

Nowa Ruda 10.02.2014r.

Proponowany porządek na posiedzenie Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w dniu 25.02.2014r. o godz. 12:00.

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dn.28.01.2014r.
2. Informacja z prac Komisji Rewizyjnej – Sprawozdanie z pracy Komisji za 2013r.
3. Informacja z prac Komisji GZM - Sprawozdanie z prac Komisji za 2013r.
4. Sprawozdanie Zarządu za okres od 28.01.2014r. do 25.02.2014r.
5. Informacja ekonomiczna za cztery kwartały 2013r.
6. Informacja z realizacji „ Planu robót remontowych i eksploatacji na 2013r dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie” za cztery kwartały 2013r.
7. Informacja w sprawie rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomościach za 2013r.
8. Dyskusja nad sposobem rozliczania gazu w budynkach, gdzie nie ma indywidualnych liczników gazu w mieszkaniach.
9. Pytania do Zarządu w sprawach bieżących.

Zapraszam do wzięcia udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd i Radcę Prawnego S.M.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej:


Halina Kałużna

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z 25 lutego 2014 r.

W rozpoczętym posiedzeniu uczestniczyło 9 członków Rady Nadzorczej (dalej R.N.). Nie było zastrzeżeń odnośnie przyjęcie przedstawionego uprzednio porządku obrad R.N.

Ad 1.

H. Kałużna, Przewodnicząca R.N. zaproponowała przyjęcie protokołu R.N. z 28 stycznia 2014 r. i R.N. jednogłośnie przyjęła protokół R.N. z 28 stycznia 2014 r.

Ad 2.

Zb. Machura przedstawił „*Sprawozdanie z prac Komisji za rok 2013*”, który stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

J. Sołtyszczak ponownie poprosił o dotrzymanie terminu wysyłania sprawozdań najpóźniej do piątku tygodnia poprzedzającego posiedzenie R.N.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejsze sprawozdanie.

Ad 3.

J. Pulit, Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej przedstawił „*Sprawozdanie z prac Komisji za rok 2013*”, który stanowią integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N. Ponadto dodał, że Komisja GZM brała udział, jako obserwator w przetargach dotyczących planowanych robót budowlanych w roku 2014 i planowanego montażu domofonów.

J. Pulit zasugerował aby poprawić estetykę wokół śmietnisk. Po krótkiej dyskusji R.N. przyjęła wniosek aby Zarząd przedstawił szacunkową kalkulację zabudowy ogrodzeń lub posadzenia krzewów, drzew wokół boksów śmietnikowych.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejsze sprawozdanie.

Ad 4.

W. Muszyński, Prezes Zarządu S.M. przedstawił „*Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres od 28.01.2014 do 21.02.2014 roku*”, który stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

Prezes omówił poszczególne punkty. W szczególności przedstawił sprawę ewentualnego zakupu domofonów zwracając uwagę na domofony firmy URMET, które są droższe ale mają wiele zalet w stosunku do innych (złote styki, obudowa ze stali szlachetnej, mocna słuchawka, zabezpieczenie głośnika przed wilgocią).

Przewodnicząca zapytała o możliwość rozłożenia opłaty w trzech transzach i uzyskała potwierdzenie.

Z uwagi na pozytywną opinię Komisji przetargowej odnośnie zakupu domofonów firmy URMET, R.N. także przychyliła się do tej opinii.

Z uwagi, iż punkt 8 sprawozdania Zarządu pokrywa się z punktem 8 programu obrad R.N oba zagadnienia omawiano wspólnie. Problem dotyczy przyjęcia racjonalnego rozwiązania opłat za gaz w budynkach, w których nie ma liczników indywidualnych gazu. W tych budynkach opłata za pobór gazu jest uzależniona od ilości lokatorów w lokalu. Według obliczeń Prezesa w budynkach tych następuje znaczny pobór gazu w okresie zimowym co najprawdopodobniej jest spowodowane ogrzewaniem gazem mieszkań lub wody. Przykładowo dla budynku nr 15 os. 30-lecia w grudniu pobór gazu był prawie trzykrotnie większy niż w sierpniu. Prezes zaprezentował zestawienie porównawcze dla ośmiu budynków nie posiadających gazomierzy indywidualnych z którego wynika, że przy średnim miesięcznym koszcie gazu na lokal wynoszącym 21,81 zł osoby samotnie zamieszkujące płacą od 9,14 do 14,84 zł a rodzina 6-osobowa 59,08 zł.

R. Puła zapytał czy powodem zmian jest potrzeba oszczędzania gazu czy chodzi o rozłożenie kosztów i uzyskał potwierdzenie, iż właśnie przesłanką jest równomierny podział kosztów gazu wykorzystywanego nie tylko do celów kuchennych.

Zdecydowana większość członków R.N. zaproponowała zmianę rozliczeń poboru gazu nie na ilość mieszkańców a na lokal.

Przewodnicząca i Prezes zawnioskowali aby sprawę zmiany podziału kosztów poboru gazu połączyć przy planowanej zmianie regulaminu.

Prezes szczególnie odniósł się do punktu 10 sprawozdania Zarządu. Przedstawił tabele dla przykładowego budynku nr 7 dla os. 30-lecia oraz wyniki pomiarów temperatury w piwnicach. W tym budynku, ale nie tylko w budynku nr 7, istnieją suszarnie z kaloryferem i węzły ciepłownicze dzięki czemu mieszkania na parterze leżące nad tymi pomieszczeniami otrzymują dodatkowe grzanie, a tzw. „współczynniki korekcyjne” traktują te lokale jakby piwnice były nieogrzewane. Ponadto, nie jest właściwe, iż decyzje o uruchomieniu grzejników w suszarni podejmują lokatorzy danej klatki skoro obciąża to cały budynek. W przytoczonym budynku nr 7 temperatura w piwnicy wynosi 19 stopni C a w innych piwnicach na os. 30-lecia do 17 do 18 stopni C. Prezes zaproponował aby w marcu przy przekazywaniu informacji o kosztach remontu i eksploatacji zapytać mieszkańców czy chcą partycypować w kosztach ogrzewania suszarni.

wiarygodność pomiarów temperatury.

Prezes przeprowadził analityczne rozważania, z których wynikało, że przy założeniu iż w lokalu państwa było 16 stopni C i średniej temperatury zewnętrznej 3,4 stopnia C, ów lokator poniósł koszt ogrzewania 1129,84 zł/rok co odpowiada równowartości 1,4 tony węgla. W budynku nr 7 os. 30-lecia średni jednostkowy koszt ogrzewania w sezonie grzewczym 2012/2013 wyniósł 29,82 zł/m²/rok. Wg fachowych opinii odchyłka od tej średniej nie powinna być większa niż +/-25 %, a faktycznie niektórych mieszkaniach wyniósł 59 zł/m²/rok. Według Prezesa świadczy to, że lokator nie pokrył rzeczywistych kosztów ogrzewania swojego mieszkania a inni sąsiedzi znacznie przepłacili.

J. Sołtyszczak z uznaniem odniósł się do powyższej odważnej analizy i mając na uwadze, iż mieszkanie jest czy podgrzewania mieszkania z gdy w roku ubiegłym, w propozycje R.N. i na ekologię i oszczędności.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejsze sprawozdanie Zarządu (obecnych 8 osób - I.Kowalska opuściła zebranie).

Ad 5.

D. Szumny, Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych przedstawiła „*Informacja ekonomiczna za IV kwartały 2013 roku (za 12 m-cy)*”; „*Koszty działalności za IV kwartały 2013 roku. (za 12 m-cy)*”; „*Wykonanie funduszu płac za 12 m-cy 2013 roku*”, który stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

Ad „*Informacja ekonomiczna za IV kwartały 2013 roku (za 12 m-cy)*”

Zb. Machura zwrócił uwagę na poz. 35 odnośnie Infoteku na co już wcześniej otrzymał wyjaśnienie.

R. Puła natomiast wniósł uwagę czy jest zasadne aby Spółdzielnia dokonywała opłat tzw. śmieciowych za lokatorów uchylających się od opłat skoro to na gminę wedle ustawy spada obowiązek pobierania opłat i wyjaśniono, że S.M. podjęła się dla wygody mieszkańców dokonywać zbiorczych opłat.

Przewodnicząca prosiła i otrzymała wyjaśnienie co do pkt 16 i 17 (światła uliczne).

Ad „*Koszty działalności za IV kwartały 2013 roku. (za 12 m-cy)*”.

Przewodnicząca zapytała i otrzymała wyjaśnienie odnośnie rewitalizacji w Radkowie.

R.N. jednogłośnie przyjęła powyższą informację ekonomiczną.

Ad 6.

D. Szumny, Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych przedstawiła „*Wykonanie planu remontów za 2013 rok*”; „*Zestawienie planu rocznego do wykonania za 12 m-cy 2013*

roku. (eksploatacja)”; „Koszty działalności - plan roczny do wykonania za IV kwartały 2013 roku”; które stanowią integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

Przewodnicząca zapytała o remont przy ul. Przechodniej i o poz. 8 czyli przekroczeniu w pozycji pozostałych usług i otrzymała wyjaśnienie od D. Szumny.

R.N. jednogłośnie przyjęła powyższe informacje.

Ad 7.

D. Szumny omówiła „Rozliczenie eksploatacji na nieruchomości za 2013 rok”; „Zestawienie kosztów eksploatacji za 2013 rok wg nieruchomości”; Rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomości za 12 m-cy 2013 roku, które stanowią integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N. Według tego zestawienia saldo na koniec 2013 roku wyniesie 571795,80 zł.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszą informację.

Ad 8.

Omówiono w trakcie omawiania sprawozdania Zarządu.

Ad 9.

R. Puła zapytał i otrzymał wyjaśnienie odnośnie mieszkania na os. 30-lecia 13/10/9.

H. Kałużna, Przewodnicząca R.N. podziękowała wszystkim za uczestnictwo w posiedzeniu i zakończyła obrady.

Protokołował Sekretarz


Jerzy Sołtyś

Przewodnicząca R.N.


Halina Kałużna