Omówiono sposób skrócenia protokołu do opublikowania na stronie internetowej spółdzielni zgodnie z wytycznymi RODO oraz ograniczeniami zakresie informacji finansowych (tajemnica handlowa). Zatwierdzenie pełnego protokołu na potrzeby RN. Przystąpiono do głosowania.

obecnych było 9 członków, w tym głosowało za – 6 , przeciw – 0, wstrzymało się – 3.

Ad.4

Omówiono cel wprowadzenia regulaminu, a także rozmawiano o współpracy władz spółdzielni z Samorządem Mieszkańców. Regulamin określa zasady współdecydowania mieszkańców o sposobie wydatkowania środków finansowych oraz rozwiązywania bieżących problemów. Samorząd powinien być minimum 3-osobowy, a przy nieruchomościach wielobudynkowych po 1 reprezentancie z każdego budynku. Uzgodniono, że Regulamin wymaga dopracowania.

Uchwała RN 01-04-2019 w sprawie wprowadzenia w życie: „Regulaminu Samorządu Mieszkańców” została poddana głosowaniu:

obecnych 9 osób w tym głosowało za - 1, przeciw – 7, wstrzymało się - 1.

W związku z powyższym uchwała została odrzucona i nie wchodzi w życie.

Ad.5

Wykreślono z porządku obrad

Ad.6

Audyt energetyczny dla budynku Jeżycka 48 przy założeniu ocieplenia ścian wschodniej i zachodniej budynku 15 cm warstwą izolacyjną, wymiany okien w częściach wspólnych oraz izolacji stropów nad piwnicą wykazuje oszczędność energii na poziomie 26,58 % co kwalifikuje projekt do ubiegania się o preferencyjny kredyt z funduszu „Jessica II” ze stałym oprocentowaniem na poziomie ok. 0,5 % w stosunku rocznym. Okres kredytowania to 20 lat. Szacunkowy koszt to około 1 milion zł na 1 budynek. Dokładny koszt będzie znany po przedstawieniu kosztorysu inwestorskiego i wybraniu oferty. Przy okazji ocieplania budynków przewiduje się remont balkonów. Ta część remontu zostanie pokryta z funduszu remontowego. Szacowany koszt remontu jednego pionu balkonów (11 balkonów) przy założeniu realizacji równoległe z ociepleniem budynku (wykorzystanie rusztowań i zaplecza budowy) ok. 25-30 tys zł .Warto rozważyć docieplenie pozostałych ścian o dalsze 5 cm co pozwoli na podniesienie efektywności energetycznej i uzyskanie korzystniejszych warunków kredytu. Koszty zaciągniętego kredytu byłyby pokrywane z wpływów z funduszu remontowego.

Ponieważ problem niedocieplonych ścian dotyczy również innych lokalizacji należy podjąć decyzję o jaką kwotę zobowiązań RN i Zarząd Spółdzielni będą wnioskować na Walnym Zebraniu Spółdzielni

Ad.7

Rada Nadzorcza poddała głosowaniu Uchwałę 02-04-2019 w sprawie „Regulaminu (Procedury) Termomodernizacji” w wersji z dnia 21 marca 2019 r., będący załącznikiem Nr 1 do tej uchwały:

obecnych 9 osób, w tym głosowało za – 6, przeciw – 0, wstrzymało się – 3 .

W związku z powyższym uchwała została zatwierdzona i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Ad.8

Omówiono sposób naliczania wpłat, wysokość odsetek, proponuje się możliwość wpisywanie dłużników do Biura Informacji Gospodarczej (BIG) gdy zadłużenie wynosi już 500,00 zł od osoby fizycznej. Dłużnik jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z obsługą jego długu (koszty sądowe, komornicze, wysyłki korespondencji itp.). Wysokość odsetek ustawowo wynosi ok. 7%. Należy wyjaśnić kwestie prawne i wprowadzić odpowiednie zapisy do regulaminu.

