

Protokół Nr 4/2020
Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”
we Włoszczowie w dniu 13.10.2020 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 23.07.2020 r.
3. Przyjęcie planu pracy RN na II półrocze 2020 r.
4. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za działalność w 2019 r.
5. Przyjęcie sprawozdania Zarządu z realizacji wniosków zgłoszonych na WZ.
6. Omówienie rozliczenia kosztów ciepła za sezon grzewczy 2019/2020. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wyparkowych podzielników kosztów c.o. na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem.
7. Podjęcie uchwały w sprawie badania sprawozdania finansowego za 2020 r.
8. 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

Odczytał Plan Pracy na II półrocze. Plan Pracy w załączniku do uchwały Nr 9/2020.

Nie ma żadnych uwag do planu.

Pan Przewodniczący odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 13.10.2020 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2020 r. Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie wraz z załącznikiem.

Ad. 4

Pan Przewodniczący

Odczytuje sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2019 r. do 31.08.2020 r.

Proszę członków Rady o sugestie i uwagi do sprawozdania.

Pan Michałek

Pytanie odnośnie Komisji GZM.

Pan Przewodniczący

Komisja GZM nie została rozwiązana i nie będzie rozwiązana, gdyż podania ws. wymiany stolarki okiennej będą wpływały i komisja nadal będzie zajmowała się ich rozpatrywaniem pod względem formalnym.

Pani Prezes

Komisja GZM uczestniczy również przy przetargach lub zapytaniach ofertowych i otwarciu ofert dotyczących remontów, więc nie jest zasadne ją rozwiązywać.

Pan Przewodniczący

Nie ma więcej pytań oraz uwag.

Pan Przewodniczący odczytuje projekt Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 13.10.2020r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.06.2019 r. do 31.08.2020 r.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 5

Pani Prezes

Nie było żadnych wniosków na WZ do realizacji. Był jeden zgłoszony wniosek o to aby członek Zarządu i Rady Nadzorczej nie był karany, ale ten wniosek został wycofany przez samego wnioskującego.

Pan Przewodniczący

31 maja ubiegłego roku Walne Zgromadzenie odbywało się z poprzednią kadencją członków RN. Potwierdzam, że był jeden wniosek, ale w trakcie dyskusji nad nim wnioskodawca wycofał ten wniosek.

W tym punkcie nie podejmujemy żadnej uchwały z racji tego, że nie było realizowanych wniosków.

Ad. 6

Pani Prezes

Jeśli chodzi o koszty centralnego ogrzewania to od 2018 r. koszty się nie zmieniają. Ciągłe mamy tą samą stawkę ze Stolbudu. Ta zima była bardzo łagodna, co widać po rozliczeniu ciepła i po nadpłatach u lokatorów. Jest dużo nadpłat w wysokości 800, 700, 500 zł. Średni koszt ogrzania mieszkania z reguły do tej pory wahał się w granicach 2,10 do 2,70 a po tym sezonie zaczyna się od 1,57 ogrzanie 1m², a maksymalnie 2,10. Widać więc, że zaliczka jest nadal ta sama czyli 3 zł w większości nieruchomości, natomiast koszty były mniejsze, dlatego rozliczenie ciepła wyszło dla większości z nadpłatą.

W budynku na Jędrzejowskiej do tej pory średni koszt ogrzania 1m² wynosił 3 zł, teraz wynosi on 1,32 zł. Widać tu duży spadek kosztów.

Natomiast w Bukowie mamy dostawcę ciepła prywatnego, p. Salwę i wygląda to trochę inaczej. Podniósł on stawki, gdyż przez długi czas tego nie robił.

Krasocin i Łopuszno- są tam nadpłaty.

Jeżeli chodzi o podzielniki elektroniczne – ich wymianę w przyszłym roku to proponujemy, żeby Rada podjęła ogólną uchwałę, która mówi o tym, że Rada Nadzorcza zleca przeprowadzenie wymiany podzielników wyparkowych na elektroniczne ze zdalnym odczytem. Jak już będziemy mieli oferty firm, które się zapropnują, wtedy wspólnie z komisją GZM zastanowimy się i rozważymy warunki oraz podejmiemy decyzję, którą firmę wybieramy i wtedy Rada podejmie drugą uchwałę zlecającą wybranej firmie wymianę podzielników.

Na chwilę obecną, żebyśmy mogli zacząć działać, to musimy mieć pierwszą wstępną uchwałę.

Pan Czeka

Pyta o zasady działania podzielników elektronicznych.

Pani Prezes

Podzielniki elektroniczne działają na tej zasadzie, że mierzą temperaturę grzejnika i otoczenia, na tej podstawie ustalają ilość ciepła oddawanego przez grzejnik.

Uważamy, że ta wymiana jest wskazana.

Mamy 3 oferty z firm, ale skłaniamy się do wyboru jednej firmy, która proponuje nam też możliwość zakupu systemu rozliczeń. Chodzi o to, że sami sobie robimy wtedy odczyty i sami rozliczamy ciepło i w ten sposób odchodzą nam już koszty obsługi firmy zewnętrznej, które wynoszą około 50 tys. zł rocznie.

