

PROTOKÓŁ nr 2/2009
Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
w Wejherowie z dnia 09.02.2009 r.

Obecni:

1. Piotr Graczyk – Przewodniczący RN
2. Ireneusz Krawiec – Z-ca Przewodniczącego RN
3. Krystyna Hołodowska
4. Róża Małecka
5. Henryk Florczak
6. Marek Kołodziejcki

Zarząd:

1. Andrzej Guziak – Prezes Zarządu
2. Grażyna Siemborska - Z-ca Prezesa ds. Technicznych
3. Urszula Robak – Radca Prawny

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Graczyk i odczytał zaproponowany porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zaproszona Pani Ewa Horak (dawna księgowa).
3. Dyskusja nad protokołami Komisji Rewizyjnej oraz ich zatwierdzenie.
4. Zapoznanie się z propozycjami i wnioskami Krystyny Hołodowskiej.
5. Inne sprawy wniesione.
6. Zakończenie posiedzenia Rady.

Ad.1

Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący poprosił obecnych o ewentualne uwagi do odczytanego porządku obrad.

Głos zabrała Pani Krystyna Hołodowska zgłaszając uwagę, iż w związku ze śmiercią Pana Stanisława Krawca, proponuje odłożyć omawianie spraw związanych z jego firmą na inne spotkanie. Pani Róża Małecka odpowiedziała, że nie o nim będzie się rozmawiać, a o sprawach dotyczących Spółdzielni w związku z powyższym nie widzi potrzeby odkładania tematu na termin późniejszy.

Głosowanie za przyjęciem porządku obrad

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2

Zaproszona Pani Ewa Horak (dawna księgowa).

W związku z tym, że Pani Ewa Horak nie mogła stawić się na spotkanie z Radą Nadzorczą w wyznaczonym terminie, punkt drugi został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 3

Dyskusja nad protokołami Komisji Rewizyjnej oraz ich zatwierdzenie.

Przewodniczący poprosił Panią Różę Małecką o streszczenie protokołów Komisji Rewizyjnej oraz o ustosunkowanie się Zarządu do zaleceń, które Komisja Rewizyjna załącza do każdego protokołu.

Protokół Komisji Rewizyjnej nr 2 z dnia 13.01.2009 r. z kontroli umów SM „Energetyk” w Wejherowie

Zalecenia:

1. Pozostają aktualne zalecenia z Protokołu nr 1 dotyczące dokumentacji przetargowej i umów.

2. Wszystkie umowy powinny mieć nadany numer zgodny z rejestrem umów.

Przewodniczący zadał pytanie czy jest prowadzona książka firm, które wykonują prace w Spółdzielni? Odpowiedzi udzieliła Pani Prezes Grażyna Siemborska, wyjaśniając że w Spółdzielni jest prowadzony rejestr umów, odpowiedzialny jest za nią pracownik Spółdzielni, Pani Sekretarka. Przewodniczący zadał pytanie Pani Mecenasa, czy parafuje wszystkie umowy. Pani Mecenasa odpowiedziała, że parafuje wszystkie umowy, które zostaną jej przedstawione, jednakże jeżeli umowa nie jest przez nią zaparafowana, to nie oznacza, że jest zła.

Na posiedzenie Rady doszedł Pan Marek Kołodziejski.

3. Należy dużo staranniej przygotowywać umowy w celu uniknięcia rażących błędów formalnych.

Pan Marek Kołodziejski przybliżył problem, wyjaśniając, że podczas przeglądania umów występowały rażące błędy w treści np. powtarzały się w treści te same paragrafy, co było dość widoczne tym bardziej jeżeli umowa jest dwustronicowa albo wpisany w treści jako strona reprezentująca, dwukrotnie Pan Skarżyński, raz jako reprezentant jednej raz jako drugiej strony, w związku z tym, Pan Skarżyński reprezentował dwie strony umowy. Jest to kwestia przeczytania umów przed podpisaniem na tyle spokojnie i starannie aby takie wpadki wychwycić.