Ad.9

Rada Nadzorcza poddała głosowaniu Uchwałę 03-04-2019 w sprawie „Regulaminu windykacji należności” w brzmieniu z dnia 21.03.2019 r. będący załącznikiem nr 1 do tej uchwały.

obecnych 9 osób, w tym głosowało - za - 0, przeciw – 9, wstrzymało się - 0

Wobec powyższego uchwała została odrzucona i nie wchodzi w życie.

Ad.10

Wykreślono z porządku obrad

Ad.11

Omówiono wstępne wyniki finansowe za rok 2018. Bilans należy sporządzić do dnia 31 marca 2019, został on przygotowany w wersji roboczej w formie papierowej oraz elektronicznej (od obecnego roku jest obowiązek przekazania sprawozdania w formie elektronicznej zaopatrzonej w kwalifikowany podpis elektroniczny). Wstępnie za 2018 – zysk netto z działalności gospodarczej wyniósł 186 449,48 zł (w ub. roku było to 204 032,70 zł. Różnica wynika z zalegania z czynszem przez jednego z najemców, któremu wymówiono najem). Nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 76 809,64 zł. Pożytki spółdzielni z wynajmu są przeznaczane na poczet kosztów eksploatacji. Aktywa wzrosły o około 8 mln zł w związku z przejęciem gruntów na os. Norwida. Suma bilansowa wynosi 52 436 912,66 zł. Po ostatecznym przygotowaniu bilans zostanie rozesłany do członków RN.

Gł. Księgowa poinformowała, że spełniając wniosek RN pożytki z tytułu użytkowania biura spółdzielni znajdującego się w budynku Dąbrowskiego 18 będą dopisywane do funduszu remontowego tego budynku raz w roku począwszy od 2020 r.

Ad.12.

Poruszono kwestię rozpoznania możliwości księgowania opłat eksploatacyjnych na poszczególne budynki jako alternatywy dla aktualnie stosowanej zasady rozliczania ich globalnie na wszystkie nieruchomości wchodzące w skład spółdzielni. Proponowany sposób odrębnego obciążania poszczególnych budynków opłatami eksploatacyjnymi wymagałoby zmian w statucie oraz dostosowania programu informatycznego. Poddano jako pomysł do rozważenia odstąpienie od przeliczania kosztów eksploatacji w przeliczeniu na m2 powierzchni użytkowej mieszkania na rzecz przeliczania ich na mieszkanie niezależnie od jego powierzchni.

Ad.13

Wykreślono z porządku obrad

Ad.14

Zarząd przekazał Radzie Nadzorczej informacje na temat programów informatycznych stosowanych w rachunkowości i płacach, możliwości ich nowelizacji i rozszerzenia funkcjonalności dla sprawnego pozyskiwania wszelkich danych niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności w tym np. rozliczanie i bieżące monitorowanie funduszu remontowego, kosztów eksploatacji, rozliczania mediów itp.

Rada Nadzorcza przegłosowała zgodę na podjęcie działań zmierzających do usprawnienia systemów informatycznych.

obecnych 9 osób w tym głosowało za – 9 osób.

Ad.15

Zarząd zaproponował zatrudnienie na 0,4 etatu osoby do monitorowania bieżących zaległości i prowadzenia wstępnych działań windykacyjnych

Ad.16

Zarząd przedstawił aktualny etap postępowania wobec jednego z głównych dłużników Spółdzielni oraz planowane kolejne kroki w powyższej sprawie.

Ad.17

Zarząd opisał aktualne działania podjęte na rzecz przekształcenia i wykupu gruntów na os. Norwida. Sprawą wymagającą regulacji jest kwestia odłączenia części gruntów pod garażami, decyzja w kwestii leży w gestii Urzędu Miasta, który na wniosek Spółdzielni analizuje ten temat. Ponadto należy podjąć rozmowy ze wspólnotą o wykupie kilku metrów działki stanowiących jej własność.

