

Protokół Nr 1/2020

Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie w dniu 30.01.2020 r.

Obecni na zebraniu wg załączonej listy – 9 osób

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Przyjęcie planu pracy RN na I półrocze 2020 r.
4. Informacje Zarządu o wykonaniu planu remontów za 2019 r.
5. Projekt planu remontów na 2020 r.
6. Zmiana wysokości opłat za dzierżawę terenu pod garażami.
7. Wybór podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019r .
8. Informacja Zarządu o wynikach rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej z podziałem na budynki za II półrocze 2019 r.
9. Sprawy bieżące i wniesione.

Ad.1

Posiedzenie plenarne Rady otworzył Przewodniczący Rady – Pan Ryszard Dusza. Odczytał porządek obrad i poddał pod głosowanie. - Za jego przyjęciem głosowało 9 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

Pan Przewodniczący z Panią Prezes uzgodnili, żeby nie rozbudowywać tego planu w nadmierny sposób o drobne sprawy, tylko ująć te najważniejsze rzeczy, a ponadto będą ujęte pewne sprawy o których Pani Prezes na tym posiedzeniu powie.

Plan obejmuje 3 posiedzenia, tak jak było uzgodnione, że RN będzie się spotykać co drugi miesiąc.

Głosowanie za przyjęciem planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze bieżącego roku.

Wszyscy członkowie RN są za przyjęciem planu.

Uchwała wchodzi w życie z dniem dzisiejszym.

Ad. 4

Kierownik GZM Mariusz Miśtał.

Z tego względu, że mają Państwo przed sobą wykonanie planu remontów – to wyjaśniam - wszystkie koszty poniesione z planu remontów pochyłym drukiem są to wymienione roboty, które zostały wykonane ,a nie były ujęte w planie.

Część robót jest poniżej tego co zaplanowaliśmy, natomiast są roboty, których koszty wykraczają ponad to co zaplanowaliśmy, mieści się to oczywiście w ramach naszego funduszu remontowego. Ceny materiałów i robocizny poszły mocno w górę, przykładem jest przetarg wiosenny, a roboty zamawiane w listopadzie, grudniu to jest bardzo duża różnica w cenie. Wyodrębniony w planie jest koszt robót zaplanowany i koszt robót poniesiony, w uwagach są dodatkowe rzeczy wyjaśnione, np. po wichurze dostaliśmy odszkodowanie na remont pokrycia dachowego na os. Brożka 26 oraz całkowicie został spłacony kredyt.

Są też roboty, których nie udało się wykonać, gdyż nie udało się wyłonić wykonawcy. Do przetargu nie zgłosił się żaden na te konkretne roboty, a z wolnej ręki też próbowaliśmy szukać wykonawcy, ale bezskutecznie i dlatego niektóre roboty nie zostały wykonane, np. montaż daszków nad balkonami na ostatniej kondygnacji, na os. Brożka 17, czy malowanie klatek, reperacja schodów wejściowych na Jędrzejowskiej, ale tutaj mieliśmy dylemat, bo duża część tego funduszu remontowego została pochłonięta na przebudowę kotłowni olejowej na gazową – koszty oraz to co zostało zrobione ujęte jest w planie.

Nie udało się również wykonać robót w Krasocinie i Łopusznie. Staraliśmy się o wykonawcę, niestety nie udało się nikogo znaleźć. Jeśli chodzi o jedną z ostatniej pozycji – remont pomieszczeń sekretariatu i świetlicy - to zaczynamy od jutra.

Plany na przyszły rok są też dość ambitne, myślę że większość z nich uda się wykonać.

Pan Przewodniczący

Dziękuję za wyjaśnienia Panu kierownikowi i otwieram dyskusję nad sprawozdaniem z wykonania remontów.

Ja ze swej strony mogę powiedzieć, że przeglądając go widzę że sporo zostało zrobione i to za spore sumy. Są też prace, które nie były ujęte w planie, a na pewno wynikły z bieżących potrzeb czy na skutek jakiś warunków. Odnośnie tych daszków to wiem, że fachowcy nie chcą podjąć się takiego montażu, moja córka mieszkała w Kielcach i też wniosowała o taki daszek do tamtejszej Spółdzielni. Mieszkała 10 lat i jak się wyprowadzała daszku nadal nie zamontowano.

Pan Kierownik Miśtal

Myślimy nad tym, żeby kupić taki słupek rusztowania, żeby od samego dołu do samej góry bloku go postawić, na cztery piętra i we własnym zakresie wykonać te roboty.

Nasi pracownicy posiadają uprawnienia potrzebne do wykonania tego typu robót.

Pani Prezes

Będziemy szukać rozwiązania w tej kwestii.

Pan Przewodniczący

W tym względzie nie proponuje uchwały, to jest jedynie informacja o wykonaniu.

Ad. 5

Pan Przewodniczący

Widzę, że roboty, które nie zostały wykonane w 2019 roku są zaplanowane na rok 2020. I to co Pan kierownik powiedział, nie zostały wykonane nie z powodu braku funduszy, a z powodu braku wykonawcy.

Pan Kierownik Miśtal

Jest to tylko projekt planu, więc jeśli Rada ma jakieś sugestie to proszę o zgłaszanie.

Pan Gieroń

Mam uwagę, że nic się nie dzieje na os. Broniewskiego 20 i 23 – lokatorzy ciągle czekają na parking przy bloku 23, czekają na chodniki i śmietnik.

Pani Prezes

Niech Pan spojrzysz na te budynki z zewnątrz – są zrobione docieplenia wszystkich budynków, macie wymienione oświetlenie, tak jak w pozostałych budynkach.

Ponowimy temat przekazania drogi, gdyż to jest główny problem jeśli chodzi o parking, chodnik i śmietnik. U Państwa dużym problemem są dachy z eternitu. Prosiłam jedną z firm o wykonanie kosztorysu na wymianę pokrycia dachowego na budynku os. Brożka 26. To kwota około 280 tys. zł. netto.

Budynki są 4, a zbieracie 120 tys. rocznie, czyli te 12 lat które nam zostało braknie nam na to żeby sfinansować wymianę dachów.

Pan Kwiecień

Odnosnie Brożka 27 – chodniki od klatek czy to 43 tys. kosztowało? I ile Gmina dołożyła?

Pani Prezes

Taki był koszt, a Gmina dołożyła fundusze na część pod kontenerami. Gmina ogłosiła przetarg na wykonanie tego utwardzenia, położenie kostki, a Spółdzielnia dołączyła się do wykonawcy i u nas poszła taka sama cena jak dla Gminy.

Pan Kwiecień

U nas jest budżet dodatni i my mamy z czego brać, my wszystko spłaciliśmy. I u nas zdjęli tylko ogrodzenie i tyle, nie można było coś tam posadzić?

Pani Prezes

Tam też będziemy starali się zagospodarować teren zielony, ale dopiero były zrobione w grudniu chodniki, na wiosnę będziemy myśleć w tej kwestii.

Nie jesteśmy w stanie zmusić nikogo do sfinansowania robót na naszym terenie, możemy poprosić żeby dofinansowano nam część prac.

Ceny położenia kostki wzrosły, w kwietniu br roku było to 200zł, a potem było to już 300 zł. Wszystko drożeje w tym momencie, kominiarz też zrobił podwyżkę, ceny energii też wzrosły. Następny temat to Wiśniowa 13. Myślimy o remoncie instalacji centralnego ogrzewania, polegającym przede wszystkim na płukaniu grzejników, chemicznym czyszczeniu instalacji i montażu zaworów odpowietrzających przy grzejnikach.

Pan Kierownik Miśtal

Założone zostały walmaty, zawory odpowietrzające na pionach centralnego ogrzewania i to jest bardzo dobre urządzenie, jak się latem wody nie spuszcza żeby lokatorzy mogli grzejniki wymieniać. Jak się spuszcza wodę a potem dopuszcza to zawory zawieszają się i leje się przez nie woda. Zapowietrzają się często grzejniki na początku sezonu, ludzie nie odkręcają grzejników, później odkręcają, znowu się zapowietrza, znowu pracownik musi pójść odpowietrzyć. Gdy założymy w tych budynkach, z którymi jest problem te odpowietrzniki na końcu grzejnika to każdy z mieszkańców będzie mógł sobie sam odpowietrzyć bez wzywania hydraulika.

Pan Czekał

To nic nie daje. Na 16 założyłem poziomowy, który sam odpowietrza i potrafi się co drugi dzień zapowietrzyć na ostatnim piętrze.

Pan Kierownik Miśtal

Według moich informacji dobijanie wody jest cały czas włączone na wymiennikowi w takim sensie, że jeśli gdzieś tam ubędzie to na wymiennikowni powinno dobić. Czyli jeśli odpowietrzamy to z tej wymiennikowni woda powinna napłynąć do instalacji w bloku.

Pani Prezes

To wystarczy, że sąsiad na dole odkręci grzejnik i już jest problem.

Pan Czekaj

Czy się zakręci na I piętrze czy na II to nie powinny być takie problemy.

Pani Prezes

Cała instalacja jest zapełniona wodą, a jeśli na dole pod Panem ktoś ma zakręcone grzejniki całe lato, a mimo że przyszedł sezon ich nie odkręci, to jak go odkręci to ta woda wpłynie do grzejnika, a powietrze wejdzie wyżej w instalację.

Narazie montujemy zawory odpowietrzające, planowany koszt tych robót to 8 tys. zł.

Następny temat os. Broniewskiego 9 do 13. Remont chodników od bloków nr 10 w stronę bloku nr 12 i 13 – 15 tys. zł i rozbiórka wiaty śmietnikowej pomiędzy budynkami nr 10, 11, utwardzenie palcu i montaż nowej wiaty na tym terenie – koszt około 18 tys. zł.

Os. Broniewskiego 15 do 18 – remont chodnika wraz z podejściem do klatek przed budynkiem Broniewskiego 15 i 17 – to jest w sumie już dokończone zadanie tylko faktura będzie w tym roku.

Remont chodnika od bloku nr 16 w stronę wschodniej strony bloku nr 15 i likwidacja chodników betonowych w terenach zielonych. Remont klatki I oraz remont balkonów na bloku nr 18. Remont klatki jest w zasadzie już kończony. Koszt około 20 tys. zł.

Broniewskiego 19 – w planie jest wymiana okienek piwnicznych, ocieplenie cokołu i wymiana opaski od strony zachodniej budynku. Koszt około 10 tys. zł.

Broniewskiego 20 do 23 – wymian okien i drzwi do lokali użytkowych Broniewskiego 20 i oświetlenie. Koszt przewidywany około 50 tys. zł.

Remont chodników przy budynku Broniewskiego 20 od strony ulicy 1 Maja – koszt 20 tys. zł.

Malowanie klatki IV Broniewskiego 20. Kost około 7 tys. zł.

Remont niektórych balkonów Broniewskiego 20-23, tam gdzie jest taka potrzeba – koszt około 20tys. zł.

Pani Tomasik

Zgłasza malowanie klatki I w budynku Broniewskiego 21.

Pani Strzelec

Zgłasza remont wiatrołapu, bo jest duża szpara, na Broniewskiego 21, klatka I i II.

Pani Prezes

Brożka 11 do 15 remont instalacji centralnego ogrzewania i montaż systemów odpowietrzających. Koszt 12 tys. zł.

Brożka 17 montaż daszków nad ostatnią kondygnację.

Pan Gąsieniec

W bloku nr 16, w klatce III należy wymienić wkładkę do zamka, bo drzwi się nie domykają.

Pani Prezes

Brożka 25 do 26 – docieplenie ściany południowej i zachodniej – to jest praca już wykonana tylko koszty przeszły na ten rok. Tam już w tym roku nie planujemy żadnych prac.

Brożka 27 – wymiana okien do piwnicy, ocieplenie cokołu od strony zachodniej budynku i montaż stojaków na rowery. Koszt planowany 42 tys. zł.

Pani Strzelec i Pani Tomasiak

Wnioskują o stojaki na rowery również przy bloku 21 oraz przy innych przy których nie ma.

Pani Prezes

AK 1 i 2 wymiana okienek na klatce w klatce III i IV w budynku AK 2 – koszt 7 tys. zł.

Remont niektórych balkonów AK2 – 20 tys. zł.

Remont trzech klatek w budynku AK2 - 21 tys. zł.

Utwardzenie palcu i montaż nowej wiaty na kontenery przy ogrodzeniu basenu. Koszt 18 tys. zł.

Pan Kierownik Miśtał

Ta wiatka kosztuje około 13 tys. zł.

Pani Główna Księgowa

Wspomina o myciu ścian na Armii Krajowej.

Pani Prezes

Jest to specyficzna ściana, od północy jest dużo drzew, robi się glon, on się rozprzestrzenia i jedynym sposobem jest umycie tej ściany środkami grzybobójczymi i pomalowanie, zabezpieczenie, ale to też są dodatkowe koszty. Są firmy które się zajmują myciem elewacji, ale może spróbujemy kupić środek taki do mycia i sami umyć te ściany.

Pan Kwiecień

Na bloku 26 Brożka też się tak zrobiło na frontowej ścianie.

Pan Kierownik Miśtał

Możemy przyjąć to mycie ścian – tylko jakąś robotę nie wykonać wtedy w zamian. Może uda się, bo z poprzedniego wykonania planu sporo robót było takich które nie było zaplanowane.

Będziemy rozmawiać z firmami, które się tym zajmują, Pani Prezes ma kontakt do jednej z firm, która myje przy zastosowaniu lin. Sprawdzimy jakie to będą koszty i być może, że przyjmujemy do planu te roboty.

Pani Prezes

Armia Krajowa 3 brak planowanych robót remontowych – zbieramy na drogę. Już nie mają kredytu, jest sflacony.

Jędrzejowska – chcielibyśmy pomalować klatkę i zreperować schody, ale nie mają pieniędzy i musimy zrezygnować z tego.

Krasocin - remont kominów i Łopuszno – docieplenie ściany i remont kominów.

Bukowa Szkolna 2 – remont drogi i parkingu – to zadanie zostało wykonane – tylko zapłata za fakturę została.

Bukowa, Osiedlowa 15 – ta sama sytuacja.

Broniewskiego 14 – remont pomieszczeń sekretariatu i świetlicy w planie oraz drobne remonty na nieruchomościach, awarie itp. Planujemy wydać 62 tys. zł.

Pan Przewodniczący

Czy Ktoś ma jakieś uwagi lub propozycje do planu?

Pan Michałek

Kwestia Telewizji, odbiera źle program 1 i 2.

Pani Prezes

Tu może być problem z sygnałem, że może być on za mocny i zakłócenia przez to są wzmocnione. Należy zgłaszać problem jeśli jest zły odbiór, my przekazujemy zgłoszenie awarii do konserwatora TV.

Ad.6

Pani Prezes

Na zebraniu walnym w 2018 roku był zgłoszony wniosek o zmianę wysokości opłat za dzierżawę terenu pod garażami. Nie został zrealizowany w tamtym roku, ale już w tym roku należy zmienić te opłaty, tym bardziej że ostatnia zmiana była w 2010 roku. Wynoszą one w tej chwili 1,20/ m² netto dla osób będących członkami i 2 zł/m² netto dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

Jak się orientowaliśmy w Gminie to jest kwota 3 zł/m² u nich, bo oni też dzierżawią tereny pod garaże. Jeśli chodzi o osoby prywatne, to jest koszt 50 na miesiąc.

Proponujemy stawki 2 zł dla członków Spółdzielni oraz 2,50 dla osób nie będących członkami. Większość z tych pieniędzy rozdysponujemy na podatki, opłaty oraz utrzymanie terenu.

Pani Główna Księgowa

Od tych przychodów naliczamy VAT i podatek dochodowy CIT.

Pani Prezes

To są pieniądze dla Spółdzielni, podwyżka jest jak najbardziej uzasadniona.

Pan Przewodniczący

Odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 30.01.2020r. w sprawie zmiany opłat za dzierżawę gruntów pod garażami.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 7 członków, przeciw 0, wstrzymało się 2.

Uchwała została przyjęta.

Ad. 7

Pani Główna Księgowa

Nie będziemy jeszcze mogli dokonać wyboru, czekamy na oferty jednostek badających. Ponowimy temat na następnym posiedzeniu, na dzień dzisiejszy nie wpłynęły żadne oferty.

Ad. 8

Pan Czekaj

Pyta o koszty ciepła we Wspólnocie – u nich nie ma żadnych podzielników ciepła, jak są rozliczani?

Pani Prezes

We Wspólnocie rozliczenie kosztów ciepła następuje wg powierzchni mieszkań. Wszyscy płacą taką samą stawkę za 1 m² pow. użytkowej.

Jeśli chodzi o rozliczenie wody w Spółdzielni to całość zamyka się różnicą na plusie 5 %. To dzięki temu, że coraz więcej budynków ma wymienione wodomierze w mieszkaniach, które dokładnie odczytują ilość wody zużytej w danym mieszkaniu.

Trzeba się jeszcze zastanowić nad wymianą wodomierzy w dwóch budynkach, tj. Brożka 12 i Broniewskiego 23. Tam suma wskazań wodomierzy domowych jest około 10 % wyższa od tej którą pokazuje wodomierz główny. Wodomierze które mają 30 lat mogą już błędnie wskazywać i należy je wymienić.

Pan Przewodniczący

Informacja przyjęta do wiadomości.

Ad. 9.

Głosowanie za przyjęciem protokołu z poprzedniej Rady Nadzorczej.

Pan Przewodniczący

Poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z poprzedniej Rady.

Protokół przyjęto jednogłośnie.

Pan Barczyński

Zwraca uwagę na to że osoby obce wchodzą do klatek i palą papierosy.

Pani Prezes

Jest zimno i dlatego to jest teraz nagminne. Należy zgłaszać policji jeśli jest to uporczywe i się powtarza.

Pani Strzelec

Porusza kwestie koszy na śmieci. Czy Gmina nie obciąża nas lokatorów za śmieci, które wyrzucają osoby obce, bo tak się zdarza, osoby podjeżdżają i wyrzucają śmieci do naszych kontenerów, np. ostatnio widziano jakiegoś przedsiębiorcę który podjechał i wyrzucił dużą ilość.

Pani Prezes


Na placu, który należy do Gminy, Gmina w ramach rewitalizacji przewidziała postawienie wiaty na śmieci.

Pani Prezes poruszyła również sprawę odnośnie przejęcia przez Gminę drogi Kilińskiego Mickiewicza. Przekazała informację w tej sprawie.


Pan Przewodniczący zakończył obrady Rady Nadzorczej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.


Protokolant


.....
Joanna Gaśieniec

Sekretarz


.....
Agata Tomasik

Przewodniczący RN


.....
Ryszard Dusza