

Protokół Nr 2/2021

Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie w dniu 29.04.2021r.

Obecni na zebraniu wg załączonej listy – 9 osób

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady nadzorczej w dniu 12.02.2021r.
3. Zatwierdzenie planu remontów na 2021r.
4. Zatwierdzenie planu finansowo – gospodarczego na 2021r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie tworzenia odpisu na fundusz remontowy od lokali użytkowych.
6. Analiza opłaty eksploatacyjnej i podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości opłat w poszczególnych nieruchomościach.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany odpisu na fundusz remontowy nieruchomości os. Broniewskiego 20, 21, 22, 23 we Włoszczowie.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2020r.
9. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1

Posiedzenie plenarne otworzył Przewodniczący Rady – Ryszard Dusza. Odczytał porządek obrad i poddał pod głosowanie. – Za jego przyjęciem głosowało 9 członków Rady. Posiedzenie 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 przypomniał, że na ostatnim posiedzeniu została wstępnie przeanalizowana propozycja planu remontów.

Pani Prezes przedstawiła zmiany jakie zostały wniesione. Zmiany te dotyczą wykreślenia z planu remontów wymiany instalacji elektrycznej na os. Broniewskiego 1,2 oraz dopisanie wymiany dachu i docieplenia jednej ze ścian na os. Broniewskiego 20.

Pan Gieroń zapytał co dalej z chodnikiem na os. Broniewskiego.

Pani Prezes poinformowała, że na Walnym Zgromadzeniu zostanie podjęta uchwała w sprawie oddania tego terenu do Gminy, ponieważ Gmina chce wybudować nową drogę i chodnik, ale niestety jest problem z właścicielami odrębnej własności. Jak będziemy mieć zgodę Walnego Zgromadzenia to będziemy pytać właścicieli poszczególnych lokali o zgodę, a jeśli ktoś się nie zgodzi, będziemy musieli skierować sprawę do sądu.

Pani Tomasik zapytała czy koło Brożka 25-26 zostanie również wybudowana wiata śmietnikowa.

Pani Prezes odpowiedziała, że na pewno nie w tym roku i że jest problem z jej usytuowaniem, ponieważ musi spełniać warunki odległości od okien.

Pan Barczyński zasugerował, aby pomyśleć o konserwacji papy.

Pani Prezes poinformowała, że zostanie to wykonane ale najpierw trzeba uporządkować temat anten i kabli zamontowanych na dachu.

Pan Przewodniczący odczytał uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2021r. – za jej przyjęciem głosowało 9 członków Rady.

Ad. 4

Pani Prezes poinformowała, iż członkowie dostali do wglądu zbiorczy plan wpływów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i planowane koszty eksploatacji części wspólnych a następnie przedstawiła plan finansowo-gospodarczy na 2021r. i zaproponowała przeanalizowanie go z kosztami z zeszłego roku. Poinformowała, że chciałyby żeby członkowie Spółdzielni oraz członkowie Rady nauczyli się ze co rok czy dwa lata opłaty są urealniane. Opłaty są weryfikowane i jeśli są za duże to obniżamy – i na odwrót, wszystko po to by nie dopuszczać do sytuacji jakie mamy teraz, że musimy spłacać zadłużenia które zbierały się kilka lat. Zadłużenia te należałoby spłacić w ciągu roku, ponieważ do tego obliguje nas ustawa.

Pan Gieroń zapytał czy Spółdzielnia nie zarządza już Wspólnota w Żeliszawiczkach, ponieważ nie jest ujęta w tym planie.

Pani Prezes poinformowała, że Spółdzielnia nadal zarządza wspólnotami w Seceminie, Bukowie Żeliszawiczkach i we Włoszczowie. Powiedziała, że powierzchnia zarządzanych

wspólnot zwiększyła się co odciąża też trochę koszty naszych mieszkańców, ponieważ koszty obsługi administracyjnej są też przenoszone na wspólnoty.

Pan Kwiecień zasugerował, aby na Brożka 27 zmniejszyć koszty o 10 gr, ponieważ proponowane 40 gr to bardzo dużo. Po krótkiej dyskusji postanowiono obniżyć te koszty.

Pani Agata zapytała czy na os. Broniewskiego – będzie jeszcze wzrost w związku z funduszem remontowym.

Pani Prezes powiedziała, że tak ponieważ w tej nieruchomości niedobór na eksploatacji wynosi aż 48 000 zł.

Pani Prezes przypomniała o Białych Certyfikatach, które Spółdzielnia sprzedawała. Zarząd chce je zostawić na ogólnym koncie. Nieruchomości, która będzie potrzebować takich środków będą one pożyczane na takiej zasadzie jak teraz na dach na os. Broniewskiego 20.

Pan Dusza odczytał uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2021r – za jej przyjęciem głosowało 9 członków Rady.

Ad. 6

Pan Przewodniczący odczytał uchwałę w sprawie zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej od 01.08.2021r. po wprowadzonej zmianie dotyczącej Brożka 27 – za podjęciem głosowało 9 członków Rady.

Ad. 5

Pani Główna Księgowa poinformowała, że do tej pory była naliczana amortyzacja od lokali użytkowych bo tak mówiły przepisy i to ona stanowiła koszty uzyskania przychodów. W związku z tym nie mogliśmy tworzyć odpisu na fundusz remontowy. Obecnie przepisy się zmieniły i odpis amortyzacyjny nie jest kosztem uzyskania przychodów i trzeba by było płacić od tego podatek. Natomiast można tworzyć fundusz remontowy i tym sposobem znajdują się środki na remonty lokali. Zarząd proponuje stawkę 3,50 zł/m²/m-c tak jak do tej pory. Odczytano uchwałę w sprawie ustalenia stawki odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych. – Za głosowało 9 osób.

Ad. 7

Pani Prezes poinformowała, że została podjęta decyzja o zwiększeniu odpisu na fundusz remontowy nieruchomości os. Broniewskiego 20, 21, 22,23 na 1,50 zł, ponieważ planujemy tam duże inwestycje. Powiedziała, że chcą w tym roku wymienić dach bo jest to nieuniknione a koszty materiałów i robocizny są coraz większe.

Przewodniczący odczytał uchwałę w sprawie zmiany odpisu na fundusz remontowy nieruchomości os. Broniewskiego 20, 21, 22, 23 we Włoszczowie. – za przyjęciem głosowało 9 członków Rady.

Ad. 8

Pan Dusza przypomniał, że na ostatnim posiedzeniu Rady została podjęta decyzja, że do badania sprawozdania finansowego Spółdzielnia zatrudni kogoś z zewnątrz, ponieważ Rada nie jest w stanie tego przeprowadzić.

Pani Prezes poinformowała, że Zarząd wysłał zapytanie ofertowe do dwóch biegłych rewidentów. Jedna z nich odpowiedziała telefonicznie, że niestety nie znajdzie czasu już w tym roku. Została tylko biegła rewident z Kielc, która przesłała ofertę z ceną 7000 netto. Biegła ta przeprowadzała już badanie w Spółdzielni w 2017r. Zarząd poinformował, że badanie sprawozdania finansowego odbędzie się w drugiej połowie czerwca oraz, że w przyszłym roku będzie przeprowadzana Lustracja i chce poszerzyć to badanie o badanie bilansu co będzie tańszym rozwiązaniem.

Przewodniczący odczytał uchwałę w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2020r. – za głosowało 9 osób.

Ad. 9

W sprawach różnych głos zabrała Pani Prezes. Wspomniała o wymianie podzielników, ponieważ kończy się już umowa na rozliczanie ich z poprzednią firmą. Poinformowała, że zostały wysłane zapytania o cenę do 4 oferentów - odpowiedziało dopiero dwóch. Cena jednego podzielnika z odczytem radiowym tj. koszt do 40 zł. Jest też możliwość rozłożenia na raty przez okres 10 lat tj. cena 6 zł netto za urządzenie +VAT przy rozliczeniu ciepła za każdy sezon. Powiedziała, że mieszkańcy Broniewskiego 19 zasugerowali, że chcieliby zostawić te stare podzielniki, ale niedawno Sejm uchwalił nowelizację ustawy o efektywności energetycznej, która nakłada na właścicieli lub zarządców budynków wielolokalowych obowiązek zamontowania do 01.01.2027r. ciepłomierzy i wodomierzy zdalnego odczytu. Niestety w naszej Spółdzielni nie da się zamontować takich ciepłomierzy ze względu na inny sposób rozprowadzania ciepła.

Następnie wybrano 2 członków do komisji wybierającej oferenta. Zgłosili się: Norbert Gąsieniec i Dawid Michałek.

Pan Kwiecień powiedział, że ma uwagi co do sprzątnięcia w bloku na os. Brozka 27.

Pani Prezes poinformowała, że sprzątaczkі są obciążone pracą, ponieważ dwie z nich przebywały na zwolnieniu lekarskim, a dodatkowo zlecane są im również inne prace.

W dalszej dyskusji członkowie Rady zgłosili drzewa do wycinki.


Na koniec poddano pod głosowanie przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej za głosowało 9 osób.

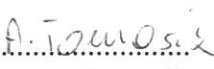
Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant

Sekretarz

Przewodniczący RN


.....
Magdalena Kita


.....
Agata Tomasiak


.....
Ryszard Dusza

