

Protokół Nr 5/2020
Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”
we Włoszczowie w dniu 29.12.2020 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 13.10.2020 r.
3. Przedstawienie wykonania Planu remontów za 2020 r.
4. Analiza kosztów i opłat eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach.
5. Zmiana wysokości wpłat na fundusz remontowy w nieruchomościach: os. Broniewskiego 20, 21, 22, 23 i ul. Jędrzejowska 81b.
6. Przedstawienie projektu regulaminu montażu klimatyzatorów, anten satelitarnych i RTV na zewnątrz lokali oraz podłączeń do infrastruktury teletechnicznej budynków.
7. Podjęcie decyzji w sprawie nagrody rocznej dla Zarządu.
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

Pani Prezes

Pomimo tego, że był to trudny rok, to w dużej mierze udało się zrealizować plan remontów, który założyliśmy w styczniu.

Pani Prezes po kolei omówiła plan pracy dla poszczególnych nieruchomości. Szczegółowy Plan pracy w załączniku do protokołu.

Pan Przewodniczący

Otwiera dyskusję nad informacją przedstawioną przez Panią Prezes.

Pan Kwiecień

W którym miejscu na osiedlu AK będzie dokładnie usytuowany ten śmietnik?

Pani Prezes

Śmietnik będzie bliżej garaży.

Napisaliśmy pisma informacyjne do wszystkich mieszkańców budynku AK 3. Zaznaczyliśmy lokalizację śmietnika, gdzie dokładnie jest planowana nowa wiata. Nikt z mieszkańców tego bloku nie zgłosił się do Spółdzielni z wyrażeniem sprzeciwu, więc nowa lokalizacja wiaty została zatwierdzona. Odległość od zabudowań jest zachowana, zgodna z przepisami oraz dojazd do śmietników jest dobry.

Pan Gieron

Kiedy wiata ma być zrobiona?

Pani Prezes

Do połowy 2021 roku Gmina ma zamontować swoje wiaty i Spółdzielnia chce równocześnie zlecić wykonanie i zamontowanie wiat w pozostałych miejscach w zasobach Spółdzielni.

Pan Przewodniczący

Nie ma więcej pytań do tego punktu.

Ad. 4

Pani Wiceprezes

Wykonałam zestawienie kosztów poszczególnych nieruchomości. Koszty są jeszcze niekompletne, bo jest koniec roku, dlatego nie proponuje podejmowania żadnych uchwał w sprawie zmiany opłat w nieruchomościach, natomiast informacyjnie powiem, że od stycznia tego roku Rada zmieniała opłaty w niektórych nieruchomościach, tam gdzie były dosyć znaczne niedobory i okazało się, że była to słuszna decyzja, ponieważ zmniejszył się już niedobór w tych nieruchomościach, czyli cel został osiągnięty.

Skutkuje to tym, patrząc po zestawieniach, że koszty będą bardzo zbliżone do planowanych kosztów, a co za tym idzie, po opłatach zmienionych, które uczyniły prawie 80 tys. zł przychodów większych w skali Spółdzielni, zmniejszył się ten niedobór na eksploatacji. Natomiast wynik, który będzie w tym roku, będzie wynikiem na eksploatacji roku bieżącego.

Nie przeniosę nadwyżki bilansowej na zwiększenie przychodów jak to zawsze bywało, ponieważ nie ma uchwały Walnego Zgromadzenia, w związku z tym będziemy mieć wynik roku bieżącego. Mimo to, tak jak wspomniałam, będzie mniejszy niż po zasileniu nadwyżką bilansową lat poprzednich. Pewnie po zakończeniu roku, jak już będą kompletne koszty, wrócimy do tego tematu, bo trzeba na bieżąco je śledzić, tym bardziej, że prawo nam nakazuje, że niedobór przenoszony jest jako koszt roku następnego i powinien być uwzględniony w opłatach eksploatacyjnych.

Następna rzecz na którą trzeba zwrócić uwagę, to taka, że w tym roku, za 2020 r. niestety będziemy mieć nadwyżkę bilansową nieco mniejszą niż zwykle bywało, na pewno poniżej 100 tys. zł, ponieważ praktycznie nie mamy przychodów finansowych. Banki bardzo nisko oprocentowują lokaty i dla porównania mogę dodać, że gdy mieliśmy sumę w granicach 50 tys. zł tych przychodów, to w tym roku będzie około 10 tys. zł. W związku z tym też trzeba być przygotowanym i jako Zarząd będziemy Państwu sugerować w przyszłym roku zmianę opłat dla lokali użytkowych. Lokale te są już kilka lat na tych samych stawkach i nie są to stawki wygórowane. Mamy zapisane w umowach, że możemy zmieniać wskaźniki inflacji co rok. Dodatkowo koszty z roku na rok wzrastają, np. energia czy utrzymanie czystości.

