

Protokół Nr 3/2020
Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”
we Włoszczowie w dniu 23.07.2020 r.

Obecni na zebraniu wg załączonej listy – 9 osób

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 19.05.2020 r.
3. Omówienie problemu zaległości czynszowych.
4. Przedstawienie wyników badania sprawozdania finansowego za 2019 r.
5. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności w 2019 r. Przyjęcie sprawozdania przez RN.
6. Przygotowanie i omówienie sprawozdania Rady Nadzorczej za działalność w 2019 r.
7. Informacja Zarządu o podziale na części Walnego Zgromadzenia i o planowanym porządku obrad WZ.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków (osób zajmujących lokale) w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi lokale.
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.

Poinformował, iż w dniu 04.06.2020 r. odbyło się posiedzenie Prezydium Rady z którego również sporządzono protokół.

Ad. 3

Pan Przewodniczący

Przypomina, iż obowiązuje nas ustawa RODO, tak jak wszystkich pracowników firmy. Informacje, które będą tu podane są tylko do wykorzystania dla nas służbowo, nie wolno ich rozpowszechniać.

Pani Główna Księgowa

Wpływy do spółdzielni są tylko z czynszów, dlatego podjęliśmy decyzję o poruszeniu tematu zaległości czynszowych na posiedzeniu RN. Dwie osoby już dłuższy czas zalegają nam ze spłatami czynszów i postanowiliśmy zaprosić te osoby, aby przedstawiły swoją sytuację i rozwiązanie jak te zaległości wobec Spółdzielni uregulować. Spotykamy się z trudnymi problemami ludzkimi, ale musimy znaleźć sposób na spłatę zaległości. Ostatecznością jest sprzedaż mieszkań własnościowych.

Rada wysłuchała osobę, która przyszła i ponagliła o spłatę w miarę możliwości długu wobec Spółdzielni. Osoba ta zobowiązała się do spłat.

Ad. 4

Konferencja telefoniczna z biegłym z firmy AC Roka prowadzącym badanie bilansu Spółdzielni.

Biegły nie stwierdził uchybień, opinia biegłego dotycząca badania bilansu jest pozytywna.

Ad. 5

Pan Przewodniczący

Członkowie Rady otrzymali sprawozdanie oraz zapoznali się z jego treścią. Sprawozdanie Zarządu jest częścią Sprawozdania finansowego, które zostało przekazane do KRS.

Pan Przewodniczący odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 23.07.2020r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2019 r.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 6

Pan Przewodniczący

Sprawozdanie Rady Nadzorczej, pomimo kwestii niewiadomej w sprawie Walnego Zgromadzenia, na które to sprawozdanie ma być przygotowane i zatwierdzone przez Walne sprawozdanie należy przygotować. Sprawozdanie będzie przygotowane na wrzesień, na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad.7

Pani Prezes

Posiedzenie Walnego Zgromadzenia miało się odbyć we wrześniu z uwagi na zapis w ustawie, że do końca września powinno być zatwierdzone sprawozdanie finansowe. Sprawozdanie finansowe zostało już przesłane do KRS. Zrobiliśmy rozeznanie wśród Spółdzielni Mieszkaniowych w naszym województwie oraz dzwoniśmy do Związku Rewizyjnego i okazuje się, że oprócz Spółdzielni w Końskich żadna inna Spółdzielnia nie planuje w tej chwili Walnego Zgromadzenia.

Mamy zapisane w ustawie, że w ciągu 42 dni od zakończenia stanu pandemii powinniśmy zwołać Walne Zgromadzenie. Stan pandemii trwa i nie wiadomo kiedy się zakończy i czy w tym roku w ogóle.

Do przeprowadzenia Walnego w sytuacji pandemii potrzebne są odpowiednie warunki do zachowania dystansu oraz zasad higieny. Starostwo może udostępnić nam salę konferencyjną, w której może spotkać się 30 osób jednocześnie.

Członków Spółdzielni mamy około 3 tys. , więc jest to niemożliwe, bo nie jesteśmy w stanie zapewnić reżimu sanitarnego, tym bardziej, że będzie to zebranie wyborcze.

We wrześniu na zebraniu Rady wrócimy ewentualnie do ostatecznych ustaleń oraz informacji, co do Walnego w tym roku.

Rada Nadzorcza zaakceptowała decyzję o wstrzymaniu na chwilę obecną zwołania posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Ad. 8

Pani Prezes

W 2008 r. wprowadzony był do „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków (osób zajmujących lokale) w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych oraz

zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi lokale” zapis, że Regulamin dotyczy tylko mieszkań zajmowanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, a w tej chwili chcemy ten zapis wykreślić.

To dotyczy przede wszystkim dofinansowania do wymiany okien. W tej chwili ktoś kto posiada odrębną własność, a takich mieszkań już jest prawie połowa – nie może skorzystać z dofinansowania do wymiany stolarki okiennej, mimo, że tak samo wpłaca czynsz, w takiej samej wysokości jak członkowie, którzy mają spółdzielcze prawo do lokalu, dlatego uważamy, że sprawiedliwym byłoby, gdyby ten zapis zmienić, aby ten punkt dotyczył wszystkich mieszkań w zasobach Spółdzielni, czyli lokatorskich, spółdzielczych własnościowych oraz z prawem odrębnej własności.

Natomiast w pkt 1. 1.9. w części drugiej Regulaminu chcemy określić dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na innych zasadach.

Do tej pory właściciel mieszkania pisał podanie do Spółdzielni, my przyjmowaliśmy, jak nazywało się około 6 podań, wtedy zwoływaliśmy komisje z GZM i to ona na podstawie oględzin określała stan okien oraz procent dofinansowania. Potem lokator albo zlecał Spółdzielni zakup okien w „STOLBUDZIE” Włoszczowa i my jako Spółdzielnia montowaliśmy, albo lokator dokonał zakupu okien we własnym zakresie i dostawał dofinansowanie – zwrot części kosztów w tym procencie, który był przyznany przez komisję. „STOLBUDU” Włoszczowa już nie ma, więc zapis dotyczący standardu okien stolarkowych jest już nieaktualny.

Chcemy też usprawnić proces wymiany okien, żeby lokatorzy nie musieli tyle czekać na decyzje.

Nowy zapis brzmiałby następująco:

Częściowe dofinansowanie wymiany stolarki okiennej zgodnie z zasadami: A. Złożenie przez lokatora pisemnego wniosku o wymianę stolarki okiennej. Wniosek o wymianę można złożyć co najmniej 15 lat po poprzedniej wymianie. Dofinansowanie Spółdzielni wynosi 25% wartości ceny stolarki okiennej brutto (bez jej wymiany), z faktury zakupu wystawionej dla lokatora. Maksymalna kwota dofinansowania do jednej sztuki okna wynosi 400 zł. Zwrot wyliczonej kwoty następuje po zgłoszeniu wymiany stolarki i dokonaniu odbioru przez Spółdzielnię. Zakup i montaż stolarki okiennej we własnym zakresie przez lokatora w ramach wcześniejszego uzgodnienia ze Spółdzielnią typu okien i sposobu montażu.

Powyższe zmiany regulaminu wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2020 r.

Rada Nadzorcza zaakceptowała wprowadzenie zmian do Regulaminu w drodze uchwały.

Pan Przewodniczący odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 23.07.2020r. w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków (osób zajmujących lokale) w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi te lokale.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 9

Pan Gieroń

Zwraca uwagę na teren wokół bloku Broniewskiego 22, który uważa za zaniedbany.

Pani Prezes

Chcieliśmy przekazać ten grunt wokół bloku Gminie Włoszczowa, tak jak pozostałe grunty na innych osiedlach, pod drogę i parkingi.

Jeśli teraz zagospodarujemy ten teren zielenią, a potem prześlemy grunty Gminie, która będzie tam robić remont drogi, to wtedy naruszą ten pas zielony zagospodarowany przez nas, dlatego czekamy, aż rozstrzygnie się sprawa przekazania gruntu. Na Walne Zgromadzenie przedstawimy uchwałę o przekazaniu tego gruntu Gminie.

Pan Gieroń

Sprawa wody – woda jest ciepła, nie gorąca.

Pani Prezes

Zgodnie z normami woda ciepła w punkcie odbioru ma mieć min. 45°.

Pan Przewodniczący

Głosowanie za przyjęciem protokołu z poprzedniej Rady Nadzorczej oraz przyjęciem protokołu z posiedzenia Prezydium Rady.

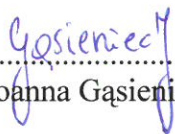
Pan Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z poprzedniej Rady oraz protokołu z posiedzenia Prezydium Rady.

Protokoły przyjęto jednogłośnie.


Pan Przewodniczący zakończył obrady Rady Nadzorczej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

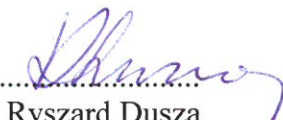
Protokolant


.....
Joanna Gąsieniec

Sekretarz


.....
Agata Tomasiak

Przewodniczący RN


.....
Ryszard Dusza