Ad.18

Zarząd przygotował ankietę, której wynik miał zdecydować o ewentualnej sprzedaży pralni znajdujących się na poddaszu budynków Mylna/Kościelna. Wg dotychczas uzyskanej informacji zwrotnej (ankiety mogą jeszcze służyć do końca marca br.) mieszkańcy nie wyrażają zgody na sprzedaż pralni. Pozyskane w przypadku sprzedaży środki miały być wykorzystane na naprawę drogi wewnętrznej.

Ad19

Zarząd przedstawił aktualny stan realizacji planowanych remontów:

- **nieruchomość Poznańska/Mickiewicza** - fundacja „Bure Misie” (kurator jednego z mieszkańców) – wyraziła zgodę na remont elewacji, zbierane są dalsze zgody od właścicieli wyodrębnionych mieszkań, przygotowane zostało i umieszczone na stronie SM Blok pytanie ofertowe, do chwili obecnej nie wpłynęła żadna oferta
- **nieruchomość Mylna / Kościelna, Potworowskiego** – jest zgoda konserwatora zabytków na wymianę drzwi wejściowych, analizowane są oferty
- **nieruchomość Mylna**- wymiana wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) – nastąpił gwałtowny wzrost cen materiałów i robocizny, oferta wzrosła z 50 tys. do 74 tys. , poszukiwane są inne oferty
- **nieruchomość Szaniecka** - izolacja pionowa, jest oferta jednej firmy, z uwagi na wartość robót należy rozważyć kredyt do 200 tys. zł
- **nieruchomość Mylna 60** – należy dokonać przeglądu i uszczelnienia dachu a następnie osuszyć ścianę
- **nieruchomość Mylna 42** – wymiana okien - brak funduszy
- **nieruchomość Dąbrowskiego 18** – wymiana drzwi wejściowych od strony podwórza – brak środków na funduszu remontowym budynku. Z uwagi na fakt, że w ramach tej nieruchomości znajdują się biura SM Blok, zgłoszono wniosek, by wymiana drzwi wejściowych prowadzących m.in. do biur Spółdzielni nastąpiła z funduszu ogólnego spółdzielni, a nie z funduszu remontowego budynku, uzasadniając to faktem, w znacznej mierze osoby korzystające z tego wejścia to są klienci spółdzielni. Zgłoszono również wniosek, by odpis na fundusz remontowy

odpowiadający powierzchni zajmowanej przez Spółdzielnię zasilat fundusz remontowy tego budynku. Ustalono, że będzie to miało miejsce 1 raz w roku począwszy od 2020 roku.

Ad.20

Wniesiono do rozważenia następujące sprawy:

- parking wewnętrzny na ul. Mickiewicza 1A – zastanowić się nad skutecznym zapewnieniem miejsc parkingowych tylko dla mieszkańców z pominięciem osób wynajmujących mieszkania, propozycja identyfikatorów.
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych na os. Norwida rozważyć się czyszczenie jedynie pionów kuchennych, bo to one się zapychają, piony łazienkowo-kuchenne są w porządku

Ad.21

- zatwierdzenie poprawionego Regulaminu windykacji należności
- zatwierdzenie Regulaminu Samorządów Mieszkańców
- uchwała w sprawie powołania na członka Zarządu gł. Księgowej
- zatwierdzenie aktualnego schematu organizacyjnego (po zmianach w Zarządzie)
- przedstawienie bilansu za 2018 r przez Gł. Księgową
- omówienie przyznania ryczałtu na kilometrówkę
- podjęcie uchwały w sprawie przyznania ryczałtu na kilometrówkę
- wniosek mieszkańców budynku przy Arciszewskiego 1 o obniżenie składki remontowej
- weryfikacja najmu mieszkań spółdzielczych - stawka najmu

Ustalono następne terminy spotkań RN na dzień 11 kwiecień 2019, godz. – 17.00

25 kwiecień 2019, 14 maj 2019r - Walne Zgromadzenie ustalono na dzień 30 maja 2019 r

Ad.22

Zakończono obrady ok. 22.00

Protokół w wersji skróconej, zatwierdzonej przez RN.