

PROTOKÓŁ NR 3/2020

z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 27.04.2020 r. w biurze Spółdzielni przy ul. Klonowej 5.

Obecni na posiedzeniu:

1. Dziegdziarz Janusz - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komisji Rewizyjnej
2. Karczmarski Tadeusz - Z-ca Przew. Rady i Członek Komisji GZM i Inwestycji
3. Pulikowski Krzysztof - Sekretarz Rady, Członek Komisji Rewizyjnej
4. Greszeta Ryszard - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Miękina Mariola - Członek Komisji Rewizyjnej.
6. Barwiński Marian - Członek Komisji Rewizyjnej (obecny przez komunikator Messenger)
7. Kręć Alfred - Przewodniczący Komisji GZM i Inwestycji (obecny przez komunikator Messenger)
8. Dąbrowska Bożena - Członek Komisji GZM i Inwestycji
9. Niedziela Marek - Członek Komisji GZM i Inwestycji

Zarząd Spółdzielni:

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| 1. Piotr Iwan | Prezes Zarządu |
| 2. Małgorzata Szwed | Z-ca Prezesa ds. Technicznych |
| 3. Agata Kowalska | Członek Zarządu, Główna Księgowa |

Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

1. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
2. Zaopiniowanie Sprawozdania finansowego za 2019 r., omówienie wstępnego podziału wyniku finansowego, dyskusja w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej.
3. Omówienie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego.
4. Omówienie wyników lustracji za 2019 r.
5. Zaopiniowanie Sprawozdania z działalności Zarządu za 2019 r.:
 - a) w wersji złożonej do Krajowego Rejestru Sądowego,
 - b) w wersji rozszerzonej.
6. Opinia Rady w sprawie Regulaminu Rady Nadzorczej i uchwały o dietach.
7. Podjęcie uchwały w sprawie:
 - a) ustalenia liczby mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmujących poszczególne osiedla;
 - b) zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
 - c) zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2020 rok;
 - d) zatwierdzenia planu inwestycyjno – remontowego systemu monitoringu na 2020 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”;
 - e) zatwierdzenia zmian w „Regulaminie Świadczenia Usług w Sieci Telewizji Kablowej i Internetu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku;
 - f) zmiany oferty programowej telewizji cyfrowej;
 - g) kalkulacji wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Dekutowskiego 6 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku;
 - h) określenia zasad zamiany udziałów w nieruchomościach gruntowych położonych w drodze przy ul. Węgierskiej w Kraśniku, obręb Zachód;

- i) zawieszenie działań dotyczących przetargów na dostawę towarów i wykonania usług oraz odbiór wykonanych robót i inwestycji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku oraz umorzenia opłat czynszowych i eksploatacyjnych;
 - j) zatwierdzenia zmian do koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenów osiedla „Widok II” w Kraśniku.
 - k) finansowania z funduszu inwestycyjnego osiedla „Widok I” budowy miejsc parkingowych przy ul. Wyszyńskiego 18B w Kraśniku i prawa do korzystania z gruntu – działka 223/9;
- 8. Przyznanie premii dla członków Zarządu za I kwartał 2020 r.
 - 9. Ustalenie zadań premiowych dla członków Zarządu na II kwartał 2020 r.
 - 10. Informacja w sprawie działań związanych z epidemią COVID-19.
 - 11. Sprawy bieżące i organizacyjne.
 - 12. Zakończenie posiedzenia

Otwarcia posiedzenia dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Janusz Dziegdiarz stwierdzając obecność wymaganej liczby członków, co uprawnia Radę do podejmowania uchwał. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie i bez uwag.

Ad. 1.

Protokół nr 2/2020 przyjęto jednogłośnie, bez uwag.

Ad.2.

Sprawozdanie finansowe i wstępny podział wyniku finansowego omówiła Pani Agata Kowalska. Sprawozdanie, podpisane podpisem kwalifikowanym, zostało sporządzone w terminie i wysłane do Krajowego Rejestru Sądowego. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r. zamyka się sumą 59 970 432,40 zł. Rachunek zysków i strat za 2019 rok obrotowy wskazuje zysk netto w wysokości 877 785,83 zł.

