

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”, które odbyło się 17.09.2024 roku o godz. 16.00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” przy ul. Grażyny 3.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Rady Nadzorczej w składzie:

1. Alf Genowefa
2. Błaszczuk Agata
3. Boratyn Paweł
4. Kołkowska Grażyna
5. Kosidłowska Barbara
6. Lisiak Ireneusz
7. Niechciał Paulina
8. Peszkowska Maria
9. Tuszyńska Anna

W posiedzeniu uczestniczyli również: Prezes Zarządu p. Michał Florek, Członek Zarządu Gł. Księgowa p. Dorota Paczut, Radczyni Prawna p. Magda Zarzycka oraz protokolantka p.

Proponowany porządek obrad:

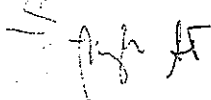
1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej i zatwierdzenie porządku obrad,
2. Przyjęcie protokołu Nr 25 z posiedzenia w dniu 13.08.2024 roku,
3. Bieżące informacje Zarządu,
4. Sprawy organizacyjne, ustalenie terminu następnego posiedzenia – wolne wnioski.
5. Omówienie sposobu przygotowania prac związanych z wprowadzeniem zmian do Statutu.
6. Zmiany w Regulaminie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały.
7. Omówienie i zatwierdzenie zmian do Regulaminu Komisji czasowej ds. zieleni Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały.
8. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie badania sprawozdania finansowego za rok 2024.
9. Zatwierdzenie kosztów GZM na rok 2025 – podjęcie uchwały.
10. Zatwierdzenie kosztów mienia GZM na rok 2025 – podjęcie uchwały.
11. Zatwierdzenie stawek eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości na rok 2025 – podjęcie uchwały.
12. Zatwierdzenie protokołów komisji Rady Nadzorczej za okres od 6 sierpnia do 9 września 2024 roku.
13. Zakończenie obrad.

Ad 1.

Obrady posiedzenia Rady w dniu 17.09.2024 roku otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej. P. Anna Tuszyńska. Powitała przybyłych członków RN i członków Zarządu oraz pozostałe osoby obecne na posiedzeniu, a następnie zwróciła się z pytaniem do członków Rady, czy zawiadomienie o zebraniu wraz z porządkiem obrad otrzymali w regulaminowym 7 dniowym terminie. Wszyscy potwierdzili otrzymanie dokumentu w terminie, wobec tego – stwierdziła prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał. Następnie zapytała, czy są uwagi do przedłożonego porządku obrad.

P. Paweł Boratyn wniósł o wykreślenie punktu 6 "Zmiany w Regulaminie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały" ponieważ, jak stwierdził, nie wie czego dotyczy ta zmiana. P. Tuszyńska wyjaśniła, że propozycja zmiany została przesłana emaillem do wszystkich członków Rady Nadzorczej i można było się z nią zapoznać, a związana jest z wnioskiem, który został przegłosowany na posiedzeniu Komisji Technicznej dotyczącym nagrywania posiedzeń Komisji. P. I. Lisiak stwierdził, że nie był to wniosek, lecz jedynie propozycja. P. Boratyn zgodził się z treścią protokołu Komisji, na którym przyjęto wniosek p. Tuszyńskiej odnośnie nagrywania, ale według niego, należy złożyć wniosek formalny w formie papierowej. Ponadto uważa, że był to wniosek wewnętrzny złożony na Komisji i nie ma potrzeby wprowadzać zmian w Regulaminie Komisji Technicznej.

Poproszona o opinię p. Radczyni stwierdziła, że nie wypowie się merytorycznie co do kwestii, w jaki sposób



wniosek był procedowany i jeśli został postawiony wniosek o wykreślenie punktu porządku obrad, należy go poddać pod głosowanie.

P. Tuszyńska zapytała, czy skoro KT głosowała na swoim posiedzeniu wniosek o nagrywanie spotkań, to czy w Regulaminie powinien znaleźć się taki zapis. P. Radczyni potwierdziła, że jak najbardziej taki zapis powinien być umieszczony i dyskusja na ten temat jest przewidziana w punkcie 6, ale skoro został złożony przez p. Boratynę wniosek o jego skreślenie, należy go przegłosować w pierwszej kolejności.

P. Niechciał zwróciła się do p. Boratyny z pytaniem, czy jego intencją jest, żeby obrady Komisji nie były nagrywane. P. Boratyn zaprzeczył i potwierdził, że chce aby spotkania były nagrywane, ale jak stwierdził, należy trzymać się procedur. Jeśli ma być wprowadzony w Regulaminie KT zapis, że zebrania będą nagrywane, to taki wniosek w formie papierowej powinien być złożony na ręce Przewodniczącej Rady i następnie powinno nastąpić poddanie pod głosowanie uchwały zmiany do Regulaminu.

Według niego, bez takiego dokumentu nie powinno się procedować tematu i należy przenieść go na następne posiedzenie. Stanowisko to poparł p. I. Lisiak stwierdzając, że zapis w protokole Komisji nie jest wnioskiem formalnym. Wniosek formalny powinien być jasno sformułowany na piśmie, przez Komisję do Rady Nadzorczej o wprowadzenie zmiany w Regulaminie.

P. Tuszyńska ponownie zwróciła się do p. Radczyni z pytaniem, czy w sytuacji gdy został przyjęty protokół Komisji, ale nie było wniosku formalnego Rada może procedować dzisiaj zmiany w Regulaminie. P. Radczyni poinformowała, że nie widzi żadnego naruszenia przepisów umieszczając ten punkt w porządku obrad. Natomiast zatwierdzenie w takim kształcie porządku obrad to jest już kwestia odrębna.