To byłoby dla nas rozwiązanie najkorzystniejsze.

Jeszcze jest jeden argument ważny, który przemawia za założeniem elektronicznych podzielników, to ten, iż nie trzeba będzie wchodzić do mieszkań na odczyty, co w obecnej sytuacji pandemii jest zasadne, nie naraża zdrowia pracowników i mieszkańców.

Pan Przewodniczący

Czy są jakieś pytania do tego punktu.

Wobec braku pytań przechodzimy do głosowania nad projektem uchwały w sprawie wymiany podzielników kosztów c.o. wyparkowych na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad.7

Pani Główna Księgowa

Wiecie Państwo, że nasza Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu corocznemu, ale już od kilku lat praktykujemy, że badany jest bilans, sprawozdanie finansowe przez biegłego rewidenta, dla przejrzystości analiz. Na Walnym Zgromadzeniu przedstawiamy materiał potwierdzony przez biegłego rewidenta, gdzie wszystko jest zapisane i obrazuje stan finansów Spółdzielni. Więc proponujemy, żeby Rada podjęła uchwałę w sprawie badania sprawozdania za 2020 r.

Pan Przewodniczący

Odczytuje projekt uchwały z dnia 13.10.2020 r. w sprawie badania sprawozdania finansowego.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 8

Pan Gieron

Uwaga do protokołu z poprzedniej Rady odnośnie nie wpisania jego sugestii dotyczącej kwestii wiaty śmietnikowej, która była wspomina na posiedzeniu.

Pani Prezes

Wiaty śmietnikowe będą realizowane w przyszłym roku, prace opóźniają się ze względu na koronawirusa. Gmina narazie jeszcze nie wybrała wykonawcy. Żeby wystąpić o oferty trzeba określić jak wiata ma wyglądać, jakie ma mieć powierzchnie, z czego ma być zrobiona.

Mamy nadzieję, że w przyszłym roku Gmina zrobi wiaty śmietnikowe w ramach rewitalizacji, wtedy Spółdzielnia zleci wykonanie wiaty w miejscach gdzie Gmina tego nie robi.

Chciałam jeszcze poruszyć kwestie wiaty śmietnikowej przy blokach 17, 18 i 19 na Broniewskiego które zostało zagospodarowane przez Gminę. Jest tam śmietnik, który szpeci otoczenie, a przy okazji służy jako publiczny szalet dla niektórych spożywających alkohol w pobliżu.

Z uwagi na to, że Gmina chce postawić wiatę ze swoich środków zaproponowaliśmy lokatorom, żeby przenieść wiatę w inne miejsce, obok wymienionych lokali.

Poinformowaliśmy w piśmie mieszkańców tych trzech bloków o takiej propozycji wraz z dołączonym oświadczeniem na wyrażenie zgody na zmianę lokalizacji oraz dołączyliśmy mapkę z zaznaczeniem gdzie teraz jest śmietnik, a gdzie planowana jest wiata. Napisaliśmy również w piśmie, że zdecyduje większość osób, która dostarczy do Spółdzielni oświadczenie o wyrażeniu zgody.

W odpowiedzi dostaliśmy pismo z bloku Broniewskiego 18 podpisane przez jego mieszkańców, w którym oskarżono nas między innymi o korzyści majątkowe z tego tytułu co jest oczywiście nieprawdą, gdyż chcieliśmy tylko żeby wiata nie szpeciła terenu przed blokami, a nadal była w miejscu dostępnym i niedaleko położonym oraz na tym obecnym miejscu śmietnika można by stworzyć dodatkowe 3 miejsca parkingowe.

Mieszkańcy bloku 18 chcieli koniecznie zablokować to przeniesienie, gdyż stwierdzili że gdy wiatr będzie wiał z zachodu to będą mieli „zapachy” oraz tego typu argumenty, które tak naprawdę nie mają przełożenia na rzeczywistość.

Jednak na podstawie złożonych oświadczeń gdzie 2/3 mieszkańców jest za przeniesieniem wiaty, a 1/3 przeciw, podjęliśmy decyzję, idąc za większością głosów o przeniesieniu tej wiaty zgodnie z wolą większości.

Nowa lokalizacja spełnia wszelkie wymagania odległości od okien i budynków.

Dostaliśmy również pismo od pana który sąsiaduje działką z tym terenem, który również nie wyraził zgody. Jednak uważamy, że to jest nasz teren i postawienie tej wiaty, która spełnia wszelkie wymogi nie jest niezgodne z żadnymi przepisami.

Więc tak jak wspomniałam, zgodnie z wolą większości przenosimy śmietnik w nowe miejsce.

Następna kwestia osiedla Armii Krajowej. Mamy sporo telefonów, że w czasie deszczu woda stoi na ulicy i nie da się przejść. Tylko chciałabym przypomnieć, tak jak przypominam to mieszkańcom tego osiedla, że to oni zdecydowali o tym, że pieniądze, które mają na funduszu remontowym chcieli przeznaczyć na ocieplenie budynku, a nie zrobienie drogi. Mówiliśmy na kilku zebraniach, że droga jest ważniejsza jednak zdecydowali się na ocieplenie a teraz jest problem z drogą, na którą nie mają pieniędzy, bo w tamtym roku skończyli dopiero spłacać docieplenie ścian.

W związku z tym drugi temat który chce tak ogólnie poruszyć to wysokość odpisu na fundusz remontowy. Na chwilę obecną jest to 1,15 zł i od ponad 15 lat jest taki stan. Sugerujemy zmianę na 1,50 – 2 zł w tych blokach gdzie naprawdę jest to konieczne.

Pan Czekaj

Kwestia daszków nad balkonami przy Brożka.

Pani Prezes

Musimy znaleźć wykonawcę, ale jest to trudne, bo nikt nie chce się tego podjąć. Żeby zamontować tam daszki to trzeba ustawić rząd rusztowania, którego ustawienie kosztuje więcej niż ten daszek, ale głównie chodzi tu o znalezienie wykonawcy do montażu tych daszków.

Pan Kwiecień

Temat sprzątaczek – uwagi od lokatorów odnośnie sprzątania klatek.

Pani Prezes

Sprzątaczkę są raz w tygodniu w każdym budynku. Jedna ze sprzątaczek była 3 tygodnie na zwolnieniu chorobowym z rejonu Pana bloku.

Pan Kwiecień

Kwestia pojemników na ubrania Czerwonego Krzyża, nie chcemy ich pod blokiem 27. Jest tam bardzo duży bałagan, ubrania są porozrzucane dookoła pojemnika.

Pani Prezes

My dzwoniśmy do nich z informacją o częstszym odbieraniu, ale ludzie non stop wynoszą te rzeczy.

Pani Strzelec

Pracownicy tej firmy też robią bałagan, bo wyjmują z pojemników i odrzucają na bok, nie zabierają wszystkiego.

Pani Prezes

Firma pytała nas o zgodę na postawienie kontenerów, ale to było ok. 15 lat temu i Spółdzielnia wyraziła wtedy zgodę.

Ludzie powinni też zrozumieć, że gdy kontener jest pełny to żeby nie ustawiać już tych reklamówek dookoła, bo to się potem nie nadaje do użytku.

Pan Kwiecień

Kwestia telewizji kablowej, są ciągle zakłócenia i ciągle problemy z tą kablówką.

Pani Prezes

Na telewizję kablową nie mamy wpływu. Są właściciele z Tomaszowa, z którymi się kontaktujemy przy ewentualnych zgłoszeniach zakłóceń czy awariach. Mieszkańcy zawierają umowę bezpośrednio z właścicielami kablówki i do nich należy obsługa.

Jeśli natomiast chodzi o telewizję naziemną są też czasami zakłócenia, gdyż jesteśmy w tzw. niecce i mamy słaby sygnał, ale też wszystko zależy od pogody. Jak jest deszcz to są zakłócenia, jak słońce to jest w porządku. Musimy się zastanowić i poszukać jakiegoś urządzenia, które by te różnice w sygnale unormował lub zwiększył jego zasięg i poprawił jakość sygnału.

Pan Gieroń

Pyta o drogę i parking.

Pani Prezes

Musimy przedstawić sytuację na Walnym Zgromadzeniu. Dopiero po podjęciu uchwały możemy działać dalej.

Pan Przewodniczący

Jest propozycja, kiedy już nie będzie działać u nas kotłownia, aby przed tym pomieszczeniem, w tej wiacie postawić śmietnik i każdy z mieszkańców dostanie klucze, żeby nie było już takich sytuacji jak do tej pory, że przyjeżdżają obcy i rozładowują całe samochody śmieci, to jest nagminne.

Pan Czekał

Kwestia rozliczenia czynszu z metra, jak to wyliczyć.

Pani Prezes

Na składniki czynszu w Spółdzielni składają się: eksploatacja, remonty i zaliczki, które tak naprawdę tworzą w największej części czynsze. Są to zaliczki na wodę i zaliczki na ciepło.

Pan Michałek

Zapytanie o osoby, które miały zaległości czynszowe, czy uregulowały te zaległości.

Pani Główna Księgowa

Jedna osoba płaci, natomiast druga, nadal nie mamy z nią kontaktu, nie stawiała się z wyjaśnieniami na poprzednim posiedzeniu Rady, na które została wezwana i do tej pory nie skontaktowała się ze Spółdzielnią.

Wiemy, że w tej rodzinie są problemy finansowe, na razie czekamy jeszcze. Na pewno wrócimy do tematu i będziemy podejmować jeszcze kroki w tej sprawie, aby na następne posiedzenie Rady przedstawić sytuację. Spróbujemy wezwać tą osobę lub wyegzekwować jakieś oświadczenie z jej strony.

Pan Kwiecień

Należy się pochwalać dla pracowników Spółdzielni za dobrze wykonaną pracę przed blokami.

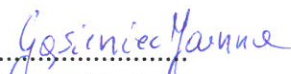
Głosowanie za przyjęciem protokołu z poprzedniej Rady Nadzorczej.

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 Gąsieniec

Sekretarz


.....
Agata Tomasiak

Przewodniczący RN


.....
Ryszard Dusza