

PROTOKÓŁ NR 4/2020

z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 25.05.2020 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. Nawrocka Iwona - 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 |

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
3. Omówienie wstępnego sprawozdania Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy.
4. Informacja w sprawie rozliczenia centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody.
5. Omówienie wniosków z zebrań z mieszkańcami nieruchomości oraz Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z 2019 r.
6. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) opracowania koncepcji finansowania i budowy parkingów piętrowych przy ul. Metalowców 2 – 4, ul. Balladyny 4 – 6, ul. Zielińskiego 15 – ul. Pogodną 7 w Kraśniku oraz dokonania konsultacji z mieszkańcami poszczególnych osiedli;
 - b) opracowania koncepcji, finansowania i budowy drogi dojazdowej pomiędzy ul. Krasińskiego 5–7, a ul. Popiełuszki 2–4 w Kraśniku oraz dokonania konsultacji z mieszkańcami osiedla „Słoneczne I”;
 - c) zmiany umowy z dnia 28.08.2013 r. o zakazie konkurencji po ustaniu stosunku pracy zawartej z Prezesem Zarządu Piotrem Iwanem.
7. Sprawy bieżące i organizacyjne.
8. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1.

Otwarcia posiedzenia dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Janusz Dziegdziarz stwierdzając obecność wymaganej liczby członków, co uprawnia Radę do podejmowania uchwał.

Pan Ryszard Greszeta zgłosił pozaregulaminowy wniosek do porządku obrad o odłożenie punktu c) dot. zmiany umowy o zakazie konkurencji Prezesa Zarządu, na kolejne posiedzenie Rady lub rozpatrzenie go na prezydium.

Pan Janusz Dziegdziarz odpowiedział, że w 2013 r. taka uchwała podjęta została bez rozpatrywania na prezydium. W zawiadomieniu dołączone do uchwały były wszystkie

załączniki tj. umowa z dnia 28.08.2013 r. i opinia Radcy Prawnego w tej sprawie. W związku z powyższym nie ma powodu, by zwoływać prezydium w tej sprawie. Wniosek Pana Ryszarda Greszety został odrzucony z uwagi na brak wymaganej Regulaminem Rady Nadzorczej ilości (co najmniej trzech) członków Rady, którzy mogliby wnieść sprawę do porządku obrad. Po tych wyjaśnieniach porządek obrad został przyjęty 8 głosami, Pan Ryszard Greszeta wstrzymał się od głosu.

Ad. 2.

Protokół nr 2/2020 przyjęto jednogłośnie, bez uwag.

Ad.3.

Sekretarz Rady Nadzorczej Pan Krzysztof Pulikowski omówił wstępne sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy od 24 czerwca 2019 r. do 30 kwietnia 2020 r. Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoją funkcję statutową realizowała na posiedzeniach plenarnych, w pracach prezydium, komisji GZM, a także poprzez wykonywanie czynności kontrolno-nadzorczych komisji rewizyjnej. We wskazanym okresie, Członkowie Komisji Rewizyjnej uczestniczyli w 13 przetargach organizowanych w celu wyboru wykonawców zadań remontowych i inwestycyjnych, a Członkowie Komisji GZM uczestniczyli w 45 odbiorach inwestycji i prac remontowych wykonywanych w zasobach naszej Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń i podjęto 49 uchwał. Sprawozdanie będzie aktualizowane do dnia Walnego Zgromadzenia.

Ad. 4.

Pan Piotr Iwan omówił rozliczenie centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody. Informację o zaliczkach i kosztach zimnej i ciepłej wody, w formie tabeli, zostały dołączone do zawiadomienia. Liczniki odczytywane są raz w roku. Wynik na wodzie wyniósł 161 951 zł, Jest to kwota, która pokazuje ile zaliczek więcej zbieramy od mieszkańców, w porównaniu z bezpośrednimi kosztami zużytej wody. Większa różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami daje nam pewność, że kiedy rozliczymy bloki, będzie więcej nadpłat, niż niedopłat. Miesięczne średnie zużycie wody na lokal wyniosło 9 m³, na osobę wychodzi średnio 4,4 m³.

Rozliczenie gazu i różnica pomiędzy zaliczkami, a późniejszym faktycznym zużyciem fakturowanym przez PGNiG, wynosi 29 000 zł. Różnica rozliczana jest w następnym sezonie.

Koszty podgrzania wody w okresie od 1 maja 2019 do 30 kwietnia 2020 wynoszą 49 000 zł i jest to kwota nadpłaty.

Rozliczenie faktur z Veoli centralnego ogrzewania wynosi 712 806 zł. Jest to kwota zbiorcza, wynikająca z całego rozliczenia i na różnych budynkach różnie wygląda. Im większa kwota nadpłaty, wtedy są mniejsze problemy z rozliczeniem rocznym c.o. Średnioroczny koszt na m² wynosi na osiedlu „Metalowiec”: 25 zł, osiedle „Młodych”: 24 zł, na osiedlu „Widok I”: 21 zł, osiedla „Słonecznym I i II”: 20 zł. W blokach gdzie są kotłownie gazowe, koszt rozliczenia gazu średnio wynosi 30 zł m².

Ad. 5.

Pani Małgorzata Szwed omówiła wnioski z zebrań z mieszkańcami nieruchomości oraz Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z 2019 r. Wszystkie wnioski zostały wnikliwie przeanalizowane i większość prac jest już wykonana. Niektóre wnioski będą wykonane w późniejszych latach takie jak np. ocieplenie ściany południowej Balladyny 4 z uwagi na brak

środków na tej nieruchomości na całość inwestycji. Wnioski zostały przyjęte do wiadomości wraz ze zgłoszonymi uwagami.

Ad.6.

a) Pan Piotr Iwan omówił uchwałę nr 24 w sprawie: opracowania koncepcji finansowania i budowy parkingów piętrowych przy ul. Metalowców 2 – 4, ul. Balladyny 4 – 6, ul. Zielińskiego 15 – ul. Pogodną 7 w Kraśniku oraz dokonania konsultacji z mieszkańcami poszczególnych osiedli. Zarówno uchwała 24 i 25 dotyczy miejsc parkingowych, których w Kraśniku Fabrycznym jest mało. Problem parkowania będzie się nawarstwiał, ponieważ prawie każdy mieszkaniec ma samochód, a niekiedy dwa. Parkingi zrobiliśmy wszędzie tam, gdzie było to możliwe. Projekt ten na pewno będzie budził dużo kontrowersji. Proponujemy rozwiązania, które są już stosowane w dużych miastach. Zawsze przy nowych inwestycjach na początku jest opór mieszkańców, jednak na koniec zdecydowana większość pochwała nasze działania. Będziemy do tego powoli przekonywać mieszkańców poszczególnych bloków. Dokonamy konsultacji w tej sprawie z mieszkańcami poszczególnych osiedli. 100 miejsc parkingowych to około 3 000 000 zł, Taką kwotę uzyskaliśmy za sprzedaż lokali użytkowych. Kto będzie chciał, będzie mógł wykupić miejsce na górnym poziomie za 30 000 zł lub wynająć za 50 zł, natomiast na dolnym poziomie byłby parking ogólnodostępny. Realizacja naszego pomysłu wymaga zdecydowanej większości poparcia mieszkańców.

Uchwała nr 24/2020

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

§ 1.

1. Upoważnić Zarząd Spółdzielni do opracowania koncepcji finansowania i budowy parkingów piętrowych przy ul. Metalowców 2 – 4 (załącznik nr 1), ul. Balladyny 4 – 6 (załącznik nr 2), ul. Zielińskiego 15 – ul. Pogodną 7 (załącznik nr 3) w Kraśniku oraz dokonania konsultacji w tej sprawie z mieszkańcami poszczególnych osiedli.

2. Szczegóły powyższych inwestycji zostaną określone odrębną uchwałą.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 25.05.2020 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	za			
9.	Niedziela Marek	-	-	-	nieobecny
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 25 w sprawie: opracowania koncepcji finansowania i budowy drogi dojazdowej pomiędzy parkingiem przy ul. Kasińskiego 5-7, a ul. Popieluszki 2-4 w Kraśniku oraz dokonania konsultacji z mieszkańcami osiedla „Słoneczne I”.

Uchwała nr 25/2020

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

§ 1.

1. Upoważnić Zarząd Spółdzielni do opracowania koncepcji finansowania i budowy drogi dojazdowej pomiędzy ul. Kasińskiego 5-7, a ul. Popieluszki 2-4 w Kraśniku, według załącznika graficznego nr 1 oraz dokonania konsultacji w tej sprawie z mieszkańcami osiedla „Słoneczne I”.
2. Szczegóły powyższej inwestycji zostaną określone odrębną uchwałą.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 25.05.2020 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	za			
9.	Niedziela Marek	-	-	-	nieobecny
10.	Pulikowski Krzysztof	za			

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

c) Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Janusz Dziegdzierz omówił uchwałę nr 26 w sprawie: zmiany umowy z dnia 28.08.2013 r. o zakazie konkurencji po ustaniu stosunku pracy zawartej z Prezesem Zarządu Piotrem Iwanem. Poprzednia umowa obejmuje okres trzech miesięcy po ustaniu stosunku pracy. Okres ten nie gwarantuje ochrony interesów Spółdzielni, dlatego też proponowany okres obejmowałby 12 pełnych miesięcy po ustaniu stosunku pracy przy czym odszkodowanie byłoby stopniowo zmniejszane. Dodatkowo w tej sprawie została przytoczona opinia Radcy Prawnego.

Pan Ryszard Greszeta powiedział, że nie jest do tego przekonany, wręcz jest przeciwny podjęcia tej uchwały. Nie chce aby Prezes, jeśli zechce odejść ze Spółdzielni, miał jakiegokolwiek zakazy. Prezes i tak nie może działać na szkodę Spółdzielni nawet po odejściu, dlatego umowa

budzi duże wątpliwości. Jego zdaniem, taka umowa nigdy nie powinna zostać podpisana. Podtrzymuje aby się nad tym zastanowić, zapytać radcę prawnego. Uważa, że jest to działanie na szkodę Spółdzielni i Rada nie powinna podpisać się za tą uchwałą.

Pan Alfred Kręć zgłosił swoje poparcie dla tej uchwały mówiąc, że taka umowa to nie jest nic nowego. Jest to powszechnie stosowane zarówno w małych firmach jak i w dużych przedsiębiorstwach. Rada spotyka się już od 3 lat, przez ten czas nie było takiego momentu, żeby cokolwiek zablokowała Prezesowi czy Zarządowi. Na wszystkich posiedzeniach albo rozlicza inwestycje, albo podejmuje uchwały o nowych działaniach. Chwalimy się, że w Kraśniku jesteśmy Spółdzielnią nr 1 w zakresie wszelkich działań. Dlatego też, Pan Alfred Kręć wnioskuje, aby uchwałę przyjąć. Uważa, że jeśli Rada akceptuje działania Prezesa Zarządu, to należy aneks do tej umowy podpisać.

Pan Marian Barwiński również powiedział, że jak najbardziej jest za przyjęciem tej uchwały. Prezes Iwan odnosząc się do słów Pana Ryszarda Greszety powiedział, że ta umowa jest przede wszystkim zabezpieczeniem interesów Spółdzielni. Mając tak dużą wiedzę i doświadczenie w tym temacie, mógłby wykorzystać ją np. przy budowie wspólnot mieszkaniowych. Pierwszy raz po 14 latach pracy w 2013 roku Rada podpisała umowę obejmującą okres trzech miesięcy po ustaniu stosunku pracy.

Pan Krzysztof Pulikowski powiedział, że miał satysfakcję, że mógł przez kilka kadencji współpracować z Prezesem i Zarządem oraz uczestniczyć w podejmowaniu ważnych decyzji. Przez te lata każdy mając własne doświadczenie zawodowe mógł porównać, że dla naszej Spółdzielni obecność Prezesa Piotra Iwana to pasmo lat, które naznaczone są sukcesem i rozwojem budownictwa mieszkalnego, infrastruktury, usług. Dzisiaj w świecie gospodarczym coraz bardziej zwraca się uwagę i docenia się działania kreatywne, osobiste, proponujące nowe wielorakie rozwiązania, mające korzyść społeczną i ekonomiczną. Działania takie powinny być nagradzane, czas pracy i zdrowie poświęcone na pracę w Spółdzielni to nie jest tylko 40 godzin tygodniowo. Zasada ekwiwalentności musi być stosowana, bo ona buduje równowagę. Za dobrą pracę trzeba dobrze wynagradzać. Pan Krzysztof Pulikowski przychylił się do podpisania aneksu do powyższej umowy.

Uchwałę poparł również Pan Tadeusz Karczmarski, a Pani Mariola Miękina dopowiedziała, że takie umowy to w obecnych czasach standard.

Podsumowując, Przewodniczący Rady powiedział, że tę umowę należy traktować jako zabezpieczającą interes Spółdzielni.

Uchwała nr 26/2020

Na podstawie §88 ust.1 pkt 8 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku postanawia:

§ 1.

Wprowadzić zmiany do umowy z dnia 28.08.2013 r. o zakazie konkurencji po ustaniu stosunku pracy z Prezesem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku Piotrem Iwanem, w formie aneksu do powyższej umowy, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Podpisanie aneksu do umowy o zakazie konkurencji po ustaniu stosunku pracy powierza się Przewodniczącemu Rady Nadzorczej.

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

Niniejszą uchwałę przyjęto 8 głosami, przy 1 przeciwnym, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, tj. komunikator Messenger.

Ad.7.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Janusz Dziegdiarz poinformował Radnych, że z dniem 28 kwietnia b.r. Prezes Zarządu Piotr Iwan został powołany do Rady Nadzorczej Polska Grupa Energetyczna Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie.

Sprawy bieżące i organizacyjne omówił Pan Piotr Iwan:

- przygotowujemy się do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, odbędzie się ono po likwidacji stanu zagrożenia epidemiologicznego;
- w bloku Popiełuszki 13 zostało 6 mieszkań do sprzedaży, obserwujemy zachwianie rynku;
- mamy pozwolenie na budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, są to sieci budowane przez KPWiK;
- trwa budowa parkingu Wyszyńskiego 19 – Popiełuszki 13, Miasto wybuduje 8 miejsc parkingowych i wjazd za sumę 280 000 zł, Spółdzielnia zobowiązała się udostępnić łącznie 20 miejsc parkingowych jako ogólnodostępne;
- w trakcie jest budowa parkingu Krasińskiego 5-7-9, nie ma sprzeciwu wśród mieszkańców, słyszymy głosy uznania dla tej inwestycji;
- mamy pismo wykonawcy domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Francuskiej o gotowości odbioru prac budowlanych;
- uzyskaliśmy w końcu zgodę Miasta Kraśnik na podłączenie domów jednorodzinnych do sieci kanalizacji deszczowej;
- trwa ocieplanie budynków na osiedlu „Młodych”, z prac remontowych zostało nam tylko wykonanie balkonów;
- przymierzamy się do podpisywania umów o budowę garaży przy ul. Popiełuszki 1 D, cena garażu wynosi 60 000 zł brutto. Inwestycja będzie prowadzona w dwóch etapach (po 20 garaży każdy etap). Rozpoczęcie prac planujemy w III kwartale b.r., natomiast zakończenie planowane jest na II kwartał 2021 r.
- przymierzamy się do budowy bloku Popiełuszki 15, będzie to blok VII kondygnacyjny, 33 mieszkania;
- cały czas jesteśmy w reżimie epidemiologicznym, wszystkie osoby wchodzące do budynku Spółdzielni muszą nosić maseczkę zakrywającą usta i nos oraz zdezynfekować ręce, w naszych nieruchomościach drzwi wejściowe i domofony, drzwi piwniczne, poręcze i lamperie, windy, skrzynki na listy, altanki śmietnikowe są regularnie dezynfekowane, place zabaw pozostają zamknięte.

Pan Ryszard Greszeta zapytał o przyczynę pożaru w mieszkaniu przy ul. Metalowców 3.

Pan Piotr Iwan odpowiedział, że sprawcą był właściciel lokalu, w którym wybuchł pożar. W mieszkaniu brygada saperska zabezpieczyła materiały wybuchowe, min. broń, granaty, amunicję, proch. Zarząd od samego początku uczestniczyli w usuwaniu skutków pożaru poprzez współpracę ze służbami biorącymi udział w gaszeniu pożaru oraz nadzorem budowlanym.

Nadzór budowlany wyłączył dwie kondygnacje z użytkowania. Był również konstruktor, który wydał opinię, w której stwierdził, iż konstrukcja budynku nie jest naruszona i jej stan pozwala na normalne użytkowanie wszystkich mieszkań po wykonaniu niezbędnych prac remontowych. Spółdzielnia wykonanie remontu w częściach wspólnych zleciła firmie zewnętrznej już pierwszego dnia po pożarze. Pożar wybuchł w piątek, w poniedziałek mieliśmy już wszystkie decyzje i mieszkańcy mogli wrócić do swoich mieszkań.

Wyliczyliśmy około 40 000 zł kosztów. Z ubezpieczenia na dzień dzisiejszy dostaliśmy 22 000 zł. Nie było pełnego wykazu wykonania robót, więc liczymy jeszcze na dodatkowy zwrot. Wysłaliśmy do mieszkańców Metalowców 3 informację, dotyczącą działań podjętych przez Zarząd Spółdzielni w sprawie pożaru. Zaznaczyliśmy, że nie byliśmy bierni i od momentu gdy zaobserwowaliśmy, że w tym mieszkaniu jest coś nie tak, podejmowaliśmy szereg czynności. Spółdzielnia w takich przypadkach nie może bezpośrednio interweniować, może się powołać jedynie na regulamin. O występujących problemach w mieszkaniu lokatora Spółdzielnia pisemnie poinformowała: Sanepid, MOPS, Policję i Straż Miejską. Pracownicy wszystkich tych instytucji byli w tym lokalu i nic nie znaleźli, bo ciężko jest znaleźć broń, która była gdzieś ukryta w mieszkaniu.

Przeprowadziliśmy również kilkakrotnie rozmowy z właścicielem mieszkania. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości nie ma kompetencji do kontroli mieszkania pod względem przechowywanych tam rzeczy. Poza tym, do Spółdzielni nie docierały żadne sygnały o tym, że w mieszkaniu lokatora może znajdować się broń i amunicja.

Na tym protokół zakończono.

Protokółował:

Ewelina Wereszczyńska-Członka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej