

Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie
w dniu 23.09.2019r.

Obecni na zebraniu wg załączonej listy – 9 osób

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.07.2019r..
3. Analiza kosztów i przychodów eksploatacji poszczególnych nieruchomości.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany od 01.01.2020r. wysokości opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach, w których występuje nadwyżka kosztów nad przychodami.
5. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji współczynników atrakcyjności.
6. Przyznanie premii dla prezesa Zarządu za III kwartał 2019r.
7. Przedstawienie informacji na temat zmiany wyparkowych podzielników kosztów c.o. na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem w zasobach Spółdzielni.
8. Informacja o zaawansowaniu prac remontowych w bieżącym roku.
9. Informacja na temat przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów i związanych z tym opłat.
10. Sprawy różne i wniesione.

Ad.1

Posiedzenie plenarne Rady otworzył Przewodniczący Rady – Pan Ryszard Dusza. Odczytał porządek obrad i poddał pod głosowanie. - Za jego przyjęciem głosowało 8 członków Rady.

Ad.2

Przewodniczący posiedzenia zaproponował, aby każdy z członków zapoznał się z treścią protokołu z poprzedniego posiedzenia. Postanowiono, że jego przyjęcie nastąpi pod koniec posiedzenia.

Ad. 3

Zarząd przedstawił analizę kosztów i przychodów eksploatacji poszczególnych nieruchomości. Poinformował, że w niektórych nieruchomościach zaczęły się tworzyć naprawdę duże niedobory. Powstały one w skutek tego, że koszty towarów i usług rosły co roku, a Spółdzielnia nie podnosiła opłat eksploatacyjnych od prawie 6 lat (mi.in. wzrost kosztów energii oraz płacy minimalnej). Przepisy mówią, że Spółdzielnia jest zobowiązana tak dostosować opłaty, żeby tych niedoborów nie było. W związku z tym Zarząd postanowił podnieść wysokość opłat eksploatacyjnych od 01.01.2020r.

Ad. 4

Przewodniczący Rady odczytał uchwałę dotyczącą zmiany od 01.01.2020r. wysokości opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach, w których występuje nadwyżka kosztów nad przychodami. Poddano ją pod głosowanie. Za głosowało 9 członków RN.

Ad. 5

Pani Jędrych wyjaśniła na czym polega współczynnik atrakcyjności mieszkania. Zależy on od tego, na którym piętrze położone jest mieszkanie. Do tej pory większą atrakcyjność miało mieszkanie na pierwszym piętrze niż na czwartym co wiązało się z większymi opłatami.

Zarząd zaproponował likwidację tych współczynników, ponieważ teraz ta atrakcyjność uwzględniana jest już w cenie zakupu mieszkania.

Pan Dusza odczytał uchwałę w sprawie likwidacji współczynników atrakcyjności. Podał ją pod głosowanie – za głosowało 6 osób, przeciw 1, wstrzymały się 2.

Ad.6

Prezes Jędrych odczytała informację o zadaniach wykonanych w III kwartale 2019r. Poddano pod głosowanie uchwałę w sprawie przyznania premii uznaniowej za m-ce VII, VIII, IX 2019 dla Prezesa Zarządu – za głosowało 9 członków RN.

Ad. 7

Zarząd poinformował, że chciałby dokonać wymiany wyparkowych podzielników kosztów c.o. na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem. Zaletą tych podzielników jest dużo bardziej wiarygodny odczyt oraz to, że nie trzeba chodzić po wszystkich mieszkaniach aby odczytać podzielnik na każdym grzejniku, odczyt dokonywany jest zdalnie

w ciągu jednego dnia . Koszty wymiany jednego podzielnika to około 50-60zł. Wymiana mogłaby nastąpić po odczycie i rozliczeniu ciepła w 2020r. Odpłatność można będzie potrącić z nadpłaty za ogrzewanie, natomiast osobom, które nie będą miały nadpłaty koszt wymiany będzie można rozłożyć na raty.

Ad. 8

Prezes Jędrzych przedstawiła informację o wykonanych pracach remontowych w bieżącym roku, m.in.:

- 1) wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na oprawy LED w budynkach Broniewskiego 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, Brożka 11, 12, 15, Armii Krajowej 3;
- 2) docieplenie północnej i zachodniej ściany budynku Broniewskiego 22;
- 3) remont 5 balkonów w budynku Broniewskiego 18;
- 4) wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu w budynku Brożka 12;
- 5) docieplenie ściany południowej i zachodniej w budynku Brożka 26;
- 6) ogrodzenie placu zabaw przy budynku Brożka 27;
- 7) wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu oraz z wiatrołapu na klatkę schodową w budynku Armii Krajowej 1 i 2;


Ad. 9

Prezes Zarządu poinformowała, że Spółdzielnia dostała z Urzędu Gminy do każdej nieruchomości potwierdzenie przekształcenia gruntu z wieczystego użytkowania we własność. Do końca lutego 2020r. musimy zapłacić pierwszą opłatę przekształceniową. Opłata ta będzie opłacana przez 20 lat w wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie. Bardzo dużo osób chce, abyśmy dokonali jej jednorazowo, ponieważ jest taka możliwość. W naszej Gminie niestety nie ma żadnej bonifikaty dotyczącej jednorazowej wpłaty, natomiast jest pewne, że opłata ta to wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie pomnożona przez 20 lat, gdyż opłata przekształceniowa może być waloryzowana i nie wiadomo ile będzie ona wynosiła za kilka lat. Koszty w każdej nieruchomości są inne, ponieważ wszystko zależy od wielkości terenu. Spółdzielnia musi zastanowić się czy wszyscy zapłacą jednorazowo, czy zrobi to nieruchomościami.


Ad. 10

W sprawach różnych głos zabrała Główna Księgowa. Zapytała co proponuje Rada w związku z badaniem bilansu. Postanowiono, że zostanie on zbadany przez biegłego rewidenta. Następnie pod głosowanie poddano protokół z ostatniego posiedzenia – za głosowało 9 członków RN.


Protokółant


.....
Magdalena Kita

Sekretarz


.....
Agata Tomasik

Przewodniczący RN


.....
Ryszard Dusza