Pani Mecenasa powiedziała, że teraz umowy są czytane i parafowane przez nią więc nie powinno być takich wpadek. Umowa nie może wyjść ze Spółdzielni jeżeli nie jest zaparafowana przez Panią Mecenasa.

4. Opracować aneksy do umów w celu jednoznacznego określenia czy Zleceniobiorca jest

płatnikiem podatku VAT.

To propozycja Komisji Rewizyjnej aby spróbować pewne rzeczy wyprostować aneksami np. kwestię określenia czy strona umowy jest płatnikiem VAT, we wszystkich umowach na usługi jest wpisywany tekst: „jest/ nie jest płatnikiem VAT” należy unikać w umowach takich wykreśleń, strona umowy musi to jednoznacznie określić. Jeżeli można w obowiązujących umowach wyczyścić tę sprawę aneksami, należałoby to zrobić. Pani Mecenas stwierdziła, że nie ma z tym problemu, należy przejrzeć umowy i zrobić aneks zawierający jeden punkt, a ponieważ jest to tak oczywista rzecz, że nikt nie powinien się wzbraniać.

5. Przed ogłoszeniem przetargu lub wysłaniem zapytań ofertowych należy rozpoznać rynkowe ceny danych usług. Informacje o cenach należy przekazywać Radzie Nadzorczej łącznie z informacją o terminie rozstrzygnięcia przetargu lub wyboru oferty.

Przywołał to temat projektów dociepleń bez kolorystyki w Lęborku gdzie cena przy 5 budynkach osiągnęła 18 300, gdy przy 14 budynkach w Redzie była to cena koło 19.000 tys zł, w związku z tym Pan Kołodziejski stwierdził, że taka sytuacja zaistniała ponieważ nie rozpoznano wcześniej rynkowych cen na te usługi.

Pan Prezes stwierdził, że zwróci na to uwagę w przyszłości, jednakże w Lęborku rozmawia się z osobą, którą zupełnie nie interesuje Reda i ceny tam obowiązujące. Wywiązała się ogólna dyskusja na temat geodetów i cen za wykonanie projektów.

6. Przedstawić możliwości uzupełnienia Umowy nr 32 AW/w/08/2008 o szczegółowy zakres świadczonych usług.

Głos zabrał Pan Kołodziejski informując, że Umowa nr 32 AW/w/08/2008 dotyczy utrzymania terenów zielonych i odśnieżania, ale załącznik do tej umowy jest tak sporządzony, że nie wiadomo o co chodzi, jeżeli jedna ze stron chciałaby drugą stronę lekko kiwać to umowa ta daje do tego szerokie pole, np. zapis „utrzymanie terenów zielonych według potrzeb”. W związku z tym Pan Kołodziejski prosi aby przejrzeć tę umowę i sporządzić tak, żeby obie strony wiedziały na czym stoją.

Pan Prezes odpowiedział, że dlatego stosuje się takie nieokreślone formuły ponieważ trudno jest stwierdzić ile razy będzie potrzeba np. koszenia trawy, może to być 4 razy ale może się też okazać że 6 razy będzie za mało, dlatego zastosowano taki zapis ponieważ nie można tego określić. Pan Kołodziejski stwierdził jednak, że należy to sprecyzować, ponieważ nie są zdefiniowane potrzeby i można to interpretować jak się chce.

Pan Prezes zaproponował Panu Kołodziejskiemu, aby spróbował zastąpić ten zapis w umowie określający potrzeby, a Zarząd się do tego dostosuje.

7. Wyjaśnić sprawę dwóch umów na wykonanie projektów dociepleń budynków w Redzie.

Pan Prezes stwierdził, że jeżeli chodzi o dwie umowy na wykonanie projektu dociepleń budynku w

Redzie, to jest błąd w protokole, ponieważ została zawarta pierwsza umowa i ma ona numer, natomiast Pani Piotrowska przyszła ze swoim projektem umowy, a skoro ten projekt umowy był lepszy od przygotowanego przez Spółdzielnię to przyjęto jej umowę. Umowa ta nie zawierała jednego punktu dotyczącego złożenia dokumentacji w Starostwie celem uzyskania pozwolenia na budowę i słusznie, ponieważ to i tak Spółdzielnia musi takie dokumenty złożyć. Ta druga umowa jest umową obowiązującą. Wykonana została jedna umowa i jedna umowa została zapłacona.

8. Wyjaśnić niską wartość kwoty górnej granicy odszkodowania w umowach o świadczenie usług pogotowia technicznego.

Pan Kołodziejski stwierdził, że w umowach pogotowia technicznego jest podana kwota 2.500 złotych jako granica odpowiedzialności i jeżeli jest to granica odpowiedzialności za nierzetelne bądź niewłaściwe wykonywanie napraw awaryjnych, wywołuje to ogromny sprzeciw, ponieważ np. źle założona mufka na instalacji wodnej i zalanie połowy budynku, bądź źle wykonana naprawa instalacji elektrycznej i pożar klatki, na pewno powstała szkoda przekroczy tą kwotę. W związku z tym ma pytanie do Pani Mecenas, co w przypadku szkody przekraczającej wysokość 2.500 zł, czy Spółdzielnia ma zamkniętą drogę do dochodzenia wyższej kwoty?

Pani Mecenas odpowiedziała, że w umowach stosuje się zapis, że kary umowne czy odpowiedzialność ogranicza się do jakiejś kwoty, ale w przypadku wyższej szkody niż kwota określona strony będą mogły dochodzić na zasadach ogólnych z kodeksy cywilnego. Pan Kołodziejski odczytał zapis z umowy i uważa, że należy umowę przejrzeć i uzupełnić o poprawny zapis odnośnie odpowiedzialności.

Pani Mecenas zgodziła się, że umowy powinny być skorygowane w celu lepszej ochrony interesów Spółdzielni.

Pani Róża Małecka zadała pytanie do Pani Mecenas odnośnie niezapłaconej faktury Pana Krawca, w związku z jego śmiercią, jak się ma niezapłacona przez Spółdzielnię faktura, która nie została zaksięgowana. Pani Mecenas odpowiedziała, że musiałaby się ujawnić osoba jako spadkobierca po zakończonej sprawie spadkowej i wtedy ewentualnie ta osoba mogłaby dochodzić zapłaty tej faktury w tym momencie nie ma z kim rozmawiać, a na pewno będzie trudno dojść teraz do tego gdzie zostały wykonane poszczególne prace.

Pan Przewodniczący zapytał Panią Mecenas o sprawy sądowe SKOK i ELOMT.

Pani Mecenas odpowiedziała, że sprawa ze SKOK jest wniesiona do sądu, natomiast z ELMOT sprawa się nie zakończyła, jest wyznaczony nowy termin na 4 marca 2009 r. Sąd zobowiązał Panią Mecenas do sprecyzowania ostatecznych wniosków dowodowych. Pani Mecenas złożyła również dwa wnioski dowodowe jeden odnośnie pisma czyli podpisów na poleceniach wypłat, a drugi

wniosek o przesłedzenie na podstawie zapisów księgowych w jednej i w drugiej firmie przez biegłego wzajemnych rozliczeń z firmą ELOMT.

Pan Graczyk zapytał czy byli jacyś świadkowie? Pani Mecenas odpowiedziała, że była doprowadzona Pani Uzdrowska, ale nic nie pamięta.

Jest sprawa karna przeciwko Pani Uzdrowskiej, Pani Talaśka, Pana Kubiak i Pani Mecenas przystąpiła do tej sprawy reprezentując Spółdzielnię w charakterze oskarżyciela posiłkowego.

Protokół Komisji Rewizyjnej nr 1 z dnia 13.01.2009 r. z kontroli poniesionych kosztów

1. Uzupelnic dokumentacje powykonawcza o prawidlowo sporzadzane kosztorysy, protokoly pomiarow, schematy instalacji.

Pan Kołodziejski ma zarzuty co do kosztorysów, ponieważ nie mają one cech kosztorysów powykonawczych lecz ofertowych, są w nich wymienione pewne zakresy, a nie konkretnie użyte materiały. Pomiary powykonawcze, które muszą być sporządzane istnieją tylko za listopad 2008 r., do tych wszystkich prac nie ma schematów instalacji. Dlatego Pan Kołodziejski uważa, że należy całą dokumentację powykonawczą bezwzględnie odtworzyć. Pani Prezes poinformowała Radę, że we wcześniejszej rozmowie, Pan Krawiec powiedział, że nie dostarczył protokołów, ponieważ Spółdzielnia nie posiadała księzek budynków, więc bał się, że one zaginą.

2. Porównac zastosowane przekroje przewodow, ich dlugosci oraz wartosci zabezpieczen z projektami instalacji elektrycznych budynkow. Upewnic sie, ze wykonane prace mialy wykluczenie charakter odtworzeniowy. W przeciwnym wypadku konieczne bylyby przeliczenie instalacji i wykonanie pomiarow skuteczności ochrony przeciwporażeniowej (impedancji pętli zwarcia).

Jeżeli prace nie miały charakteru odtworzeniowego, to projektant musi przeliczyć instalację ponownie, przeliczyć spadki napięcia, skuteczność ochrony porażeniowej i muszą być wykonane ponowne pomiary.

3. Sprawdzic i poinformowac Rade Nadzorczą, w jaki sposob i w jakich terminach powiadamiano o wykluczeniach zasilania w energie elektryczna mieszkancow budynkow, w ktorych byly prowadzone prace.

Z kosztorysów wynika, że niektóre z wymienionych prac wymagały wyłączenia prądu na budynkach. Jeżeli rzeczywiście coś takiego się działo i konieczne było wyłączenie prądu, to Rada Nadzorcza prosi Zarząd aby opisał jak takie rzeczy wyglądały w praktyce, jakie są procedury wyłączania prądu na budynkach i powiadamiania o tym spółdzielców.

Pani Krystyna Hołodowska poprosiła Zarząd o rozwieszenie na tablicach ogłoszeń na blokach numeru telefonu Administratora bądź Konserwatora w przypadku awarii elektrycznej.

4. Dokonać wrywkowej kontroli instalacji elektrycznych w budynkach. W przypadku podejrzenia braku rzetelności dostarczonych rachunków powołać komisję lub zatrudnić biegłego – na podstawie opinii Radcy Prawnego – w celu wykonania pełnego przeglądu instalacji elektrycznych w Wejherowie. W przypadku uzyskania dowodów braku rzetelności rozpatrzyć możliwość skierowania sprawy do organów ścigania.

Punkt nieaktualny.

5. Na podstawie opinii Radcy Prawnego rozpatrzyć możliwość wystąpienia do Kancelarii Projektowo-Budowlanej Stanisław Krawiec z żądaniem zwrotu pieniędzy za prace, które zdaniem Komisji Rewizyjnej, powinny zostać wykonane w ramach ryczałtowego wynagrodzenia. W przypadku braku możliwości zawarcia ugody rozważyć pozwanie ww. firmy do sądu.

Punkt nieaktualny

6. Przeanalizować treść umów o świadczenie usług pogotowia technicznego pod kątem uwag zawartych w niniejszym protokole oraz Protokole nr i sporządzić odpowiednie aneksy do umów. Zwrócić się do firm / osób będących Stronami umów z prośbą o podpisanie aneksów.

Należy spróbować wyczyścić to, co jest w umowach, to, co już wcześniej było poruszane.

7. Po dokładnym rozpoznaniu sprawy poinformować Radę Nadzorczą czy słuszna była sugestia Komisji Rewizyjnej dotycząca wykonywania planowych remontów na podstawie umowy o świadczenie usług pogotowia technicznego. Przedstawić opinię Radcy Prawnego czy nie doszło do przekroczenia uprawnień przez Administratora w Wejherowie Pana Waldemara Skarżyńskiego.

Na podstawie zgłoszeń awarii wpisanych w książce Pana Krawca wynika, że ponad połowa prac wykonywanych była nie na podstawie zgłoszeń mieszkańców, ale na podstawie zgłoszeń od Pana Skarżyńskiego. Prace te, miały charakter konkretnych planowanych remontów, natomiast umowa jednoznacznie określa, że ta firma została zatrudniona do wykonywania usług pogotowia awaryjnego. Poza tym pan Skarżyński nie prawidłowo opisywał faktury, przywoływał zapis, który absolutnie nie tłumaczył prac, które były wykonywane. W tej sytuacji trzeba sprawdzić czy nie doszło do przekroczenia uprawnień przez Administratora. Pani Małecka prosi Zarząd o wyjaśnienie tej sprawy, ponieważ to również Zarząd podpisywał faktury.

8. Przekazać Radzie Nadzorczej informację o konsekwencjach służbowych wyciągniętych w stosunku do winnego rażącego zaniedbania obowiązków służbowych Pana Waldemara Skarżyńskiego.

Rada chce otrzymać konkretne informacje, jak została ta sprawa przez Zarząd rozwiązana. Pani Siemborska poinformowała Radę, że została już przeprowadzona przez Zarząd rozmowa z Panem Skarżyńskim, dostarczyła rzeczy, co do których miała wątpliwości, przeanalizowali w trójkę te

sprawy i powiedzieli jak ma to wyglądać w przyszłości. Pan Skarzyński zobowiązał się, że przyjmuje te uwagi. Pani Małecka poprosiła Zarząd, aby ta sprawa była rozwiązana na piśmie.

Na podstawie przeprowadzonych rozmów z Panem Skarzyńskim i tego, co Komisja Rewizyjna widziała na papierach, Pan Kołodziejski uważa, że odbiory były robione z za biurka, co stanowi rażące naruszenie obowiązków pracowniczych i brak dbałości o pieniądze Spółdzielni. W związku z tym, Rada oczekuje konkretnych informacji, w jaki sposób Zarząd ukarał Administratora. Ponadto Pan Kołodziejski chce wiedzieć, jakie zakresy z tych prac dadzą się udokumentować jako faktycznie wykonane, ponieważ nie życzy sobie obciążania budynków kwotami, które nie mają uzasadnienie w żadnych dokumentach.

9. Do dnia 16.02.2008 r. poinformować Radę Nadzorczą o podjętych oraz planowanych (wraz z terminami) przez Zarząd działaniach mających na celu wyjaśnienie tej sprawy, maksymalną ochronę interesów Członków Spółdzielni oraz ukaranie winnych zaniedbań.

Rada postanowiła przelożyć ten punkt na termin późniejszy.

Pani Małecka zadała pytanie na podstawie, czego były sporządzone sprawozdania finansowe, ponieważ były to sprawozdania wirtualne. Prezes odpowiedział, że najpierw trzeba byłoby ustalić czy faktycznie były one wirtualne. Rada pozostawia to do wyjaśnienia przez Panią Horak.

Na posiedzenie Rady doszedł Pan Ireneusz Krawiec.

Pani Małecka zapytała, kto powinien prowadzić ewidencję wyposażenia. Odpowiedział Pan Prezes że wcześniej prowadził to Pan Paweł Noetzel, a teraz prowadzi to główna księgowa. Pani Małecka uważa, że Pan Noetzel nie miał prawa tego robić, ponieważ w zakresie obowiązków miał prowadzenie szkoleń BHP, a nie kart ewidencji. W momencie kontroli karty były zamknięte na klucz i Komisja Rewizyjna nie miała możliwości wglądu do tych kart w związku z tym uważa, że pracownik na umowę zlecenie nie może wykonywać zadań Spółdzielni. Wywiązała się dyskusja na temat prowadzenia kart ewidencji wyposażenia.

Pani Róża Małecka zapytała Pana Prezesa, na jaką umowę jest zatrudniona główna księgowa. Prezes odpowiedział, że jest to umowa na okres próbny, a po zakończeniu tej umowy zostanie zatrudniona na okres nieokreślony. Wywiązała się dyskusja na temat umowy z główną księgową.

Przystąpiono do głosowania nad przyjęciem Protokołów Komisji Rewizyjnej wraz z wnioskami

UCHWAŁA nr 3/2009
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
w Wejherowie z dnia 09.02.2009 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie, ul. Osiedle Przyjaźni 6,
84-200 Wejherowo:

uchwała:

Przyjmuje Protokół Komisji Rewizyjnej nr 1 z dnia 13.01.2009 r. z kontroli poniesionych kosztów
wraz z wnioskami

L.p.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymał się	Podpis
1	Florczak Henryk	1	x	x	
2	Graczyk Piotr	1	x	x	
3	Hołodowska Krystyna	1	x	x	
4	Kołodziejski Marek	1	x	x	
5	Krawiec Ireneusz	1	x	x	
6	Małecka Róża	1	x	x	
7	Skalik Maciej	x	x	x	nieobecny
	RAZEM	6	0	0	

W wyniku głosowania uchwała została przyjęta.

UCHWAŁA nr 4/2009

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”

w Wejherowie z dnia 09.02.2009 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie, ul. Osiedle Przyjaźni 6,
84-200 Wejherowo:

uchwała:

Przyjmuje Protokół Komisji Rewizyjnej nr 2 z dnia 13.01.2009 r. z kontroli umów wraz z wnioskami

L.p.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymał się	Podpis
1	Florczak Henryk	1	x	x	
2	Graczyk Piotr	1	x	x	
3	Hołodowska Krystyna	1	x	x	
4	Kołodziejski Marek	1	x	x	
5	Krawiec Ireneusz	1	x	x	
6	Małecka Róża	1	x	x	
7	Skalik Maciej	x	x	x	nieobecny
	RAZEM	6	0	0	

W wyniku głosowania uchwała została przyjęta.

Ad. 4

Zapoznanie się z propozycjami i wnioskami Krystyny Hołodowskiej.

Pani Krystyna Hołodowska przedstawiła wnioski z kontroli:

- Zarząd ma przedstawić kalkulacje kosztów utrzymania firm zewnętrznych i konserwatorów
- sprawdzić prawidłowość dokumentów z zeszłego roku
- usterki są zapisywane w zeszycie, który jest, na co dzień w pomieszczeniu u konserwatorów, na bieżąco, z tym że przy niektórych adnotacjach brak jest informacji kto wykonał prace oraz brak terminów faktycznego usunięcia usterek
- w dzienniku podawczym wpisy nie dokonywane są dość szczegółowo oraz brak czytelnych podpisów osób odbierających korespondencję
- zabezpieczenie pieczętek byłych członków Zarządu Spółdzielni.

Pani Hołodowska zgłosiła wniosek, aby na 23.02.2009 r. na posiedzenie Rady stworzyć projekt planu finansowego.

Wywiązała się dyskusja na temat terminu przygotowania planu finansowego.

Propozycja Pana Kołodziejkiego, aby Zarząd zaproponował nietypowe formy działań windykacyjnych, ponieważ zadłużenie albo wzrasta albo utrzymuje się na tym samym poziomie.

Pan Ireneusz Krawiec zaproponował, aby Pani Mecenas przejrzała Statut Spółdzielni i o ile to możliwe skorygowała go tak żeby mieszkańcy mieli wgląd do zadłużeń.

Ad. 5

Inne sprawy wniesione

Komisja Rewizyjna chce skontrolować dział członkowski i dział windykacji.

Pan Kołodziejki zgłosił wniosek do Przewodniczącego o wprowadzenie na następne posiedzenie Rady Nadzorczej punktu do porządku obrad, o odwołanie Prezesa Andrzeja Guziaka.

Ad. 6

Zakończenie posiedzenia.

Na tym posiedzenie zakończono

Protokołowała: Iwona Janowska