P. Maria Peszkowska krytycznie odniosła się do przedłużającej się dyskusji spowodowanej przez żądanie p. Pawła Boratyny i p. Ireneusza Lisiaka, domagających się sformalizowania wniosku odnośnie nagrywania posiedzeń Komisji. Przypomniała, że Prezydium RN ma prawo, bez żadnego wniosku wnieść do porządku obrad dany punkt. I nawet gdyby nie było wniosku z KT, to Rada ma prawo, w oparciu o potrzeby, które wynikają z różnych dyskusji, wprowadzić punkt do porządku obrad. P. Peszkowska zaproponowała utrzymanie tego punktu w porządku obrad i spokojne przedyskutowanie, jakie mają być te zmiany w Regulaminie.

P. Boratyn nadal podtrzymał wniosek o wykreślenie z porządku obrad punktu 6 i przeniesienie go na następne posiedzenie. Przewodnicząca RN poddała wniosek pod głosowanie. Za przeniesieniem punktu głosowały 4 osoby, przeciw również 4, 1 osoba wstrzymała się od głosowania /p. G. Alf/. P. Maria Peszkowska zwróciła uwagę, że członek Rady Nadzorczej nie można wstrzymywać się od głosu, powinien brać aktywny udział i głosować. Ostatecznie p. Alf opowiedziała się za wnioskiem p. Boratyny i zagłosowała za przeniesieniem punktu 6 na następne posiedzenie. Na podstawie wyniku głosowania (5 głosów za, 4 – przeciw) punkt 6 porządku obrad został skreślony z obrad dzisiejszego posiedzenia i przeniesiony na następne posiedzenie.

Następnie p. I. Lisiak zgłosił uwagę odnośnie wniosku, który złożył w sprawie wprowadzenia do porządku obrad punktu o treści: "Zmiany w Regulaminie Komisji czasowej ds. zieleni Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały". P. Lisiak zarzucił Przewodniczącej Rady, że samowolnie zmienia punkt 7, który brzmi: "Omówienie i zatwierdzenie zmian do Regulaminu Komisji czasowej ds. zieleni Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały". W tym miejscu zabrał głos Prezes M. Florek i przyznał, że to on odpowiada za zapis pkt. 7 porządku obrad oraz że nie miał wiedzy, że zapis miał być dosłowny jak we wniosku p. Lisiaka. Ponadto p. Prezes wyjaśnił, że p. Przewodnicząca nie miała udziału w dokonanej przez niego zmianie treści. Przeprasił za tę pomyłkę i zwrócił się p. Radczyni, czy w tej sytuacji może być zmieniony punkt 7 porządku o treść wniesioną przez p. Lisiaka.

P. Magda Zarzycka zabierając głos dopytała p. Lisiaka, czego brakuje w punkcie 7 porządku obrad. P. Lisiak wyjaśnił, że dodany został zapis "omówienie", a to jest kwestia nie do przyjęcia, gdyż załączył projekt uchwały wraz ze zmianami w regulaminie, które będzie po kolei przedstawiał. Jego zdaniem omówienie to jest zwykła gadanina.

P. M. Peszkowska zwróciła uwagę, że zwyczajowo każdy punkt zamieszczony w porządku obrad, w którym podejmuje się uchwałę, poprzedzony jest omówieniem tematu i uważa, że uwaga zgłoszona przez p. Lisiaka jest niepotrzebna i jest marnowaniem czasu uczestników posiedzenia. P. Lisiak oświadczył, że w tej sytuacji wycofuje swoje zastrzeżenie.

Przewodnicząca Rady postawiła wniosek o skreślenie z porządku obrad punktu 7 o treści: "Omówienie i zatwierdzenie zmian do Regulaminu Komisji czasowej ds. zieleni Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały".

Wniosek uzasadniła tym, że Regulamin Komisji został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 16 lipca br. przy obecności wszystkich członków Rady i został przyjęty większością głosów – 8 za, 1 osoba się wstrzymała. Nie rozumie zatem, jaka jest przyczyna wprowadzenia tak radykalnych zmian do Regulaminu.

P. Tuszyńska zwróciła uwagę, że zmiana tego Regulaminu podstawia Radę Nadzorczą w oczach mieszkańców w złym świetle. Jak również zauważyła Przewodnicząca, na jego podstawie dokonano już wyboru członków Komisji ds. zieleni i Komisja już zaczęła pracować. P. Lisiak przerywał wypowiedź p. Tuszyńskiej powtarzając, że w sprawie powołania i działania Komisji zostały naruszone przepisy § 105 Statutu i cytując ten przepis podkreślił, że nie ma tam mowy o powołaniu do Komisji członków spoza Rady. Jednocześnie p. Lisiak zwrócił się do Przewodniczącej Rady, aby p. Radczyni wydała jednoznaczną opinię, z powołaniem się na wiarygodne źródła, czy do Komisji stałej lub czasowej Rady można wprowadzić osoby nie będące członkami RN. Ponadto, stwierdził, że na podstawie zatwierdzonego Regulaminu, Komisja praktycznie przejmie od Zarządu kierowanie Spółdzielnią w zakresie zieleni.

Przewodnicząca Rady ponownie wniosła o usunięcie z porządku obrad punktu 7 i przeniesienie go do czasu uzyskania opinii p. Radczyni prawnej.

Wniosek został przyjęty jednogłośnie – 9 głosów za, 0 – przeciw.

Innych uwag do porządku obrad nie zgłoszono i Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie zmieniony porządek obrad, który przyjęto jednogłośnie – 9 głosów za, 0 – przeciw.

Przyjęty porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej i zatwierdzenie porządku obrad,
2. Przyjęcie protokołu Nr 25 z posiedzenia w dniu 13.08.2024 roku,
3. Bieżące informacje Zarządu,
4. Sprawy organizacyjne, ustalenie terminu następnego posiedzenia – wolne wnioski.
5. Omówienie sposobu przygotowania prac związanych z wprowadzeniem zmian do Statutu.
6. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie badania sprawozdania finansowego za rok 2024.
7. Zatwierdzenie kosztów GZM na rok 2025 – podjęcie uchwały.
8. Zatwierdzenie kosztów mienia GZM na rok 2025 – podjęcie uchwały.
9. Zatwierdzenie stawek eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości na rok 2025 – podjęcie uchwały.
10. Zatwierdzenie protokołów komisji Rady Nadzorczej za okres od 6 sierpnia do 9 września 2024 roku.
11. Zakończenie obrad.

Ad 2.

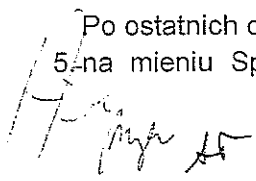
Przewodnicząca Rady zapytała, czy są uwagi do protokołu RN nr 25 z dnia 13.08.2024 r.

Zgłosił się p. Lisiak i poprosił o wyjaśnienie nieścisłości w punkcie 1 protokołu dotyczącej warunków wykupu gruntu. P. Tuszyńska przyznała rację p. Lisiakowi, że wyraziła się nieścisłe i wyjaśniła, że koszt wykupu gruntu to jest 25 % całej kwoty, a bonifikata wynosi 75% wartości gruntu. Po sprostowaniu tej pomyłki i po stwierdzeniu, że nie ma innych uwag, Przewodnicząca RN poddała pod głosowanie Protokół Nr 25/RN-XII/2024 z 13.08.2024 r, który został przyjęty jednogłośnie – 9 głosów za, 0 – przeciw.

Ad 3.

Prezes Zarządu p. Michał Florek w zastępstwie nieobecnego Zastępcy Prezesa ds. Technicznych p. Jerzego Kiryka przedstawił informacje dot. najważniejszych, wykonanych lub będących w trakcie realizacji pracach remontowych.

1. zakończono prace malarskie na klatkach schodowych w budynku Bałtycka 26 i Siewna 21d
2. prowadzone są prace malarskie klatek schodowych w budynku Siewna 23 i prace związane z układaniem płytek na klatkach schodowych Siewna 21a.
3. zakończono prace przy wykonywaniu koryta zlewowego wody opadowej: strona wschodnia, północna i zachodnia na dachu budynku Mackiewicza 20. Wykonawca Firma "BUD-ALP".
4. zakończono remont drogi przed budynkiem Mackiewicza 20.; wykonawca Firma "DROG-BIT".
5. Po ostatnich opadach deszczu należy wykonać poprawki, na co przewidziana kaucja gwarancyjna,
5. na mieniu Spółdzielni wykonano remont 5-ciu miejsc postojowych i zjazd z drogi przy budynku



Mackiewicza 20, przy okazji robót w tym rejonie.

6. wykonano remont elewacji hydroforni Pachońskiego.
7. na remont (ocieplenie) elewacji budynku Grażyny 3, w drugim postępowaniu przetargowym wybrano firmę Zakład Remontowo-Budowlany Jerzy Dybała z Krakowa ul. Gromadzka.
8. trwają prace przy odnowieniu elewacji Pachońskiego 32b oraz dwóch pionów (10 szt.) balkonów.
9. rozpoczęto remont korytarzy piwnic w bud. Siewna 21c dot. powierzchni ścian i posadzek.
10. trwają końcowe prace związane z malowaniem linii rozdziału miejsc postojowych oraz miejsc dla niepełnosprawnych wraz z oznakowaniem.

P. Prezes dodatkowo poinformował o rozpoczęciu prac przy układaniu chodnika od strony Siewnej, (przy reklamie) przy zastosowaniu chropowatej kostki, zgodnie z prośbą mieszkańców. Po zakończeniu robót, unieruchomiony z tego powodu szlaban zostanie przywrócony do użytku.

Po przedstawieniu powyższych informacji p. Prezes odpowiadał na pytania członków Rady, między innymi:

- p. P. Niechciał zabrała głos w sprawie terminu malowania klatek schodowych Imbramowska 7.
- p. P. Boratyn zauważył, że firma, która wykonała oznakowanie miejsc postojowych wywiązała się z powierzonego zadania wzorowo.
- p. A. Tuszyńska zwracając się do Komisji Technicznej poruszyła temat zaniedbanych elewacji budynków od strony północnej i przeciekających parapetów, co ujawniło się w okresie ostatnich opadów. Zwróciła też uwagę na występujące coraz częściej awarie kanalizacji.
- P. Lisiak zwrócił się do p. Prezesa z zapytaniem, na jakim etapie jest sprawa fotowoltaiki. P. Prezes poinformował, że zostały złożone wnioski odnośnie wszystkich budynków wysokich, obecnie Spółdzielnia oczekuje na decyzje BGK i przyznanie grantów. Na pytanie, czy można wpłynąć na przyspieszenie rozpatrzenia wniosków, p. Prezes poinformował, że nie jest to możliwe, gdyż procedury w tym zakresie są bardzo precyzyjne i czasochłonne.

Ponadto p. Prezes poinformował o zakończeniu bonifikaty dla budynków Imbramowskiej 1 i Pachońskiego 30. Od 10.2024 roku opłata stała MPEC dla tych budynków, bez bonifikaty wynosi: Imbramowska 1 – 9,62 zł, Pachońskiego 30 – 9,05 zł.

Następnie p. Tuszyńska wypowiedziała się na temat Parku Siewna. Poinformowała, że odbyły się drugie konsultacje. Dobrą wiadomością dla zainteresowanych jest to, że będzie wybieg dla psów o wymiarach 25m na 25m. Do projektu można jeszcze składać wnioski; swoje uwagi będą składały osoby współpracujące z Komisją do spraw zieleni oraz osoby związane z Towarzystwem Prądnickim. Na pytanie p. Lisiaka, kiedy zostaną rozpoczęte prace przy Parku Siewna, p. Tuszyńska odpowiedziała, że nie wiadomo, bo jeszcze nie ma ustalonych finansów na ten cel.

P. Lisiak zapytał o budżet obywatelski, a w szczególności o wniosek który składała p. Tuszyńska.

W odpowiedzi p. Tuszyńska poinformowała, że wniosek, który złożyła zlokalizowany jest na terenie Parku Siewna pod projektem nr 88 Dzielnicy Prądnik Biały, pod nazwą "relaks wśród prawdziwych drzew".

P. M. Peszkowska zwróciła uwagę na projekt nr 85 "sto ławek na Prądniku, o który również należałoby zawałczyć i oddać głos. Wymieniła również projekt nr 91 "rozbetonujmy Prądnik Biały", na który warto oddać głos, a tym samym wyrazić swój stosunek do betonu. Jeszcze jedną propozycję przedstawiła p. Tuszyńska pod nazwą "sąsiedzki piknik na Siewnej umieszczony w projekcie pod nr 96.

P. Tuszyńska poinformowała, że wnioski można składać do 27 września br. w punktach konsultacyjnych osobiście lub drogą mailową.

Wymienione projekty to są projekty lokalne. Jeśli chodzi o projekt ogólnomiejski to na uwagę zasługuje projekt nr 9 znanego społecznika pod nazwą "nowe bulwary Białuchy" przewidujący wzdłuż rzeki ciąg ścieżek pieszych, rowerowych, montaż ławek, koszy.

P. Prezes zauważył, że działka, która jest zaprojektowana w ciągu tego Parku jest własnością Spółdzielni. Zarówno projektanci, jak i Zarząd Zieleni Miejskiej dwukrotnie popełnili błąd projektując Park na działce nr 595 o pow. 600 m². Prezes zauważył również, że działkę można sprzedać Miastu, ale z decyzją trzeba wstrzymać się do Walnego Zgromadzenia, które jest władne podjąć decyzję o sprzedaży. W trakcie dyskusji ustalono, że zostanie wystosowane oficjalne pismo do Zarządu Zieleni Miejskiej w sprawie zajęcia przez nich gruntu Spółdzielni przy projektowaniu Parku Siewna.

Ad. 4.

Rada wspólnie z Zarządem ustaliła termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej na 22 października 2024 roku o godz. 16 tej w świetlicy Sp-ni.

Do pełnienia dyżuru członka Rady w dniu 8.10.br od godz. 16 tej, zgłosiła się p. Grażyna Kołkowska. W związku z przesunięciem o godzinę rozpoczęcie dyżuru, zobowiązano Zarząd do wywieszenia informacji o tej zmianie.

P. G. Alf zgłosiła, że od 1 października br. zmienia adres poczty elektronicznej, który przekaze do Sekretariatu Sp-ni.

Następnie Przewodnicząca Rady zapoznała uczestników posiedzenia z listami członków skierowanymi do Zarządu oraz zreferowała treść odpowiedzi jakiej udzielił Zarząd.

1. Listy p. w sprawie: wysiania łąki kwietnej po pracach MPEC przy Siewna 23 /wykonane/ oraz montażu kamery na wiacie śmietnikowej w związku pozostawianiem odpadów przed budynkiem. Whiosek nie jest możliwy do wykonania, z tego względu, że w Sp-ni nikt nie będzie przeglądać zapisów z monitoringów.
2. List p. p. w sprawie wybudowania dodatkowych schodów Mackiewicza 25 przy II klatce. Na pismo Sp-ni Miasto wyraziło na zgodę, lecz wiąże się to z likwidacją 1 miejsca parkingowego i w związku z tym muszą się wypowiedzieć na ten temat mieszkańcy.
3. List p. w sprawie niedziałającego szlabanu przy billboardzie. Szlaban zostanie uruchomiony po zakończeniu układania chodnika przy Siewnej.
4. List p. który członkowie Rady otrzymali drogą mailową.
5. List mieszkańców Mackiewicza 25 dotyczący wycinki brzozy - rozwinięcie przy omawianiu protokołu Komisji ds. Zieleni w punkcie 12.
6. List p. dotyczący różnych elementów prac drogowych, które zostały do wykonania przy Mackiewicza 20, m.in. podjazdu. P. Prezes wskazał na dobrze układającą się współpracę z p. , który jest autorem wielu rozwiązań zaakceptowanych przez mieszkańców i Zarząd Sp-ni.

Ad 5.

Przewodnicząca Rady zapowiedziała przystąpienie do omówienia zmian do Statutu, z których najważniejsza związana jest ze sposobem wyboru Rady Nadzorczej z uwagi na przepisy Statutu , które nie są zgodne z Ustawą.

P. Tuszyńska przypominała o tym, że członkowie mieli zastanowić się nad tym, w jakiej formie miałyby zostać powołana komisja statutowa oraz nad terminem WZ, które miałyby wprowadzić zmiany do Statutu w zakresie wyboru członków RN oraz innych zmian, o ile będzie taka potrzeba.

P. Lisiak zwrócił się z prośbą do p. Radczyni o opinię na piśmie w tej sprawie, ponieważ w dz. IV art. 35 , pkt 4 Ustawy o spółdzielniach jest zapisane: "jeżeli Statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za lub przeciw uchwale". Ponieważ na WZ były dokonane wybory w sposób, który nie był opisany w Statucie Sp-ni, jest podstawa do zakwestionowania tego WZ. Jak poinformował dalej p. Lisiak, w tej sprawie rozmawiał z doświadczonymi radcami prawnymi, którzy są zgodni co do powyższego. Kontynuując p. Lisiak przypominał, że dwa miesiące temu odbyło się WZ, na którym nie przeszedł ten punkt, dlatego nie widzi powodów, dla których należy zwoływać kolejne WZ. Jego zdaniem, zmiany w Statucie można wprowadzić przy okazji WZ w czerwcu przyszłego roku, Wskazał przy tym na koszty związane z organizacją dodatkowego WZ. Zwrócił uwagę, że Rada w niedalekiej przyszłości będzie zatwierdzała koszty GZM na 2025 r., które przewidują wyższą stawkę kosztów eksploatacyjnych i nie widzi powodów, żeby mieszkańców obciążać kosztami organizacji dodatkowego WZ tylko po to, żeby wprowadzić drobną zmianę.

P. Lisiak przytoczył jeszcze raz przepis art. 35 Ustawy i podkreślił, że nie ma obawy żeby wybory do Rady były zaskarżone, bo zaskarżyć można to zebranie, które się odbyło. Uważa, że są osoby, które na siłę chcą zorganizować WZ, które nie jest uzasadnione, ani ekonomicznie ani porządkowo. Poinformował, że na ten temat rozmawiał z mieszkańcami, którzy nie kryją oburzenia odnośnie zamiaru zwołania WZ. Zwrócił się do p. Radczyni, aby w opinii wskazała możliwość zaskarżenia uchwały dot. wyborów, jeśli nie będzie zmiany w

Statucie, bo zapisy Ustawy mówią coś innego.

Radczyńni prawna p. Zarzycka zwracając się do p. Lisiaka stwierdziła, że na ten temat wypowiadała się wielokrotnie, ale pan Lisiak nie przyjmuje tego do wiadomości. Przywołany przepis Ustawy w tym zakresie nie znajduje zastosowania, ponieważ powołuje się na przepisy Prawa spółdzielczego, który jest legis generalis, a my stosujemy przede wszystkim przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; art. 8 ust. 9, w którym wyraźnie jest powiedziane, że głosy wstrzymujące powinny być brane pod uwagę przy każdym rodzaju głosowania. Kontynuując wypowiedź p. radczyni poinformowała Jeżeli p. Lisiak mówi członkom, że WZ jest zbędne i jest to trwonienie pieniędzy, to wprowadza ludzi w błąd. Bo jeżeli na podstawie obowiązujących przepisów, WZ wybierze Radę Nadzorczą, to prawdopodobnie w którymś momencie ten wybór zostanie zaskarżony, bo będzie nieważny. Bowiem każdy członek Rady Nadzorczej powinien uzyskać wymaganą większość czyli powinien uzyskać więcej głosów za, nad głosami wstrzymującymi się i przeciw; więc nie stosujemy tutaj art. 35 Ustawy PS, na które powołuje się p. I. Lisiak.

P. Zarzycka zapewniła, że przygotuje na ten temat opinię. Odnosząc się do słów p. Lisiaka dot. zaskarżenia WZ, które się odbyło stwierdziła, że to ona odpowiada za przebieg WZ i nigdy nie powiedziała, że WZ można podważyć jako takiego, bo to jest niezgodne z przepisami, natomiast można konkretną uchwałę zaskarżyć do sądu.

P. Lisiak zarzucił p. Radczyni, że bardzo często w swoich wypowiedziach używa słów "że wydaje się". Odnosząc się do tego zarzutu, p. Zarzycka odpowiedziała, że być może miało to miejsce w rozmowie telefonicznej, kiedy dzwoniono do niej w trakcie posiedzenia RN, gdy miała gorączkę i była chora. Dlatego prosi, aby nie łąpać jej za słowa i wyciągać z kontekstu wyrwanych słów.

Przewodnicząca Rady powróciła do dyskusji i zwróciła się do członków Rady z pytaniem, jak powinna wyglądać komisja w sprawie zmian do Statutu i czy do komisji można doprosić mieszkańców.

Członkowie Rady nie zajęli jednoznacznego stanowiska, wobec tego Przewodnicząca Rady zwróciła się do p. Radczyni, jaka jest jej opinia na ten temat. P. Zarzycka odpowiedziała, że jak najbardziej, skoro członkom Sp-ni przysługuje prawo zgłaszania na WZ projektów zmian do statutu.