Myślimy z Panią Prezes, że w pierwszym kwartale przyszłego roku zrobimy szczegółową analizę po zamknięciu roku i być może że na niektórych nieruchomościach te opłaty zmienimy.

Pan Przewodniczący

Nie ma pytań, więc przechodzimy do następnego punktu.

Ad. 5

Pani Prezes

Ulica Jędrzejowska – wysłaliśmy pisma do mieszkańców z prośbą o stanowisko w sprawie zaproponowanej przez Spółdzielnię zmiany, czyli zmieniamy fundusz remontowy z kwoty 1,72 zł na 2,15 zł, natomiast zmniejszamy opłatę zaliczkową na centralne ogrzewanie z kwoty 2,45 zł, na 2 zł. Przenosimy 0,45 gr. z centralnego ogrzewania na fundusz remontowy, ponieważ na tym osiedlu po zmianie sposobu ogrzewania na gazowe mieszkańcy mają bardzo duże nadpłaty z centralnego ogrzewania i te pieniądze można przekazać na rzecz kredytu, który będzie można dzięki temu spłacić w krótszym czasie, bo w ciągu maksymalnie 3 lat. Kredyt dotyczy kotłowni i po jej spłaceniu będą już mogli zbierać pieniądze na remont klatki. Wysokość czynszu nie zmieni się, tylko u nas sposób księgowania tych pieniędzy będzie inny

– w większej części na fundusz remontowy, natomiast opłaty zaliczkowej na centralne ogrzewanie będzie mniejszy i zostaje mniej zwrotu.

Wysłaliśmy pismo do wszystkich mieszkańców, tj. 16 osób, z prośbą żeby do dnia 28 grudnia nam odpowiedzieli i zaznaczyli czy zgadzają się z naszą propozycją. Niestety tylko 3 osoby przekazały informację zwrotną, wyrażającą zgodę na zmianę. Brak odpowiedzi pozostałych traktujemy jako zgodę. Tym bardziej, że nie chcemy w czasie pandemii organizować zebrań z mieszkańcami i dlatego przyjęliśmy formę korespondencyjną.

Druga część uchwały dotyczy zmiany zaliczkowej na fundusz remontowy dla nieruchomości Broniewskiego 20, 21, 22, 23. Sugerujemy tutaj zmianę z kwoty 1,15 zł. na 2 zł. Nie jest to mało, ale to wynika z tego, iż na tych blokach są jeszcze dachy eternitowe, które musimy zacząć powoli wymieniać. Ponieważ koszt wymiany jednego dachu to około 400- 500 tys. zł – jest zależny od wielkości dachu. Do 2032 roku zmuszeni jesteśmy ustawą, aby ten eternit usunąć. Likwidacja eternitu nie jest bardzo kosztowna, ponieważ na to można dostać dofinansowanie z Gminy, natomiast kosztowne jest nowe pokrycie dachowe.

Licząc na ten moment, że wszystkie te 4 budynki zbierają 100 tys. zł rocznie, przeliczyliśmy że niemożliwe jest uzbieranie tej kwoty przez te 11 lat ze stawką 1,15 w tej chwili obowiązującą. Będziemy również starać się o dofinansowanie na nowe pokrycia dachowe, ale musimy być przygotowani, że w 100% będziemy jednak musieli pokryć te koszty sami. Osiedle Brożka 25 i 26 ma już podniesione opłaty i zmuszeni jesteśmy podnieść również opłaty wymienionym wyżej blokom – Broniewskiego 20 do 23.

Pan Przewodniczący

Z uwagi na krótki okres czasu, proponuje rozesłać do mieszkańców tych bloków informacje, że fundusz remontowy ulegnie zmianie i wyjaśnienie powodu tej zmiany.

Proponuje nowe stawki od kwietnia przyszłego roku. Na następnym posiedzeniu Rady podejmiemy uchwałę w kwestii wyżej omówionych bloków na osiedlu Broniewskiego.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zmiany opłat zaliczkowych na fundusz remontowy i centralne ogrzewanie.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 6

Pan Przewodniczący

Regulamin został przedstawiony członkom Rady do zapoznania się. Myślę, że jest on napisany rzetelnie i czytelnie dla mieszkańców.

Pani Prezes

Spółdzielnia nie chce zabraniać montowania anten indywidualnych, bo czasami jest taka sytuacja, że ktoś chce mieć dodatkową antenę w drugim pokoju, bo np. nie ma dodatkowego miejsca żeby poprowadzić kabel z naszych urządzeń. Chcemy tylko, żeby mieszkańcy montowali anteny w sposób bezpieczny oraz np. żeby śnieg czy deszcz nie padał na kabel, który potem robi zacieki na ścianie. Najlepiej antenę umieścić na własnym balkonie, miejsce jest odpowiednie i nie przeszkadza nikomu.

Pan Kwiecień

Niektóre anteny na blokach na pewno są już nieczynne.

Pani Prezes

Spółdzielnia nie ma aktualnych informacji, które kable na blokach są obecnie używane. Dlatego w regulaminie opisana jest ta kwestia, iż prosimy żeby się zastanowić, co mamy zrobić w przypadku już istniejących instalacji, które są poprowadzone niezgodnie z tymi przepisami, które my chcemy żeby były zachowane. Czy my mamy prawo jako Spółdzielnia obciąć te instalacje, bo Spółdzielnia ma swoje przepisy dotyczące budynków, ale są też przepisy prawa telekomunikacyjnego oraz inne, które nakazują nam wpuścić operatora i nie mamy prawa odcinać mu kabli, choć nie wiemy czy on działa czy nie. Jest to duży problem.

Pan Michałek

Proponuje rozesłać pisma do dostawców Internetu z informacją, że zmienił się Regulamin Spółdzielni i nakazać dostosować się tym dostawcom do obowiązującego Regulaminu oraz nakazać demontażu nieczynnych instalacji kablowych z terminem wykonania do 31 grudnia 2021 roku.

Pani Prezes

Zgodnie z propozycją rozesłaliśmy pisma z ww. treścią do dostawców Internetu z terminem wykonania do 31 grudnia 2021 roku, a przypadku nie dostosowania się Spółdzielnia zdemontuje instalacje obciążając kosztami ich właściciela.

Pan Gieroń

Czy sieć kablówki idzie dołem czy górą?

Pani Prezes

Kablówka jest pod ziemią. Jest z tego co wiemy jedna czynna przewieszka między blokami Brożka 24 a Brożka 26 przez drogę. Natomiast pozostałe między budynkami to już kablówka idzie ziemią.

Pani Tomasik

Czy na anteny, które już wiszą trzeba będzie złożyć wniosek?

Pani Prezes

Tak, żeby zalegalizować istniejące będzie potrzebny wniosek, jest mowa o tym w Regulaminie. Trzeba będzie przyjść z wnioskiem do Spółdzielni do końca przyszłego roku. Pracownik Spółdzielni podejmie określić czy antena jest zamontowana zgodnie z Regulaminem i wtedy wniosek będzie zatwierdzony. Jeśli właściciel się nie zastosuje, to zgodnie z Regulaminem Spółdzielnia może antenę zdemontować, ale kosztami obciążymy właściciela lokalu.

Ad.7

Pan Przewodniczący

Rada Nadzorcza podjęła decyzje o przyznaniu nagrody rocznej dla członków Zarządu Spółdzielni w wysokości przedstawionej w uchwale.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały w sprawie przyznania nagrody rocznej dla członków Zarządu.

Głosowanie za przyjęciem Uchwały.

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

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 8

Pan Przewodniczący

Otwieram dyskusję nad sprawami różnymi.

Pan Michałek

Należy uzupełnić korę przed blokami na osiedlu Broniewskiego.

Pan Barczyński

Zagospodarowanie terenu przed budynkiem Brożka 27.

Pan Kwiecień

Czy Spółdzielnia występowała do Wspólnoty Brożka 24 o dofinansowanie zagospodarowania terenu przed śmietnikami.

Pani Prezes

Przyjęła wnioski członków Rady Nadzorczej.

Pan Przewodniczący

Głosowanie za przyjęciem protokołu z poprzedniej Rady Nadzorczej.

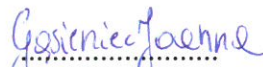
Pan Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z poprzedniej Rady.

Protokół przyjęto jednogłośnie.


Pan Przewodniczący zakończył obrady Rady Nadzorczej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.


Protokolant


.....
Joanna Gąsieniec

Sekretarz


.....
Agata Tomasiak

Przewodniczący RN


.....
Ryszard Dusza