Rada Nadzorcza zaopiniowała pozytywnie Sprawozdanie finansowe za 2019 r.

Pani Agata Kowalska zaznaczyła, że mamy stratę na lokalach mieszkalnych, która z roku na rok się pogłębia. W roku 2019 wystąpił niedobór przychodów względem poniesionych kosztów na lokalach mieszkalnych, który będzie musiał być rozliczony w następnym roku rozliczeniowym. Ostatnia podwyżka miała miejsce od 01 lutego 2018 r. Efekt tej podwyżki był taki, że w 2018 r. strata była niższa i wynosiła tylko 62 000 zł, ale już w 2019 r. widać że znowu się pogłębiła. Lustrator poruszył ten problem w protokole z lustracji i zalecił rozważyć potrzebę urealnienia stawki opłat eksploatacyjnych. W tej chwili stawka eksploatacyjna wynosi około 1,70 zł, czynsz musiałby zostać podniesiony o 0,34 gr i w najbliższym czasie takie działania będą musiały zostać podjęte.

Ad. 3.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego omówiła Pani Agata Kowalska. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone przez Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski ul. Chopina 24/17, 20-023 Lublin, przez rewidenta Pana Jana Chabrosa.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

W ocenie biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r. Jest ono zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Ad. 4.

Wyniki lustracji za 2019 r. omówiła Pani Małgorzata Szwed.

Lustracja została przeprowadzona w okresie od 17 lutego 2020 r. do 20 kwietnia 2020 r. przez Pana Lucjana Kopra, zgodnie z zawartą umową z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Lustracją Spółdzielni zostały objęte następujące zagadnienia:

- informacje wstępne dotyczące Spółdzielni;
- podstawy prawne i organizacja Spółdzielni;
- struktura organizacyjna służb etatowych spółdzielni;
- stan prawny gruntów;
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami;
- realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali;
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi;
- gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni;
- działalność inwestycyjna;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna;
- gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdawczość finansowa.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorowi oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni. Ustalenia zawarte w protokole lustracji pozwalają na wydanie pozytywnej oceny funkcjonowania i efektów pracy samorządu Spółdzielni. Pan Lucjan Koper nie zawarł w protokole żadnych nieprawidłowości i nie zostały ze strony związku sformułowane wnioski polustracyjne. Jedynym zaleceniem lustratora jest rozważenie potrzeby urealnienia stawki opłat eksploatacyjnych.

Otrzymamy ze związku list polustracyjny, zostanie odczytany na Walnym Zgromadzeniu.

Ad.5.

Sprawozdania z działalności Zarządu za 2019 r. w wersji złożonej do Krajowego Rejestru Sądowego i w wersji rozszerzonej, zostały przyjęte do akceptującej wiadomości.

Ad. 6.

Omówienie z uwzględnieniem większości poprawek radnych i pozytywna opinia, w sprawie projektu Regulaminu Rady Nadzorczej przed Walnym Zgromadzeniem. Pan Piotr Iwan przytoczył informację od Radcy Prawnego w sprawie dodatkowego wynagrodzenia radnych, biorących udział w zebraniach członków komisji lub prezydium Rady Nadzorczej. Z informacji tej jasno wynika, że byłoby to niezgodne z art. 8⁽²⁾ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewiduje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej. W kontekście tego przepisu i wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2019 r. V CSK 70/8, wynagrodzenie jest uzależnione od udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej, a nie od innych prac. Wyrażnie odnosi się to do organów Spółdzielni, a nie wyodrębnionych z tych organów struktur.

Ad. 7.

- a) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 13 w sprawie: ustalenia liczby mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmujących poszczególne osiedla. Uchwała ma na celu ustalenie liczby mandatów w przyszłej Radzie Nadzorczej.

Stosownie do liczby członków wynika, że mandatów będzie 10. Proporcjonalnie do sumy wszystkich członków zostało wyliczone, ile poszczególnych mandatów przypadnie na poszczególne osiedla.

Uchwała nr 13/2020

Na podstawie § 79 ust. 2 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” ustala co następuje:

§ 1.

Ustala się liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej następnej kadencji (2020 r. – 2023 r.), odpowiednio dla poszczególnych osiedli:

osiedle „Metalowiec”	- 3 mandaty.
osiedle „Młodych”	- 2 mandaty,
osiedle „Słoneczne I”	- 2 mandaty,
osiedle „Słoneczne II”	- 2 mandaty,
osiedle „Południe”, „Widok I” i „Widok II”	- 1 mandat.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdzierz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

b) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 14 w sprawie: zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. W związku ze stanem epidemii, zwiększając bezpieczeństwo członków Spółdzielni, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na IV części i zostanie zorganizowane w różnym przedziale czasowym.

Uchwała nr 14/2020

Na podstawie § 70 ust. 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” postanawia:

§ 1.

1. Dokonać zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w następujący sposób:
I część – Osiedle „Młodych”

II część – Osiedle „Metalowiec”

III część – Osiedle „Słoneczne II”, Osiedle „Południe”, Osiedle „Widok I”, Osiedle „Widok II”.

IV część – Osiedle „Słoneczne I”.

2. Dopuszcza się łączenie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdzierz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

c) Pani Małgorzata Szwed omówiła uchwałę nr 15 w sprawie: zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2020 rok. Projekt planu szczegółowo omówiony został na grudniowym posiedzeniu Rady. Po konsultacjach z mieszkańcami zostały wprowadzone drobne zmiany i przesunięcia. Obecnie zostały już przeprowadzone przetargi i podpisywane są umowy z wykonawcami robót. Do dyspozycji w tym planie jest około 1 200 000 zł. Kwota jest niższa ze względu na ujemny bilans funduszu remontowego z roku 2019 i z uwagi na fakt, że część środków była przesunięta na budowę parkingu na ulicy Zielińskiego i na ulicy Krasińskiego. Mieszkańcy wpłacają te środki na fundusz inwestycyjny.

Uchwała nr 15/2020

Na podstawie § 88 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia:

§ 1.

1. Zatwierdzić plan rzeczowo-finansowy remontów na 2020 r. według załącznika do niniejszej uchwały.
2. W sytuacji, kiedy mieszkańcy, w drodze referendum dokonują zmian w planie rzeczowo-finansowym nie wymaga się zmiany planu rzeczowo – finansowego remontów w drodze uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2020 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdziarz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

d) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 16 w sprawie: zatwierdzenia planu inwestycyjno – remontowego systemu monitoringu na 2020 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”. Przedstawione zostało rozmieszczenie kamer na wszystkich osiedlach. Mapki zamieszczone są również na naszej stronie internetowej. Od każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego od czynszu miesięcznie pobierana jest kwota 2 zł, rocznie jest to 60 000 zł. Obecnie mamy zamontowanych 151 kamer. W planie na rok bieżący jest jeszcze do zamontowania 22 kamery, których głównie lokalizacje były zgłaszane przez mieszkańców.

Uchwała nr 16/2020

Na podstawie § 82 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia:

§1.

1. Zatwierdzić plan inwestycyjno – remontowy systemu monitoringu na 2020 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Finansowanie systemu monitoringu z odpisu w wysokości 2 zł od każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdziarz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			

5.	Karczmariski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

e) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 17 w sprawie: zatwierdzenia zmian w „Regulaminie Świadczenia Usług w Sieci Telewizji Kablowej i Internetu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku.

Uchwała nr 17/2020

Na podstawie § 82 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić zmiany w „Regulaminie Świadczenia Usług w Sieci Telewizji Kablowej i Internetu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku” i przyjąć tekst jednolity Regulaminu w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.06.2020 r. Z tym dniem traci moc uchwała nr 41/2007 z dnia 15.10.2007 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdziarz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmariski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

f) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 18 w sprawie: zmiany oferty programowej telewizji cyfrowej. Zmianie uległy dwie pozycje.

Uchwała nr 18/2020

Na podstawie § 82 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia, co następuje:

§ 1.

Zmienić ofertę programową telewizji analogowej i cyfrowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku i przyjąć ofertę w wersji stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r., z mocą obowiązującą od dnia 01.06.2020 r. Z tym dniem traci moc uchwała nr 53/2018 z dnia 29.10.2018 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdziarz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

g) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 19 w sprawie: kalkulacji wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Dekutowskiego 6 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku. Obecnie w całym budynku mieszczą się tylko lokale użytkowe. Nowy właściciel planuje cztery lokale użytkowe przekształcić na lokale mieszkalne. Procedura została wdrożona, stawka po przekształceniu mieszkań wyniosłaby tyle, ile wynosi na osiedlu „Metalowiec”, z tą różnicą, że fundusz remontowy jest mniejszy, ponieważ dotyczy tylko części nieruchomości.

Uchwała nr 19/2020

Na podstawie § 88 ust. 1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia:

§ 1.

Ustalić opłaty za używanie lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Dekutowskiego 6 zgodnie z kalkulacją stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3.

Uchwała obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdzierz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarzski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

h) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 20 w sprawie: określenia zasad zamiany udziałów w nieruchomościach gruntowych położonych w drodze przy ul. Węgierskiej w Kraśniku, obręb Zachód. Udziały dotyczą działek w drodze na osiedlu „Widok II”, zarówno powyżej ul. Węgierskiej jak i poniżej. Spółdzielnia chce zrzec się udziałów na rzecz udziałowców poniżej ul. Węgierskiej, w zamian za udziały powyżej ul. Węgierskiej. Dzięki takiej zamianie, Spółdzielnia byłaby 100% właścicielem tej drogi na osiedlu „Widok II”, powyżej ul. Węgierskiej. Jesteśmy na etapie prowadzenia rozmów, aby ta zamiana doszła do skutku.

Uchwała nr 20/2020

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 7/2019 z dnia 07.06.2019 r. oraz § 82 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia:

§ 1.

1. Wyrazić zgodę na zamianę łącznie $\frac{6}{10}$ udziałów w nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 103/32 o powierzchni 0,0295 ha, położonej obręb Zachód, miasto Kraśnik, na łącznie $\frac{4}{10}$ udziałów w nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 103/22 o powierzchni 0,0362 ha, położonej obręb Zachód, miasto Kraśnik, dla których Sąd Rejonowy w Kraśniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LU1K/00092195/4.
2. Wykaz działek i mapa stanowią załączniki do uchwały.
3. Szczegóły transakcji zamiany udziałów w nieruchomościach gruntowych określi Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			

3.	Dziegdziarz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kreć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

i) Pani Małgorzata Szwed omówiła uchwałę nr 21 w sprawie: zawieszenie działań dotyczących przetargów na dostawę towarów i wykonania usług oraz odbiór wykonanych robót i inwestycji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku oraz umorzenia opłat czynszowych i eksploatacyjnych. W stanie epidemii, Spółdzielnia mając na uwadze zdrowie oraz bezpieczeństwo sanitarne, zmuszona jest zawiesić działania dotyczące przetargów na dostawę towarów i wykonania usług oraz odbiorów wykonanych robót. Polega to na tym, że z komisji wyłączeni zostają członkowie Rady, zostaną jedynie pracownicy i członkowie Zarządu. Po ustaniu stanu zagrożenia, do wiadomości Radnych zostanie przekazana szczegółowa informacja z odbytych przetargów. Dodatkowo informacje będą na bieżąco przekazywana na posiedzeniach Rady.

Uchwała nr 21/2020

Na podstawie § 82 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku, mając na względzie zapobieganie, przeciwdziałanie i zwalczanie COVID-19, postanawia co następuje:

§ 1.

1. Zawiesza się do dnia 30.09.2020 r. stosowanie Regulaminu przetargów na dostawę towarów i wykonania usług oraz odbiorów wykonanych robót w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku, wprowadzonego dnia 25.06.2018 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2018.
2. W związku z powyższym czynności przewidziane w Regulaminie, w szczególności związane z wyłonieniem wykonawców, odbiorami robót, wykonuje Zarząd lub osoby wyznaczone przez Zarząd. W przypadku powyżej wymienionych czynności, wykonywanych tylko przez wyznaczone osoby, podjęte przez nich decyzje wymagają akceptacji Zarządu Spółdzielni.
3. Umożliwia się Zarządowi zlecenie wykonywania robót budowlanych i inwestycji w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem konkurencji lub weryfikacji cen.
4. Wprowadza się elastyczne terminy wykonania i odbiorów robót, płatności, wypłaty zaliczek itp.
5. Upoważnia się Zarząd do zmniejszania lub umarzania stawek opłat czynszowych i eksploatacyjnych dla wszystkich lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni lub w zarządzie Spółdzielni.
6. Na wykonane wyżej wymienione czynności oraz podjęte decyzje zgodnie z treścią niniejszej uchwały, Zarząd Spółdzielni sporządza i prowadzi w formie pisemnej dokumentację. Po ustaniu zawieszenia tych działań, Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej pełną informację w tej sprawie.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r. z mocą obowiązującą od 01.03.2020 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdzierz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

j) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 22 w sprawie: zatwierdzenia zmian do koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenów osiedla „Widok II” w Kraśniku. Kiedy przystępowaliśmy do inwestycji budowy bloku przy Popiełuszki 13, ceny sprzedaży mieszkań kształtowały się inaczej niż mamy to obecnie. Aby zamknąć inwestycję, zmuszeni byliśmy podjąć szereg działań. Między innymi zrezygnowaliśmy z parkingu od strony reduktora gazowego przy ul. Wyszyńskiego jako parkingu dodatkowego, którego koszt budowy wyniósłby około 800 000 zł. Parking ten zajmuje około 40 arów gruntu. Obecnie cena za 1m² wynosi 180 zł, więc dodatkowo wychodzi kwota około 700 000 zł. Musieliśmy zmniejszyć parking na rzecz rozliczenia części miejsc w inwestycję budowy bloku.

Skomplikowały się również sprawy związane z kanalizacją deszczową, która miała być finansowana przez Miasto Kraśnik w kwocie około 200 000 zł. Miasto wycofało się z wcześniejszych ustaleń i finał sprawy zakończy się w sądzie. Rozstrzygnięcie jest kwestią kilku lat, więc nie możemy czekać i inwestycji nie zamknąć. Jeśli sprawę wygramy, wówczas będziemy się zastanawiać jak zainwestować te środki. Ale na dzień dzisiejszy koszt wybudowania tej kanalizacji musi być uwzględniony w inwestycji.

Kolejna sprawa dotycząca odrolnienia gruntów jest w toku w Naczelnym Sądzie Administracyjnym. Liczyliśmy na rozstrzygnięcie w tym roku, jednak ze względu na stan epidemii, termin ten jest mało realny. Mówimy tu o kwocie 25 000 zł, którą również dodatkowo musimy uwzględnić w inwestycji.

Kolejna sprawa to przebudowa mieszkań. Duże mieszkania o pow. ok. 76 m² ciężko było nam sprzedać za kwotę średnio 4 400 zł m², dlatego zdecydowaliśmy się na ich podział. Dzięki temu, udało nam się znaleźć chętnych na część mieszkań. W związku z tym podziałem, do inwestycji doszły nam nowe koszty w wysokości około 100 000 zł.

Podsumowując, inwestycja nie zamknęła nam się w kwocie około 147 000 zł. Od dwóch miesięcy podejmujemy szereg działań aby przychód był jak największy min.: zwiększyliśmy cenę mieszkań, które nam zostały do sprzedaży o 100 zł z m², wprowadziliśmy do sprzedaży 3 dodatkowe miejsca parkingowe. Planujemy też wyodrębnić część działki (około 8 arów), na której zaprojektowane są parkingi z drogą dojazdową od strony zachodniej i tego nie wykonywać przy tej inwestycji. Koszty te wówczas nie będą obciążały tej inwestycji. Działając w ten sposób będziemy mogli zyskać około 370 000 zł (w tym grunt 200 000 zł). Natomiast miejsca parkingowe przy Popiełuszki 13, zostałyby wybudowane na parkingu północnym. Nie musielibyśmy wówczas wydawać pieniędzy z innych źródeł, czy

później zbierać od mieszkańców z funduszu inwestycyjnego, tylko byłyby one przeniesione w ramach tej inwestycji. Oszczędność dla tego bloku wyniosłaby około 120 000 zł. Dzięki tym wszystkim działaniom uda nam się inwestycję zamknąć i Spółdzielnia z tego tytułu będzie miała około 300 000 kosztów Zarządu (ujęta jest w tym różnica cen zakupu gruntu z uwzględnieniem aktualnej ceny).

Uchwała nr 22/2020

Na podstawie § 82 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia co następuje:

§ 1.

Zatwierdzić zmianę koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu osiedla „Widok II” stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonaną przez firmę projektową „PROJBUD” Krzysztofa Staronia, Spółka Jawna, Kielce ul. Daleka 30/5.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r. i z tym dniem w zakresie powyższej zmiany traci moc pkt 2 § 1 uchwały nr 88/2017 z dnia 30.10.2017 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdziarz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

k) Pani Małgorzata Szwed omówiła uchwałę nr 23 w sprawie: finansowania z funduszu inwestycyjnego osiedla „Widok I” budowy miejsc parkingowych przy ul. Wyszyńskiego 18B w Kraśniku i prawa do korzystania z gruntu – działka 223/9. Uchwała składa się z dwóch części. Pierwsza część dotyczy osiedla „Widok I” gdzie zostaje zwiększona ilość miejsc parkingowych. Druga część uchwały dotyczy osiedla „Widok I”, na którym wybudowaliśmy parking w czterech etapach, na działce 223/9. Wartość tej działki to około 220 580 zł. Z tej działki i z tego parkingu korzystają zarówno mieszkańcy osiedla „Widok I” jak i mieszkańcy osiedla „Słoneczne I”. Mieszkańcy osiedla „Widok I” nie ponieśli kosztów zakupu gruntu, który znajduje się pod tym parkingiem. Po analizie wszystkich kosztów, chcemy aby solidarnie mieszkańcy osiedla „Widok I” po 50 % byli obciążeni tymi

kosztami. W związku z powyższym 50% tych kosztów zostanie przeniesione w koszty funduszu inwestycyjnego osiedla „Widok I”.

Uchwała nr 23/2020

Na podstawie § 88 pkt 31 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1.

1. Upoważnić Zarząd Spółdzielni do rozpoczęcia budowy miejsc parkingowych przy garażach 2-poziomowych, na osiedlu „Widok I” przy ul. Wyszyńskiego 18B w Kraśniku, według załącznika graficznego nr 1. Kosztami obciążyć fundusz inwestycyjny osiedla „Widok I”.
2. Obciążyć fundusz inwestycyjny Osiedla „Widok I” kwotą 110 290,02 zł, tytułem wartości prawa do korzystania z gruntu zajętego pod parking – etap I (załącznik nr 2).

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 27.04.2020 r.

Wyniki głosowania

L.p.	Nazwisko i imię	za	przeciw	wstrzymujący	nieobecny
1.	Barwiński Marian	za (komunikator Messenger)			
2.	Dąbrowska Bożena	za			
3.	Dziegdziarz Janusz	za			
4.	Greszeta Ryszard	za			
5.	Karczmarski Tadeusz	za			
6.	Kręć Alfred	za (komunikator Messenger)			
7.	Miękina Mariola	za			
8.	Nawrocka Iwona	-			nieobecna
9.	Niedziela Marek	za			
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

Niniejszą uchwałę przyjęto 9 głosami, przy 0 przeciwnych, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. komunikator Messenger.

Ad.9.

Rada Nadzorcza przyznała premię dla członków Zarządu za I kwartał 2020 r. zgodnie z „Regulaminem wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku” w wysokości:

-Prezes Zarządu 5 377,80 zł;

-Z-ca Prezesa Zarządu 5 041,80 zł.

Ad.10.

Ustalono zadania premiowe dla członków Zarządu na II kwartał 2020 r.:

1. Realizacja planu remontowego na 2020 r. (wyłanianie wykonawców do zaplanowanych robót).
2. Zabezpieczenie ciągłości pracy Spółdzielni (szczególnie w zakresie usuwania na częściach wspólnych awarii hydraulicznych, elektrycznych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych)

w związku z niekontrolowanym rozprzestrzenianiem się wirusa Covit 19, zabezpieczenia ochrony zdrowia pracowników i mieszkańców.

3. Wzmocnić działania marketingowe w celu sprzedaży pozostałych mieszkań w budynku Popiełuszki 13.
4. Rozpocząć budowę parkingu przy ul. Krasieńskiego 5-7-9.
5. Zakończyć budowę domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Francuskiej.

Ad.11.

Pan Piotr Iwan przedstawił informacje w sprawie działań podejmowanych w Spółdzielni, związanych z epidemią COVID-19. Działania te mają na celu ochronę i zmniejszenie ryzyka zakażeń koronawirusem wśród pracowników.

Ad.12.

Sprawy bieżące i organizacyjne omówił Pan Piotr Iwan:

- w dniu dzisiejszym zostało wyłączone centralne ogrzewanie;
- rozstrzygnięty został przetarg na budowę garaży przy ul. Popiełuszki 1D; wygrała firma „Harex” reprezentowana przez Pana Rafała Adamczyka z kwotą 1 288 367, 51 zł netto. Do przetargu stanęła jeszcze firma „Walted” - kwota 1 409 927 zł netto i firma PHU „Adlo” - kwota 1 442 264 zł netto. Nie mamy jeszcze pozwolenia na budowę, czekamy na warunki zabudowy, wniosek do Urzędu Miasta został złożony w styczniu. Liczymy, że pozwolenie uzyskamy na przełomie lipca/sierpnia. Garaże o pow. 20,56 m² sprzedawane będą po 60 000 zł brutto, natomiast garaże o pow. 25,52 m² po 75 000 zł brutto. Jeden garaż czterostanowiskowy o pow. 85,50 m² i wartości 250 000 zł zostanie na majątku Spółdzielni;
- 16 kwietnia odbył się przetarg dotyczący głównie remontów balkonów. W ramach negocjacji 13 pozycji zamówienia zostało podzielone pomiędzy firmy: 5 pozycji „Remontex”, 4 pozycje „Harex”, 4 pozycje Baster-Bud”;
- przetarg na wykonanie parkingu północnego na osiedlu „Widok II” wygrała firma „Wod-Bud” – kwota 347 500 zł netto. Do przetargu stanęły również firmy: „Walted” – z kwotą 365 000 zł netto, „Eko-Drogo” – kwota 373 000 zł netto, „Harex” – kwota 439 000 zł netto;
- ściany na osiedlu „Młodych” będzie wykonywała firma: na Słowackiego 9 – „Baster-Bud” (kwota 62 776 zł), Słowackiego 11 – „Remotex” (kwota 62 776 zł), Balladyny 4 i Słowackiego 13 – „Harex” (kwota 62 776 zł);
- trwa budowa Popiełuszki 13, zostało do sprzedania 7 mieszkań;
- domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej przy ul. Francuskiej są na ukończeniu, 30 kwietnia b.r. mija termin oddania prac budowlanych;
- sprawdziliśmy obciążenie sieci internetowej, internet działa bardzo dobrze, najwyższe bo aż 80 % - 90% obciążenie było w Wielką Sobotę (2 GB) i nie odnotowaliśmy żadnych problemów;
- w związku z obecną sytuacją epidemiologiczną na bieżąco analizujemy wpłaty czynszowe, nie zauważyliśmy spadku w porównaniu z poprzednimi okresami;
- w związku z tym, iż do Spółdzielni wpływają pisma o umorzenia opłat (śmieci, podatek) wystąpiliśmy do Urzędu Miasta o umorzenie podatku od nieruchomości od działalności gospodarczej. Otrzymaliśmy odpowiedź odmowną;
- z tarczy antykryzysowej obecnie Spółdzielnia nie może skorzystać;
- zgodnie z przepisami ustawy antykryzysowej, Walne Zgromadzenie odbędzie się w terminie do 6 tygodni po zniesieniu stanu epidemiologicznego;

- sprawozdanie Rady Nadzorczej w formie uchwały ze zbiórką podpisów w trybie indywidualnym bezpośrednio odbędzie się przed Walnym Zgromadzeniem.

Na tym protokół zakończono.

Protokółował:

Ewelina Wereszczyńska-Członka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej