

Protokół Nr 2/2020

Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie w dniu 19.05.2020 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. Podjęcie Uchwały w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2019 r.
4. Zatwierdzenie planu remontów na 2020 r.
5. Analiza kosztów i opłat eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości.
6. Zatwierdzenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2020 r.
7. Podjęcie Uchwały dotyczącej zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
8. Omówienie trybu przeprowadzania Walnego Zgromadzenia w warunkach epidemii.
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.

Posiedzenie Rady odbyło się przy zachowaniu wszelkich środków ostrożności w związku z obostrzeniami zalecanymi w czasie pandemii Koronawirusa.

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

Proszę o zabranie głosu Panie z Zarządu i przedstawienie podmiotu do badania.

Pani Główna Księgowa

Zgłosiła się jedna firma audytorska „AC ROKA” z Kielc, proponując przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego do czerwca 2020 r. za kwotę 7 995 brutto. Wszystko odbywać się będzie drogą elektroniczną, wszystkie dane mamy przekazać elektronicznie i po badaniu otrzymamy opinię.

Była to jedyna oferta, która wpłynęła. Firma ta bada Spółdzielnie, ale również Spółki, Szkoły Wyższe, jest w niej zatrudnionych ośmiu biegłych.

Pan Przewodniczący

Odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 19.05.2020r. w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2019 r.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 9 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 4

Pan Przewodniczący

Plan remontów w zarysie był przedstawiony na poprzednim posiedzeniu Rady, ale to był tylko projekt. Proszę Panie z Zarządu o zabranie głosu odnośnie planu.

Pani Prezes

Zrezygnowaliśmy z prac Broniewskiego 1 i 2 i na Brożka 11 i 15. Tam była przewidziana wymiana odpowietrzników przy grzejnikach. Z uwagi na zaistniałą sytuację pandemii ograniczamy do minimum prace w mieszkaniach, dlatego postanowiliśmy zrezygnować z tych robót w tym roku.

Natomiast na Brożka 11 i 15 przeznaczymy pieniądze na wymianę rynien i obić blacharskich na dachach. Staramy się teraz wykonać dużo prac przy budynkach na zewnątrz, opaski itp. takie prace, które nie wymagają tego, aby konserwatorzy musieli wchodzić do mieszkań.

Pojawiło się w planie zadanie – klatka schodowa Broniewskiego 21, klatka od 1 do 3 i Broniewskiego 20 do 23 - nowa wiata śmietnikowa, gdyż często pojawia się problem, szczególnie w weekend z rozsypanymi śmieciami wokół śmietników.

Pan Przewodniczący

Odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 19.05.2020r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2020 r.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 9 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.
Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 5

Pani Prezes

W bieżącym roku od stycznia podnieśliśmy opłaty eksploatacyjne w kilku nieruchomościach, ale przeprowadzona analiza sugeruje, że trzeba urealnić opłaty w pozostałych nieruchomościach. Tylko 4 nieruchomości na koniec roku mają większe przychody niż koszty, natomiast pozostała część nieruchomości niestety odwrotnie, już zaplanowane zaliczki nie pokrywają kosztów eksploatacji. Dlatego też, te nieruchomości które pozostały bez zmiany opłat, już ten rok pokazał, że też już „wchodzą” w niedobory.

W przypadku zmiany wysokości opłat musimy podjąć uchwałę i z 3 miesięcznym wyprzedzeniem podać informację do lokatorów.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w nieruchomości 19 jest nieduże zadłużenie, ale opłaty wystarczą na jego pokrycie, Broniewskiego 20-23 koszty przekraczają wnoszone opłaty i planujemy tam podwyżkę o 30 gr., Brożka 11-15 - podwyżka o 20 gr., Brożka 17 - podwyżka o 30 gr., Brożka 11-15 - podwyżka o 20 gr., Brożka 17 - podwyżka o 20 gr., Armii Krajowej podwyżka również.

Ad.6

Pani Prezes

Ten punkt wiąże się z poprzednim punktem porządku obrad, także w części został omówiony wcześniej. Dodam, że będziemy chcieli zwiększyć odpisy na fundusz remontowy w niektórych nieruchomościach. Na tych nieruchomościach, w których są remonty planowane i nie da się ich uniknąć, np. do 2032 r. musimy zgodnie z obowiązującymi przepisami wymienić pokrycia dachowe, na których jest eternit. Podwyżki opłat są nieuniknione, my je możemy przesunąć w czasie o pół roku, ale w ten sposób straty mogą się pogłębiać, bo koszty wykonania robót są coraz wyższe.

Pani Prezes omówiła poszczególne pozycje planu finansowo - gospodarczego.

Pan Przewodniczący

W związku z wejściem ustawy o najniższych wynagrodzeniach, które znacznie wzrosły, pytanie ile osób skorzystało z tego i jaki to miało skutek dla Spółdzielni.

Pani Prezes

Skorzystało 6 osób, koszt około 23 tys. w skali roku.

Pani Główna Księgowa

To są plany działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Natomiast jest jeszcze nasza dodatkowa działalność w postaci najmu lokali użytkowych, zarządzanie wspólnotami – to też stanowi nasze przychody z tym, że ustala się odrębny wynik – należy to wydzielić, ustalić i Walne Zgromadzenie decyduje o jego przeznaczeniu.

Pan Przewodniczący

Odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 19.05.2020r. w sprawie zatwierdzenia planu finansowo- gospodarczego Spółdzielni 2020 r.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 9 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 7

Pani Główna Księgowa

Spółdzielnia oprócz zasobów mieszkaniowych posiada mienie Spółdzielni, tj. budynek biura i lokale biurowe oraz warsztat, budynki gospodarcze, które stanowią własność Spółdzielni. Od takich lokali Spółdzielnia ma możliwość tworzenia odpisu i naliczania funduszu remontowego. Jest to mienie, które dotyczy wszystkich Spółdzielców. W naszej Spółdzielni jest niewiele tej powierzchni, tj. warsztat na Broniewskiego 16 i pomieszczenia biura Spółdzielni, to razem daje około 424 m². Dotychczas odpis na ten fundusz wynosił 2 zł/m², tj. 9600 rocznie. Są to środki, które przeznaczamy później na remont pomieszczeń biurowych, remont mienia oraz na wydatki związane z zagospodarowaniem terenu.

Planujemy wymianę jeszcze 2 okien w pomieszczeniach biurowych w tym roku oraz w przyszłym roku chcielibyśmy przemalować elewację budynku Spółdzielni. I dlatego proponujemy zmianę stawki. Ten odpis na mienie i wszystkie inne koszty, które związane są z utrzymaniem tych wspólnych lokali czy budynków są wykazane w kalkulacji opłat eksploatacyjnych, np. z tego funduszu kupujemy jakieś urządzenie czy narzędzie, które służy wszystkim nieruchomościom.

W przyszłym roku najprawdopodobniej będzie można tworzyć u nas w Spółdzielni odpis na fundusz remontowy dla lokali użytkowych i wtedy rozliczymy wszystkie wydatki remontowe właśnie z tego funduszu.

Pan Michałek

Jakie były koszty remontów?

Pani Prezes

Koszty remontów biura – sekretariatu, świetlicy, wymiana okien, drzwi i oświetlenia wyniosły ok. 40 tys. zł.

Mamy w planie remont elewacji oraz remont parkingu z tyłu budynku.

Pan Przewodniczący

Odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 19.05.2020r. w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Przyjęto stawkę odpisu 3,50 zł., która będzie obowiązywała od 1 czerwca 2020r.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta większością głosów.

Ad. 8

Pan Przewodniczący

Proszę Panią Prezes o przedstawienie zasad prawnych i ewentualnych propozycji.

Pani Prezes

W związku z zakazem zgromadzeń powyżej 50 osób Walne Zgromadzenie na razie nie będzie możliwe, a w tym roku będą wybory do Rady Nadzorczej, więc będzie to dodatkowe utrudnienie nawet żeby podzielić Walne na kilka części.

Obowiązuje tarcza antykryzysowa i zgodnie z art. 90 tej ustawy: Jeżeli ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub epidemii trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Natomiast jeśli chodzi o sprawozdanie finansowe, to na razie jest przesunięty termin zatwierdzenia sprawozdania finansowego do 30 września. Sprawozdanie to zatwierdza się na

Walnym Zgromadzeniu, wynikało by z tego, że Walne Zgromadzenie mogło by się odbyć od 1 września, ale na razie nie wiemy co się wydarzy, bo termin ten może zostać przesunięty.

Pani Główna Księgowa

Związek Rewizyjny wystąpił z pismem do Pana Premiera o przesunięcie terminu zatwierdzenia sprawozdania finansowego do 31 października. Na razie decyzji jeszcze nie ma i nie wiemy czy ten termin zostanie przesunięty.

Pani Prezes

Planujemy zorganizować Walne Zgromadzenie w częściach, gdyż ułatwi to przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej. Myślimy, żeby zorganizować je we wrześniu, ale czekamy na rozwój sytuacji w kraju i decyzję co do terminu podejmiemy w późniejszym czasie.

Ad. 9.

Pan Gieroń

Proponuje umieszczenie tabliczek z numerami mieszkań na bloku.

Pan Michałek

Pytanie o ulgi w podatku od nieruchomości.

Pani Prezes

Nie ma żadnych ulg, bo nasza Gmina nie przyznaje ulg z tytułu jednorazowych wpłat.

Pan Gieroń

Pytanie o podzielniki elektroniczne.

Pani Prezes

Jeśli chodzi o podzielniki elektroniczne, to w tym miesiącu wysyłamy pismo do firmy, która nas teraz rozlicza, z wypowiedzeniem umowy, bo obowiązuje roczny okres wypowiedzenia umowy. I w przyszłym roku założylibyśmy już elektroniczne podzielniki. Mamy wykaz, że koszt to około 50-60 zł. od sztuki za podzielnik. Jest możliwość jednorazowej wpłaty, gdzie spółdzielnia wpłaca za wszystkich mieszkańców i rozlicza, można również wydzierżawić na 10 lat takie urządzenie oraz jest propozycja zakupu podzielników i systemu rozliczeń i wtedy byśmy mieli ten system rozliczeń w Spółdzielni. Jeśli teraz płacimy za rozliczenia ok. 50 tys. zł. za każdy sezon, to takie rozwiązanie byłoby korzystniejsze.

Pan Przewodniczący

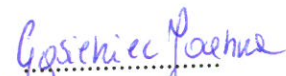
Głosowanie za przyjęciem protokołu z poprzedniej Rady Nadzorczej.

Pan Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z poprzedniej Rady.
Protokół przyjęto jednogłośnie.


Pan Przewodniczący zakończył obrady Rady Nadzorczej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

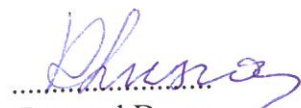
Protokolant


.....
Joanna Gaśieniec

Sekretarz


.....
Agata Tomasiak

Przewodniczący RN


.....
Ryszard Dusza

