

Protokół nr 10
posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław - Lotnisko
w dniu 16 listopada 2009r.

W zebraniu uczestniczyło 19 członków Rady.
Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Planowany porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu obrad Rady Nadzorczej w dniu 12 października 2009r.
3. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za trzy kwartały 2009 r.
4. Wybór audytora do badania sprawozdania finansowego za rok 2009.
5. Rozpatrzenie informacji Zarządu Spółdzielni nt. przedsięwzięć planowanych celem ograniczenia kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni.
6. Sprawy wniesione przez Komisje problemowe, Członków Rady Nadzorczej i Zarząd.

Ad 1

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Ciecholewski zgłosił wniosek o rozszerzenie porządku obrad zebrania o punkt dot. uchwalenia stawek opłat dla nieruchomości Mikołajczyka 11 i dla nieruchomości zarządzanych przez Administrację Osiedla „Mewa” oraz punkt dot. bezprzetargowego wynajęcia lokali użytkowych w budynkach Znanińskiego 6 i 14.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie następujący porządek obrad uwzględniający dodatkowe punkty obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu obrad Rady Nadzorczej w dniu 12 października 2009r.
3. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za trzy kwartały 2009 r.
4. Wybór audytora do badania sprawozdania finansowego za rok 2009.
5. Rozpatrzenie informacji Zarządu Spółdzielni nt. przedsięwzięć planowanych celem ograniczenia kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni.
6. Uchwalenie stawek opłat za lokale.
7. Podjęcie decyzji w sprawie bezprzetargowego wynajęcia lokali użytkowych w budynkach Znanińskiego 6 i 14.
8. Sprawy wniesione przez Komisje problemowe, Członków Rady Nadzorczej i Zarząd.

Rozszerzony porządek obrad przyjęto jednogłośnie „Za” przyjęciem porządku obrad głosowało 18 osób.

Ad 2

Protokół nr 9 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12 października 2009 r. został przyjęty bez uwag - „za” głosowało - 17 osób, głosów przeciwnych nie było.

Ad 3

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebranie (zał. nr 2 do protokołu) sprawozdanie z działalności Spółdzielni za trzy kwartały 2009 r.

W imieniu Komisji Rewizyjnej głos zabrał P. Karaszewski oświadczył, że Komisja rekomenduje przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za trzy kwartały.

Komisja zwróciła się z wnioskiem do Zarządu Spółdzielni o uzupełnienie sprawozdania opinią Zarządu nt. wyniku działalności gospodarczej za trzy kwartały 2009 r. Otrzymaliśmy dzisiaj od Zarządu pisemną informację podsumowującą działalność Spółdzielni za trzy kwartały 2009 r.

Komisja Rewizyjna wnioskuje, aby w każdym następnym sprawozdaniu znalazło się takie podsumowanie. Wnioskuje również, aby w przypadku wykonania planów remontowych dzielić wykonanie faktyczne od wykonania czasowego. Podawane informacje, że niektóre faktury są jeszcze niezapłacone są niewystarczające.

Dyskusja nt. sprawozdania z działalności Spółdzielni za trzy kwartały 2009 r:

P. Karaszewski – chciałby prosić o wyjaśnienie, dlaczego nie przestrzegana jest dyscyplina budżetowa. Kilka miesięcy temu uchwalono regulamin finansowy Spółdzielni, w którym wyraźnie jest zawarte, że Spółdzielnia prowadzi działalność w ramach uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych. Uważa, że uchwalony na 2009 r. plan gospodarczo-finansowy jest ignorowany. Za przykład podał informację na stronie 17 sprawozdania w tabelce dot. pożytków i kosztów mienia Spółdzielni. W pozycji koszty utrzymania mienia niepokojąca jest informacja o wysokości wykonani planu kosztów w 270%. W sprawozdaniu za dwa kwartały, przekroczenie w tej pozycji było już widoczne. Dziwi się, że Zarząd nie wystąpił już wtedy z wnioskiem do Rady Nadzorczej o korektę planu. Jest zaskoczony, że Dział Eksploatacji wydaje nasze pieniądze bez konsultacji tego z Radą Nadzorczą. Na początku roku przedstawiano nam, że będziemy mieli fantastyczne pożytki, które obniżą nam koszty eksploatacji, ale teraz wychodzi na to, że koszty utrzymania mienia zjadają nam te pożytki. Uważa, że powinny być wyciągnięte konsekwencje finansowe wobec winnych tego stanu rzeczy. Regulamin wynagradzania Zarządu przewiduje takie sytuacje.

Główna Księgowa Spółdzielni P. Piotrowska – wyjaśniła, że koszty utrzymania mienia obejmują koszty bezpośrednie i pośrednie i zostały one zaplanowane wg struktury z poprzedniego roku i wykonania planu za rok ubiegły. Dopiero po pierwszym kwartale br. przy obliczaniu podatku za rok ubiegły wyszła nam prawidłowa struktura, która wynosi 28%. W poprzednim roku wyniosła ona 12-15%. Przyznała, że Zarząd powinien złożyć do Rady Nadzorczej wniosek o korektę planu w tej pozycji.

P. Głowacka – wnioskuje do Zarządu o przedstawienie Radzie Nadzorczej kalkulacji

kosztów mienia Spółdzielni w podziale na mienie które nie przynosi pożytków i mienie które przynosi pożytki.

Prezes Zarządu – P. Sienkiewicz – zobowiązał się do przedstawienia tych kosztów w proponowanych podziale.

P. Karpińska – wnioskuje o przedstawianie w sprawozdaniach kwartalnych wszystkich przesunięć w kosztach. Będzie to bardziej czytelne. Druga sprawa to przedstawianie w sprawozdaniach liczby osób zatrudnionych w Administracjach i w Biurze Zarządu.

P. Wadołowski – do sprawozdania Zarządu powinno być dołączone szczegółowe wyjaśnienie dot. kosztów utrzymania mienia Spółdzielni lub Zarząd powinien wystąpić o korektę planu.

Prezes Zarządu P. Sienkiewicz – zobowiązał się w imieniu Zarządu do przedstawienia na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej korekty planu gospodarczego na 2009 r.

P. Szczytowicz – wnioskuje na przyszłość, o przedstawianie w tabelach z wykonania kosztów i wpływów – wykonanie z okresów z roku ubiegłego. Pomogłoby to w analizie porównawczej, czy jest np. wyżka lub obniżka kosztów.

P. Bilewicz – zgłosił wniosek o nie przyjmowaniu na dzisiejszym plenum sprawozdania z działalności Spółdzielni za trzy kwartały i odesłanie go do korekty.

Prezes Zarządu P. Sienkiewicz – wyjaśnił, że nie można robić korekty sprawozdania, można tylko wystąpić o korektę planu, do czego Zarząd już się zobowiązał.

Rada Nadzorcza 12 głosami „za”, przy 2 głosach „przeciw” i 4 głosach wstrzymujących się, przyjęła sprawozdanie z działalności Spółdzielni za III kwartały 2009 r.

Ad 4

Sekretarz Komisji Rewizyjnej – P. Wadołowski poinformował, że wpłynęło 16 ofert na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za rok 2009. Po zapoznaniu się ze wszystkimi ofertami, Komisja Rewizyjna rekomenduje trzy oferty n/w firm:

1. Auxilium S.A
2. Akar Sp.z.o.o.
3. Invest-Eco

Oferty zawierają te same zakresy działania, różnią się tylko ofertą cenową. Najniższą cenę zaproponowała Firma Auxilium – 10.000 zł netto.

Rada Nadzorcza postanowiła w pierwszej kolejności poddać pod głosowanie ofertę firmy AUXILIUM S.A z siedzibą w Krakowie przy Al. Pokoju 84.

„Za” podjęciem **Uchwały nr 78** głosowało 15 osób, głosów przeciwnych nie było, 3 osoby wstrzymały się od głosu. Wobec zdecydowanej większości głosów w sprawie wyboru oferty Firmy AUXILIUM, pozostałych rekomendacji nie głosowano.

Uchwała nr 78 stanowi integralną część protokołu.

Ad 5

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach dostarczonych na zebranie informację Zarządu dot. ograniczenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni /zał. nr 3 do protokołu/ .

Prezes Zarządu P. Sienkiewicz – przedstawił informacje dot. zmian funkcjonowania Spółdzielni pod kątem ograniczenia kosztów jej funkcjonowania. Ponieważ Spółdzielnia jest terytorialnie jednolita nie musi być administrowana przez wydzielone jednostki gospodarcze. Obecnie wszystkie środki są ewidencjonowane w nieruchomościach i nieruchomości same decydują w większości spraw ich dotyczących. Zdecydowane ograniczenie kosztów zarządzania na poziomie 15-18% możliwe jest jedynie w przypadku likwidacji Administracji Osiedli. Zmiana ta spowoduje ograniczenie wielkości zatrudnienia do 50 etatów. Jednocześnie zwiększy się liczba zatrudnionych administratorów, przy zmniejszeniu liczby zatrudnionych pracowników w działach pośrednio związanych z zarządzaniem. Jeśli Rada Nadzorcza zdecyduje się wyrazić zgodę na naszą propozycję zmiany organizacji Spółdzielni, Zarząd przygotuje szczegółowe materiały dot. restrukturyzacji Spółdzielni.

P. Kuc – podejmowanie działań reorganizacyjnych naszej Spółdzielni jest słuszne, ale jest zaniepokojony, że Prezes mówi tylko o kosztach, a nie mówi o tym, czy poprawi to jakość obsługi mieszkańców Spółdzielni. Uważa, że należy pracowników przesuwac na stanowiska związane z obsługą mieszkańców np. administratorów. Możliwa jest również wymiana pracowników na bardziej fachowych, z lepszymi kwalifikacjami. Lepsza obsługa mieszkańców, powinna być wynikiem wielkości zatrudnienia.

P. Ruba - my to już przerabialiśmy kilka lat temu w Administracji „Mewa”, kiedy Pan Samir był Kierownikiem Administracji i chciał zostać Prezesem. Wtedy księgowość została przekazana do Spółdzielni. Narobiło się takiego bałaganu, że budynki zostały zadłużone. Nie chciałbym, żeby nastąpiła powtórka tego tematu. Ale jeżeli szukamy oszczędności, to ja bym stawiał wniosek o likwidację stanowiska Prezesa ds. Eksploatacji, bo wtedy byśmy zaoszczędzili ponad 200 tys. i byśmy śmiechu uniknęli.

P. Świtalska – chciałyby wiedzieć, czy Kierownicy Administracji zostaną zwolnieni.

P. Karpińska – popiera pomysł restrukturyzacji, ale uważa, że przedstawiony projekt jest bardzo ogólny. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej powinna otrzymać bardziej szczegółowe informacje nt. restrukturyzacji i najlepiej byłoby gdyby Prezes osobiście na spotkaniu Komisji Rewizyjnej podał więcej informacji.

W dalszej części dyskusji członkowie Rady Nadzorczej **P.P. Kraszewski, Rumowski, Wądołowski, Zielińska, Wyszomirska, Głowacka**, poruszyli m.in. sprawy dot.:

- windykacji zaległości w opłatach przez specjalistyczne firmy windykacyjne,
- nowej struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- konieczności zadbania o stan techniczny starych zasobów Spółdzielni przy proponowanym zmniejszeniu zatrudnienia w Dziale Technicznym.

P. Rumowski - zgłosił wniosek o głosowanie nad proponowanym przez Zarząd wnioskiem.

„Za” głosowało 14 osób, głosów przeciwnych nie było.

Ad. 6

Przewodniczący Rady Nadzorczej P. Ciecholewski – przedstawił wniosek Zarządu w sprawie uchwalenia stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości zarządzanych przez Administrację Osiedla „Mewa” z podziałem na stawki opłat dla członków Spółdzielni i osób nie będącymi członkami /zał. nr 4 do protokołu/.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 79** w sprawie uchwalenia stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości zarządzanych przez Administrację Osiedla „Mewa”.

„Za” podjęciem uchwały głosowało 10 osób, 1 osoba była przeciwna.

Uchwała nr 79 stanowi integralną część protokołu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej P. Ciecholewski – przedstawił, zgodnie z Uchwałą Rady Nieruchomości Mikołajczyka 11, wniosek Zarządu w sprawie uchwalenia zmiany stawki opłaty eksploatacyjnej i za konserwację /zał. nr 5 do protokołu/.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 80** w sprawie uchwalenia stawek opłaty eksploatacyjnej i konserwacji dla nieruchomości Mikołajczyka 11.

„Za” podjęciem uchwały głosowało 11 osób, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

Uchwała nr 80 stanowi integralną część protokołu.

Ad. 7

Przewodniczący Rady Nadzorczej P. Ciecholewski – przedstawił wniosek Zarządu w sprawie bezprzetargowego wynajęcia dwóch lokali użytkowych w budynkach Znanińskiego 6 i 14 /zał. nr 6 do protokołu/.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 81** w sprawie bezprzetargowego wynajęcia lokali użytkowych w budynkach Znanińskiego 6 i 14.

„Za” podjęciem uchwały głosowało 14 osób, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Uchwała nr 81 stanowi integralną część protokołu.

Ad. 8

Zastępca Przewodniczącego Komisji Eksploatacyjnej P. Bruski – poinformował o przygotowanych propozycjach odpowiedzi na 20 pism skierowanych do Komisji Eksploatacyjnej. Komisja akceptuje treść odpowiedzi z niewielką poprawką, ale czy przy takiej dużej ilości pism konieczne jest głosowanie nad każdą odpowiedzią osobno ?.

Kierownik Działu Organizacyjnego i Kadr P. Wójcik-Urbaniak – poinformowała, że jeżeli pisma kierowane są do Rady Nadzorczej, treść odpowiedzi na nie musi być przegłosowana na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej. W celu usprawnienia pracy, zaproponowała, aby przed posiedzeniem plenarnym Rady Nadzorczej wszyscy członkowie Rady otrzymali w materiałach projekty odpowiedzi na pisma. Członkowie Rady Nadzorczej będą mogli wcześniej zapoznać się z ich treścią i na posiedzeniu plenarnym odbyłoby się tylko głosowanie wg nadanej pismom kolejności, bez odczytywania ich treści.

P. Świtalska – poruszyła sprawę przepełnionych pojemników na segregację w nieruchomości Meissnera 1/3

Kierownik Administracji Osiedla „Mewa” P. Mieleszczuk – poinformowała, że sprawa pojemników na segregację jest monitorowana przez administratora na bieżąco. Ustalony wcześniej wywóz raz w miesiącu w miarę potrzeby zostanie zwiększony.

P. Bilewicz – poinformował, że Komisja Eksploatacyjna zobowiązała Zarząd do rozwiązania umowy z P. Kluczkiem. Chciałby dowiedzieć się, czy umowa została już wypowiedziana, jeśli nie, to z jaką datą zostanie skutecznie wypowiedziana. Druga sprawa to termin spotkania z zainteresowanymi Nieruchomościami w celu ustalenia sposobu zarządzania parkingiem po rozwiązaniu umowy zawartej z P. Kluczkiem.

Mec. Chaciński – zwrócił uwagę, że Komisja Eksploatacyjna nie ma kompetencji do nakazywania Zarządowi określonych działań. Decyzję może podjąć Rada Nadzorcza na wniosek złożony przez Komisję.

Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji P. El-Sousy – potwierdził, że jest wniosek Komisji Eksploatacyjnej w sprawie wypowiedzenia umowy P. Kluczkiemu, ale Zarząd oczekuje uchwały lub decyzji Rady Nadzorczej w tej sprawie. Po likwidacji parkingu przez P. Kluczka, trzeba będzie ponieść koszty ponownej organizacji parkingu. Konieczna będzie również decyzja, z jakich środków pokryć koszty, które będą przecież niemałe. Spotkanie z zainteresowanymi Nieruchomościami będzie konieczne, ale dopiero po podjęciu decyzji w sprawie parkingu przez Radę Nadzorczą.

Przewodniczący Rady Nadzorczej P. Ciecholewski – co Zarząd zamierza zrobić z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 59 z dnia 07 września 2009 r. W Uchwale jest zapis o pobieraniu opłaty dzierżawnej za korzystanie z miejsc postojowych zewnętrznych. Mieszkańcy dostają do zapłaty opłaty powiększone o powierzchnie przynależne.

Prezes Zarządu P. Sienkiewicz – Zarząd przygotowuje projekt korekty zapisów tej Uchwały na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

P. Karaszewski – prosi o informacje nt. sprawy wystąpienia do Sądu Spółdzielni Mieszkaniową „Orlik-Jantar” o nakaz zapłaty.

Prezes Zarządu P. Sienkiewicz – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” uzyskała nakaz zapłaty. Spółdzielnia wniosła skuteczny sprzeciw. Sąd wyznaczył nowego sędziego w tej sprawie i w normalnym trybie zostanie wyznaczony termin rozprawy.

Mec. Chaciński – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” wystąpiła do Sądu o nakaz zapłaty w trybie upominawczym na podstawie zeznań świadków. Nie mogli wystąpić w trybie nakazowym, bo nie mieli odpowiednich dokumentów. Na skutek złożonego przez nas sprzeciwu, upadł nakaz zapłaty w trybie upominawczym. Nie dostali klauzuli wykonalności zapłaty.

P. Karpińska – ma pytanie dotyczące również spraw sądowych – co dzieje się w prowadzonej sprawie terenów na Orliku VII.

Mec. Chaciński – sprawa jest cały czas w Sądzie. Nie ma wyznaczonego terminu sprawy. Na nasz wniosek biegły sądowy robi operat szacunkowy. Musi być określona wartość gruntu. Sprawa zmierza już do finału w I instancji.

Na tym zebranie zakończono

Protokółowała:
Hanna Gop

Uchwały podjęte na posiedzeniu w dniu 16 listopada 2009 r.

- nr 78** w sprawie wyboru firmy do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za r.2009.
- nr 79** w sprawie uchwalenia stawek opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości zarządzanych przez Administrację Osiedla „Mewa”.
- nr 80** w sprawie uchwalenia stawek opłaty eksploatacyjnej i konserwacji dla nieruchomości Mikołajczyka 11.
- nr 81** w sprawie bezprzetargowego wynajęcia lokali użytkowych.