W trakcie dyskusji uzgodniono, że komisja /zespół ds. zmian Statutu składać się będzie z członków Rady Nadzorczej, natomiast należy dopuścić do konsultacji członków, którzy złożyli projekty uchwał w sprawie zmian w celu uzasadnienia swojego wniosku. Tym samym pozwoli to na zaoszczędzenie czasu podczas obrad WZ, gdzie już nie będzie konieczności prowadzenia szerokiej dyskusji nad wnioskami. Na dowód tego, że należy włączyć innych członków do konsultacji w komisji, p. M. Peszkowska podała przykład z ostatniego Walnego Zgromadzenia, gdzie członek składający wniosek do proponowanych zmian, powołała się na Ustawę o własności lokali zajmując dużo czasu w niepotrzebnej dyskusji. Takich podobnych sytuacji można uniknąć zapraszając wcześniej członków do udziału w posiedzeniu komisji, w celu przedyskutowania składanego przez nich wniosku.

(Obrady opuściła Radczyni prawna p. Magda Zarzycka)

P. Paulina Niechciał podzieliła się informacją na temat podjętych inicjatyw podczas spotkania Komisji ds. zieleni, w którym udział wzięli członkowie Spółdzielni.

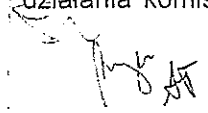
P. Prezes poinformował o uzgodnionym z UR terminie Walnego Zgromadzenia na 7 czerwca 2024 roku; na 21 dni przed Zarząd jest zobowiązany zawiadomić członków.

P. Lisiak zapytał Prezesa, czy zmiany Statutu są zarejestrowane w KRS. Po uzyskaniu przeczącej odpowiedzi poinformował, że w 2023 r. też były zmiany w Statucie i gdyby Statut nie był zgodny z Ustawą, Sąd by go nie zarejestrował. Stąd powstaje pytanie, czy zmiany do Statutu są konieczne, bo mówienie, że można pewne uchwały zaskarżyć, jego zdaniem jest drobnym nadużyciem. Dlatego należy się zastanowić, żeby nie ponosić kosztów i co to ma zmienić.

P. Paulina Niechciał zwróciła uwagę p. Lisiakowi, aby dyskusję na ten temat przełożyć, gdy będzie obecna p. Radczyni i która ma przygotować na ten temat opinię

W dalszej części dyskusji P. Boratyn dopytał, jaki jest przewidziany czas działania komisji/zespołu ds. statutowych. P. Tuszyńska wyjaśniła, że trwanie tej komisji jest przewidziane od momentu jej powołania do Walnego Zgromadzenia. Wstępnie udział w pracach komisji zadeklarowało trzech członków Rady – p. Lisiak, p. Boratyn, p. Kosidłowska. Ustalono, że w skład komisji bezdyskusyjnie wejdzie p. Radczyni., jak również udział członków Zarządu jako wnioskodawców zmian statutowych jest oczywisty.

P. Tuszyńska poinformowała, że po ostatecznym ustaleniu składu komisji, należy przygotować regulamin działania komisji, jak również ustalić w jakim czasie zawiadomić członków o powstaniu komisji i w jakim



terminie i gdzie mogą składać wnioski. Wydaje się, że najwłaściwszym miejscem składania wniosków jest Zarząd poprzez Sekretariat Sp-ni.

P. Prezes zwrócił uwagę, że w pierwszej kolejności członkowie powinni się zapoznać z projektami zmian zaproponowanymi przez Zarząd i Radę. Wówczas dopiero, będą mogli ustosunkować się do projektów lub składać swoje wnioski.

Uzgodniono, żeby w ramach pierwszego posiedzenia komisji statutowej odbyło się szkolenie członków Rady, które poprowadzi p. Radczyni prawna.

Następnie dyskutowano nad terminem zwołania statutowego WZ i uznano, że najwłaściwszym terminem będzie marzec 2025 r.

Ad 6.

Na temat badania sprawozdania finansowego za rok 2024 jako pierwszy wypowiedział się p. Ireneusz Lisiak informując, że nie ma obligatoryjnego wymogu corocznego badania sprawozdania finansowego, tym bardziej, że badanie za 2023 było przeprowadzone w tym roku i wg oceny biegłej nie było uwag.

P. Genowefa Alf wyraziła podobną opinię zwłaszcza, że badanie sprawozdania za 2023 rok wypadło korzystnie, zatem nie widzi potrzeby wydawania na ten cel pieniędzy i proponuje, aby badanie sprawozdania finansowego za 2024 było przeprowadzone przez Radę Nadzorczą. Stanowisko to w wypowiedziach poparli pozostali członkowie Rady.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie propozycję – kto jest za tym, aby nie zlecać badania sprawozdania finansowego za 2024 rok. Wszyscy członkowie Rady jednogłośnie opowiedzieli się za – 9 głosów.

Ad 7.

W oparciu o przedłożoną poprawioną wersję tabelarycznego wykazu planowanych na 2025 rok kosztów GZM, p. Prezes Michał Florek poinformował o dodaniu do tabeli 28 kolumny "opłata za domofon", która wynosi 2,15 zł za lokal. Na pytanie p. M. Peszkowskiej, wyjaśnił, że dotychczas nie było odrębnej pozycji opłaty za domofon, gdyż była ona naliczana na podstawie oddzielnej uchwały. Dotychczasowa stawka wynosiła 1,85 zł./lokal i została podniesiona 0,30 zł, czyli o 24% stosunku do stawki z 2021 r.

P. Paulina Niechciał zwróciła się o wyjaśnienie, skąd jest różnica w pozycji "sprzątanie budynków" w budynkach o tej samej powierzchni. Gł. Księgowa p. Dorota Paczut wyjaśniła, że jest to uzależnione również od powierzchni sprzątanego działki wokół budynku i różnej powierzchni parkingów.

P. Paczut poinformowała przy tym o wzroście kosztów sprzątania budynków; zaproponowana przez firmę sprząającą podwyżka w wysokości 12 % została wynegocjowana na 8%.

Na pytanie p. Tuszyńskiej p. Prezes poinformował o wzroście kosztów za koszenie, która wynika z podwyżki cen paliw, a p. Paczut wyjaśniła przyczyny spadku kosztów za energię elektryczną, która jest wynikiem błędnego prognozowania w roku ubiegłym zużycia energii na niskich i wysokich budynkach.

Wykazany natomiast spadek kosztów planowanych na konserwację, p. Paczut wyjaśniła w ten sposób, że w ub. roku zostały podniesione koszty przeznaczone na konserwację ze względu na planowaną zmianę firmy, zakładając, że żadna nowa firma nie przyjdzie na tę stawkę. Ze względu na fakt, że firma Lawina przyjęła warunki, która miała poprzednia firma i koszty na 2025 rok zostały zaplanowane na poziomie roku 2023, a więc niższe niż na 2024, stąd ten spadek planowanych kosztów.

P. Prezes odpowiedział na pytanie p. M. Peszkowskiej dotyczące kolumny 2 "mycie pojemników" i zaplanowanej na ten cel kwoty 12 tys. P. Prezes wyjaśnił, że nie chodzi tutaj o mycie komór śmietnikowych, które mają w zakresie obowiązków firmy sprząające, ale mycie pojemników specjalistycznym samochodem przez pracowników MPO.

P. Paczut zwróciła również uwagę na wzrost o 40% kosztów w kolumnie 21 "przegląd budowlany", ale jak wyjaśniła dotyczy to 5- letniego przeglądu. Planowany wzrost kosztów może ulec zwiększeniu, w zależności od wyników przetargu.

Po wyjaśnieniu przez członków Zarządu wszystkich pytań i wątpliwości związanych z planowanymi kosztami GZM, Przewodnicząca Rady odczytała, a następnie poddała pod głosowanie projekt uchwały o treści :

UCHWAŁA nr 145 /RN-XII/2024
Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 17.09.2024r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt 1 i pkt 17 Statutu Spółdzielni zatwierdza plan kosztów GZM Spółdzielni na 2025 rok zgodnie z załączonym tabelarycznym zestawieniem na kwotę **2 220 400,42 zł** (słownie: *dwa miliony dwieście dwadzieścia tysięcy czterysta złotych 42/100*)

§ 2

Tabelaryczne zestawienie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na rok 2025 stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – 9 głosów za.

Ad 8.

Na podstawie przedłożonej tabeli kosztów mienia na 2025 rok, p. Dorota Paczut poinformowała, że jej układ różni się od tabeli z ubiegłego roku. Mianowicie została dodana rubryka "Koszty mienia wg wskaźnika 93,27%". Chodzi o to, żeby wyliczyć, ile z tych pełnych kosztów, 93,27 % idzie do stawek na poszczególnych pozycjach. Np. koszt sprzątania terenu, po 8 % podwyżce wynosi 300 144,01, ale do stawek wliczane jest 279 944,32. Natomiast koszty mienia bezpośrednie, dotyczące ściśle mienia GZM, to są materiały do konserwacji ogólnej i roboty zlecone. Koszty te nie są kosztami mienia ogólnego, między innymi to są koszty zakupu koszy i ławek. P. Paczut zwróciła uwagę na przekroczenie w zakupie ławek. Na ten temat rozwinęła się dyskusja, w trakcie której członkowie Rady, mimo przekroczenia kosztów, dali Zarządowi zezwolenie na zakup kolejnych ławek, o które dopominają się mieszkańcy.

P. Paczut poinformowała o dodatkowej pozycji w planach, która musiała być ujęta – to są szlabany. Zaplanowana kwota 11 tys. zł obejmuje koszt obsługi szlabanów, łącznie z monitoringiem i możliwością otwierania telefonem.; do stawki z powyższej kwoty wliczana jest kwota 10 259,70 zł. W związku z tym, wyliczona stawka eksploatacyjna mienia w stosunku do 2024 r. wzrosła o 0,03 zł i wynosi 0,28 zł/m²/m-c.

P. Prezes zwrócił uwagę, że koszty związane z obsługą szlabanów będą mieć wpływ na zmniejszenie nadwyżki bilansowej.

Wobec braku uwag do przedstawionej tabeli kosztów mienia na 2025 rok, Przewodnicząca Rady odczytała projekt uchwały i podała ją pod głosowanie.

UCHWAŁA nr 146/RN-XII/2024
Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 17.09.2024r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt 1 i pkt 17 Statutu Spółdzielni zatwierdza plan finansowy w zakresie kosztów mienia GZM Spółdzielni na 2025 rok w kwocie **398 116,35 zł** (słownie: *trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto szesnaście złotych 35/100*), z czego do stawek eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości przyjmuje się kwotę **372 669,12 zł** (słownie: *trzysta siedemdziesiąt dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 12/100*).

Wyliczona stawka eksploatacyjna mienia wynosi **0,28 zł/m²/m-c**.

§ 2

Tabelaryczne zestawienie kosztów mienia GZM na rok 2025 stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – 9 głosów za

Ad 9

Członkowie Rady z odpowiednim wyprzedzeniem otrzymali kalkulacje opłat eksploatacyjnych przewidywanych dla każdej nieruchomości w 2025 roku. W związku z tym, na wniosek Przewodniczącej Rady nie analizowano kosztów eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości podczas posiedzenia.

Dodatkowo Zarząd przesłał członkom Rady drogą mailową zestawienie, obrazujące wzrost opłat eksploatacyjnych na każdej nieruchomości w latach 2015 do 2025 r. oraz informację, ile wynosiły opłaty za windy w tym okresie.

P. Maria Peszkowska podzieliła się informacją na temat, jak kształtują się stawki eksploatacyjne w innych spółdzielniach na terenie Krakowa i w dużych miastach Polski. Z informacji uzyskanych ze stron internetowych wynika, że w Sp-ni PBW stawki eksploatacyjne nie są wygórowane, świadczy to, że gospodarka jest prowadzona w Spółdzielni w sposób umiarkowany, nie rozrzutnie.

P. Ireneusz Lisiak zapytał o przyczyny wzrostu opłaty za windy o 2,00 zł w budynku Imbramowska 1 i Pachońskiego 34. P. Prezes wyjaśnił, że prawdopodobnie przyczyną jest zwiększony pobór energii elektrycznej spowodowany nie wyłączaniem się światła na klatce schodowej i temat ten należy poruszyć na zebraniu mieszkańców.

Innych uwag nie zgłoszono i Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości.

UCHWAŁA nr 147 /RN-XII/2024 Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 17.09.2024r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie §104 pkt 1 i pkt 17 Statutu Spółdzielni uchwala stawki eksploatacyjne na poszczególne nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód na 2025 rok zgodnie z tabelarycznym zestawieniem zawierającym przewidywane koszty dla każdej nieruchomości do poniesienia w 2025 roku.

§ 2

Tabelaryczne zestawienie kosztów stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01.2025 roku stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – 9 głosów za.

Ad 10.

Przystępując do realizacji następnego punktu "Zatwierdzenie protokołów Komisji Rady Nadzorczej za okres od 6 sierpnia do 9 września 2024 roku", Przewodnicząca Rady zapowiedziała, że co miesiąc Rada będzie zatwierdzać protokoły Komisji, w zależności czy któraś z Komisji miała swoje posiedzenie, czy też nie. Protokoły Komisji, która odbyła posiedzenie będą przesyłane członkom Rady łącznie z zawiadomieniem o posiedzeniu Rady, aby można było wcześniej się z nim zapoznać.

P. Tuszyńska poinformowała, że na dzisiejsze posiedzenie członkowie Rady otrzymali protokół Komisji czasowej ds. zieleni. Komisja na posiedzeniu ukonstytuowała się oraz zajęła dwoma sprawami. Jedną z nich

to rekultywacja terenu po pracach MPEC. P. Prezes poinformował, że Zarząd już porozumiał się w tej sprawie z podwykonawcą robót, który na podstawie spisanej notatki ma zająć się przywróceniem terenu do pierwotnego stanu oraz wysianiem łąki kwietnej. W ramach tych prac naprawczych, oprócz rekultywacji terenu i wysiania łąki, MPEC jest zobowiązany do przełożenia uszkodzonego chodnika oraz nadłania asfaltu po całości, bez sztukowania ubytków. Dodatkowo, za uciążliwość związaną z przedłużeniem robót, wykonawca zobowiązał się wykonać całą opaskę z kostki, która wokół budynku Siewna 23 miejscowo się zapadała.

P. Prezes dodał, że wykonawca zamierza też wykopać usychającą tuję przed 3 klatką Siewna 23 i w tym miejscu zasadzić inny gatunek drzewa i tu zaproponował, aby Komisja ds. zieleni się z nim skontaktowała w celu przedyskutowania wybór gatunku drzewa.

P. Tuszyńska poinformowała, że Komisja zajęła się również tematem wycinki lub przesadzenia kilku drzew, (ogłoszenie na bloku Mackiewicza 25). Po zapoznaniu się z opinią mieszkańców oraz architekta, Komisja wnioskuje, aby zachować jedno drzewo. W tej sprawie do Zarządu wpłynęło również pismo p. ' ' ..

Pani Tuszyńska przedstawiła wniosek Komisji w sprawie zachowania brzozy przy Mackiewicza 25, działka 1181/3 do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i skierowania go do Zarządu.

Za przekazaniem wniosku Komisji do realizacji przez Zarząd zagłosowano jednogłośnie – 9 głosów za.

Następnie p. Tuszyńska poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu Komisji czasowej ds. zieleni, protokół został przyjęty jednogłośnie – 9 głosów za.

Ad 11.

Przewodnicząca Rady stwierdziła wyczerpanie porządku obrad, podziękowała uczestnikom za udział w posiedzeniu i ogłosiła zamknięcie obrad RN w dniu 17 września 2024 roku.

Protokół został sporządzony na 10 stronach w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Każda strona została podpisana przez sporządzającą protokół, Przewodniczącą i Sekretarza RN.

Załączniki do protokołu:

1. Porządek obrad,
2. Lista obecności,
3. Bieżące informacje Zarządu, Informacje Pionu Technicznego,
4. Stawki MPEC dla budynków bez bonifikaty,
5. Plan kosztów GZM na 2025 r. ,
6. Plan kosztów mienia na 2025 r.,
7. Kalkulacja opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości,
8. Wniosek komisji ds. zieleni z dn. 9.09.2024 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Agata Błaszczyk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Anna Tuszyńska

Protokołowała: