

PROTOKÓŁ NR 3/2017
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 06.03.2017 ROKU

W posiedzeniu dnia 06.03.2017 r. uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	Krzysztof Szarecki
Z-ca przewodniczącego	Maria Czarnecka
Sekretarz	Edyta Wargocka

Członkowie:

Robert Balcer
Paweł Dobrowolski
Maria Modrzejewska
Jadwiga Piotrowska
Jarosław Tyszka
Jacek Wernicki

oraz

Prezes Zarządu	Marek Pykało
Członek Zarządu	Andrzej Gawlik
Członek Zarządu	Michał Wojtasiewicz

Lustrator KZRSM	Jolanta Wojciechowicz
-----------------	-----------------------

Mecenas
Główny Księgowy

Lista obecności na posiedzeniu w dniu 06.03.2017 r. stanowi załącznik do protokołu.

Proponowany porządek obrad:

1. Omówienie lustracji ustawowej za okres 01.01.2013 – 31.12.2015 r.
2. Sprawy różne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej **K. Szarecki** otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej i odczytał proponowany porządek obrad.

Ad 1.

Krzysztof Szarecki powitał lustratora p. **Jolanę Wojciechowicz** oraz członków Zarządu i pozostałych zebranych, a następnie oddał głos lustratorowi.

Jolanta Wojciechowicz tytułem wstępu zaznaczyła, że była to jej druga lustracja w tej Spółdzielni. **J. Wojciechowicz** rozpoczęła od sprostowania i poprosiła o zaprotokołowanie, że zapis § 71 ust. 1 statutu jest prawidłowy. Następnie zaproponowała aby bezpośrednio przejść do wniosków sformułowanych w liście polustracyjnym Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i zachęciła do zadawania pytań.

1) Lustrator stwierdziła, że nie ma w statucie kompetencji do ustalania norm wewnętrznych (np. regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami), musi być też wyraźna delegacja kto ustala stawki opłat. Zdaniem **J. Wojciechowicz** w większości kompetencje te powinny być przypisane Zarządowi, ze względu na sprawowanie zarządu powierzonego ponieważ w Spółdzielni jest wiele lokali wyodrębnionych.

J. Piotrowska stwierdziła, że Zarząd dokonuje analizy i ustala stawki, które następnie zatwierdza RN i jest to bezpieczne rozwiązanie. **J. Wojciechowicz** potwierdziła, że jest to rozwiązanie dopuszczalne, ale RN nie ma uprawnień wobec osób niebędących członkami, dodała, że można RN przyznać kompetencje uchwalania stawek zależnych od Spółdzielni.

J. Wojciechowicz zwróciła uwagę na zapis § 67 ust. 2 statutu, który gwarantuje pełny dostęp każdego członka RN do dokumentacji. Zdaniem lustratora zapis ten należy doprecyzować przez dodanie „*uprawnionych przez Radę*”, ponieważ RN działa jako organ, a działania kontrolne RN przez poszczególnych członków dopuszczalne są na podstawie upoważnienia RN, zawsze za pośrednictwem Zarządu. Członkowie RN nie zgodzili się z taką interpretacją.

J. Wojciechowicz zapytana o konsekwencje pozostawienia takiego zapisu odpowiedziała, że chodzi o ustalenie jasnych zasad funkcjonowania. W tym miejscu zwróciła uwagę na zapisy dotyczące okręgów wyborczych, które nie są precyzyjne i może to rodzić problemy.

M. Czarnecka zapytała czy członkostwo posiadacza odrębnej własności lokalu jest zgodne z prawem spółdzielczym. Lustrator odpowiedziała, że właściciel wyodrębnionego lokalu może być członkiem Spółdzielni i jest to zgodne z obowiązującym prawem.

K. Szarecki zadał pytanie o wynagrodzenie dla członków RN w przypadku kilku posiedzeń w miesiącu.

J. Wojciechowicz wyjaśniła, że ustawa określiła maksymalny pułap ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń. Spółdzielnia może sama określać zasady obniżania ryczałtu.

K. Szarecki zadał pytanie o możliwość nagrywanie posiedzeń RN i obrad WZ, ponieważ spotkał się z opinią, że mogą być nagrywane tylko w celu opracowywania protokołu. **J. Wojciechowicz** odpowiedziała, że taka jest wykładnia na szkoleniach dla lustratorów. Nagrywanie obrad WZ powinno być ogłoszone, a po podpisaniu protokołu nagranie powinno być zniszczone. Na pytanie o udostępnianie nagrań członkom Spółdzielni lustrator stwierdziła, że Zarząd powinien to ocenić, ale nagranie nie jest dokumentem, a pomocą do sporządzenia protokołu, a niekiedy może być dowodem w sprawach spornych. **J. Tyszka** zapytał, czy można też rejestrować obraz. **J. Wojciechowicz** odpowiedziała, że musiałaby być zgoda nagrywanych, ale trudno powiedzieć jakie byłyby konsekwencje, gdyby ktoś się nie zgodził.

2) J. Wojciechowicz zwróciła uwagę na zapis w Regulaminie WZ zobowiązujący do umieszczania w protokole treści projektu uchwał i poprawek do projektów uchwał.

3) J. Wojciechowicz odniosła się do nazewnictwa funkcji członków Zarządu, w § 74 ust. 2 statutu powinien być zapis, „*Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i dwóch zastępców*”.

4) J. Wojciechowicz stwierdziła, że należy określić zasady ustalania liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych w poszczególnych 8 obszarach wyborczych. Zasadą jest, że jeżeli przypisuje się daną liczbę członków do obszaru

wyborczego np. czterech, a w wyborach z tego obszaru zostanie zgłoszonych trzech kandydatów to Rada Nadzorcza nie będzie miała jednego członka i trzeba przeprowadzać wybory, bo nie może zająć miejsca w RN kandydat z innego obszaru.

5) J. Wojciechowicz stwierdziła, że należy doprowadzić do zgodności *Regulaminu organizacyjnego* ze stanem faktycznym.

6) J. Wojciechowicz zwróciła uwagę na konieczność ustalenia zakresu czynności pracownikom, którzy ich nie posiadają, do czego zobowiązują postanowienia *Regulaminu organizacyjnego*.

7) Lustrator wskazała, że należy prowadzić ewidencję osób zatrudnionych przy przetwarzaniu danych osobowych uwzględniając dane określone w *Regulaminie ochrony danych osobowych*, zasugerowała, że najlepiej uprościć wymagania regulaminu. Zdaniem **J. Wojciechowicz** najwłaściwiej byłoby uchwalić 5 najważniejszych regulaminów Spółdzielni, co zdecydowanie ułatwia pracę, a nie mnożyć regulacje.

8) J. Wojciechowicz stwierdziła, że należy przestrzegać zasady, że przyjęcia w poczet członków dokonywać w terminach określonych w statucie bez warunkowania wniesienia opłat statutowych, na które członkowie mają termin statutowy 30 dni. W przypadku wnoszenia opłat statutowych na raty dokonać odpowiednich zmian zapisów w statucie.

9) J. Wojciechowicz zwróciła uwagę na zapis statutu dotyczący prowadzenia rejestru członków i umieszczania w nim aktualnych informacji o zadłużeniu. Sam zapis należy uznać za słuszny, ale w tym brzmieniu trudny do zrealizowania, ponieważ technicznie nie ma możliwości na bieżąco aktualizować w rejestrze informacji o zadłużeniach. Lustrator stwierdziła również, że niedopuszczalne jest prowadzenie dwóch rejestrów: papierowego i elektronicznego.

10) J. Wojciechowicz omówiła sprawę dochodów uzyskanych z wynajmu lokali mieszkalnych, tzw. „socjalnych”, które należy traktować jako pożytki danej nieruchomości, a nie dochody z działalności gospodarczej spółdzielni ze względu na fakt, iż zostały utworzone z części wspólnych nieruchomości.

11) J. Wojciechowicz stwierdziła, że plany gospodarczo-finansowe powinny być uchwalane w I kwartale, nie ma sensu ograniczać się do daty do końca stycznia.

12) J. Wojciechowicz podkreśliła, że należy określić zasady finansowania i rozliczania działalności społeczno – kulturalnej, którą prowadzi Spółdzielnia.

13) Zdaniem lustrator opłaty wnoszone na pokrycie kosztów dostawy gazu w budynkach z licznikami zbiorczymi traktować należy jako opłaty zaliczkowe, które należy rozliczyć z użytkownikami w ustalonym okresie; spółdzielnia nie jest dostawcą tylko przekaznikiem i koszty należy rozliczyć po zakończeniu roku.

14) J. Wojciechowicz zwróciła uwagę, że należy unormować sposób prowadzenia ewidencji księgowej kosztów i przychodów dotyczących lokali użytkowych i miejsc postojowych oraz wybranych pozycji dotyczących lokali mieszkalnych, co umożliwi analizę prawidłowości ustalania opłat w poszczególnych pozycjach kosztowych.

15) J. Wojciechowicz podkreśliła, że należy zaktualizować postanowienia *Regulaminu gospodarki remontowo-konserwacyjnej i modernizacyjno-rozwojowej* oraz uchwalić zasady gospodarowania środkami funduszu ogólnospółdzielczego. Lustrator stwierdziła, że nie ma czegoś takiego jak fundusz remontowo-konserwacyjny. Konserwacja jest prowadzona w ramach bieżącej działalności spółdzielni i wpływa na ustaloną stawkę opłat. Natomiast na funduszu ogólnospółdzielczym jest odpis na 5 mln zł, ale jest to jedynie wartość memoriałowa.

Na pytanie **J. Piotrowskiej** o rozliczenie tego funduszu na poszczególne budynki lustrator odpowiedziała, że jeśli wpłaty z przekształceń lokali w określonych budynkach zostały zarachowane na fundusz ogólnospółdzielczy, to rozliczenie tego funduszu powinno być dokonane na te budynki w przeliczeniu na m².

16) J. Wojciechowicz stwierdziła, że odpisów na fundusz remontowy należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami oraz zasadami rachunkowości.

17) J. Wojciechowicz zwróciła uwagę, że wykorzystując środki funduszu remontowego należy kwalifikować roboty zgodnie z definicjami określonymi w art. 3 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzeniu Ministra

Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. z 2015 r., poz. 1422. **J. Piotrowska** zapytała, czy błędem jest zaliczanie konserwacji do remontów. Lustrator odpowiedziała, że konserwacja jest bieżącą działalnością.

18) J. Wojciechowicz zwróciła uwagę na konieczność dostosowania Regulaminu gospodarki finansowej do rozliczeń obowiązujących w aktualnym stanie prawnym.

19) J. Wojciechowicz zaznaczyła, że Spółdzielnia ma obowiązek kontynuować realizację wniosków przedłożonych przez KZRSM po poprzednich lustracjach, które nie zostały zrealizowane do czasu obecnej lustracji.

Lustrator dodała, że prawo wymaga od Spółdzielni prowadzenia dwóch rejestrów: rejestru członków i rejestru lokali z założoną księgą wieczystą. Zalecenie poprzedniej lustracji dotyczyło m.in. ograniczenia liczby prowadzonych rejestrów.

J. Tyszka zapytał o możliwość obciążania kosztami pism monitujących (np. w sytuacji uchylania się od umożliwienia zamontowania liczników). Lustrator odpowiedziała, że koszty korespondencji ponoszą wszyscy mieszkańcy w kosztach zarządu. Można wprowadzić taki zapis w regulaminie, ale nie wiadomo czy będzie on skuteczny.

E. Wargocka zapytała, czy osoba która nie udostępni lokalu do opomiarowania może być obciążana kosztami wyrównawczymi w całym budynku. Lustrator stwierdziła, że mieszkańcy mają obowiązek udostępniać lokale do przeglądów i zamontowania liczników, jeśli tego nie robią można w regulacjach zawrzeć zasady obciążania kosztami różnicy np. odczytu wodomierza głównego. Można ustalić normę, wg której taka osoba będzie rozliczana.

P. Dobrowolski poprosił lustrator o ogólną ocenę gospodarki finansowej Spółdzielni w okresie lustrowanym.

J. Wojciechowicz stwierdziła, że ogólne wyniki w prawidłowej wysokości (nie nadmiernie i nie za nisko ustalone). Co roku jest to przedmiotem badania przez biegłego rewidenta. Natomiast w porównaniu do okresu sprzed 2010 jest zdecydowana poprawa zarówno w płynności finansowej, jak i zmniejszenia zaległości oraz w działalności RN i Zarządu. Odniosła się również do analizy kosztów do zaliczkowych opłat, stwierdzając spółdzielnia mieści się w normach. Można zbadać przyczyny niedopłat z energii elektrycznej. _____, że wymagałoby to uszczegółowienia zarówno po stronie przychodów jak i kosztów.

Prezes **A. Gawlik** dodał, że energia elektryczna została wyłączona ze stawki eksploatacyjnej dla lokali użytkowych do osobnej pozycji.

Omówiono również sprawę kosztów i rezerwy na dzierżawę terenu, które obciążają nieruchomości przy ul. Lanciego 11 i 9, a także sprawę bilansów otwarcia, które należy przeanalizować i przedstawić do decyzji WZ.

Na koniec **J. Wojciechowicz** podziękowała Zarządowi za udaną współpracę.

Ad. 2.

W sprawach różnych Rada Nadzorcza omówiła nw. sprawy:

1) W sprawie rozliczenia wody M. Czarnecka zapytała, czy dla osób, które otrzymały rozliczenie ryczałtowe jest możliwość dodatkowego odczytu?

Główny księgowy _____ odpowiedział, że nie da się cofnąć rozliczenia. Po odczycie można zrobić korektę ale koszty przypisane będą do następnego okresu.

M. Czarnecka zapytała również o możliwość zamontowania liczników wody z odczytem radiowym w budynku Raabego 4 jeśli mieszkańcy pokryją koszty.

M. Wojtasiewicz stwierdził, że jest to możliwe jeśli mieszkańcy pokryją koszty (ok 120 zł za 1 szt.), po upływie okresu legalizacji (ok. 3 lata), ponieważ niedawno były wymieniane.

Po dyskusji **M. Czarnecka** złożyła wnioski, które zostały poddane pod głosowanie:

I: Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd:

- a) do przedstawienia liczby lokali w budynkach, które nie spełniły warunków brzegowych, o których informował Zarząd w informacji w sprawie weryfikacji przyczyn dużych różnic w kosztach wyrównawczych;
- b) do dostarczenia informacji o lokalach w danym budynku, które zostały skontrolowane przed rozliczeniem za II półrocze w związku z niespełnieniem warunków brzegowych.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do podania liczby lokali w poszczególnych budynkach, które posiadają wodomierze bez ważności lub nie posiadają ich wcale.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

2) E. Wargocka przedstawiła wniosek p. _____przekierowany z Komisji Statutowej, która uznała, że wniosek ten dotyczy istniejących zapisów *Regulaminie porządku domowego*.

3) M. Modrzejewska zasygnalizowała, że mieszkańcy Lanciego 9 oczekują odpowiedzi Rady Nadzorczej na pisma skierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej.

K. Szarecki odczytał pisma złożone przez mieszkańców Lanciego 9, w sprawie rozliczania funduszu remontowego oraz w sprawie rezerwy, a następnie odczytał odpowiedź Zarządu.

Po dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła odpowiedzieć na pismo mieszkańców Lanciego 9, w którym podtrzymuje wyjaśnienia i stanowisko Zarządu w zakresie rozliczeń i uzupełnić je o zestawienie wydatków z funduszu remontowego w Nieruchomości nr 9 za 2014 i 2015 rok.

4) Prezes M. Pykało poinformował o wpłynięciu pozwu SM Migdałowa na kwotę 1 229 000 zł, który złożony został w sądzie w czerwcu 2016 r., ale na żadnym ze spotkań z przedstawicielami SM Migdałowa Spółdzielnia nie była o tym informowana.

5) K. Szarecki poinformował o spotkaniu podczas dyżuru RN z delegacją właścicieli lokali użytkowych zewnętrznych KEN 36 i 36A w sprawie zmiany stawek.

A. Gawlik stwierdził, że należy rozważyć czy jest akceptowalne zróżnicowanie stawek w ramach tej samej nieruchomości dla lokali użytkowych, ponieważ zakres korzystania z nieruchomości wspólnych jest daleko różny dla lokali zewnętrznych.

Po dyskusji ustalono, że Zarząd przygotowuje na najbliższe posiedzenie RN konkretne propozycje wyłączenia poszczególnych pozycji z opłat dla lokali użytkowych zewnętrznych.

6) K. Szarecki zapytał, czy Zarząd będzie gotowy w marcu omówić sprawę dot. RESBUD?

Prezes **M. Pykało** poinformował, że wpłynęło do Spółdzielni pismo właścicieli lokali w budynku Belgradzka 14 w sprawie możliwości dochodzenia zwrotu kaucji gwarancyjnej oraz dochodzenia kwot wymienionych w aktach ustanowienia odrębnej własności. Prezes poinformował, że będzie omawiał sprawę z mec. _____oraz biegłą, w celu wypracowania stanowiska.

Ustalono wstępny termin spotkania z mieszkańcami Belgradzka 14 na 3 kwietnia na godzinę 17.00.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła _____

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 24.04.2017 r.

załączniki:

1. lista obecności.

*Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

Edyta Wargocka

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

Krzysztof Szarecki