

Nowa Ruda 15.11.2014r.

**Proponowany porządek na posiedzenie Rady Nadzorczej**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w dniu 25.11.2014r. o godz. 12:00**

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2014r.
2. Informacja z prac Komisji Rewizyjnej.
3. Informacja z prac Komisji GZM.
4. Sprawozdanie Zarządu za okres od 28.10.2014r. do 25.11.2014r.
5. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia z dnia 14.11.2014r.
6. Omówienie wprowadzonych zmian do statutu do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w dniu 12.12.2014 roku.
7. Omówienie pisma Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w sprawie członkostwa w przypadku utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej .
8. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany składnika czynszowego w zakresie opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu dla lokali mieszkalnych stanowiących prawa spółdzielcze (lokatorskie, własnościowe) od 1.01.2015 roku.
9. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany opłaty eksploatacyjnej w czynszu za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe stanowiące odrębną własność usytuowane w budynkach mieszkalnych od 1.01.2015 roku.
10. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany składnika czynszowego w zakresie opłaty za gaz przewodowy w budynkach o zbiorczym liczniku gazu od 1.01.2015 roku.
11. Podjęcie Uchwały w sprawie opłaty za boks garażowy od 1.01.2015 roku.
12. Informacja mecenasa p. J. Chodorowskiego odnośnie toczących się i zakończonych spraw sądowych SM przeciwko dłużnikom.
13. Omówienie pisma Pani M w sprawie bezprzetargowego  
przejęcia części lokalu użytkowego po banku PKO w pawilonie przy ul. Teatralnej i  
podjęcie Uchwały.
14. Sprawy różne.

**Zapraszam do wzięcia udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd i Radcę  
Prawnego SM na godzinę 12:00**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Halina Kałużna



## **Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej**

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z 25 listopada 2014 r.

W rozpoczętym posiedzeniu uczestniczyło 9 członków Rady Nadzorczej (dalej R.N.).

H. Kałużna, Przewodnicząca R.N. zaproponowała przyjęcie przedstawionego uprzednio porządku obrad i R.N. go przyjęła.

### **Ad 1.**

Przewodnicząca zaproponowała przyjęcie protokołu R.N. z 28 października 2014 r. i R.N. jednogłośnie go przyjęła.

### **Ad 2.**

Zb. Machura, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej omówił protokół 5/11/2014 z 15 listopada, który stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

Przewodnicząca stwierdziła, iż protokół cechuje mała staranność, nie zawiera kompletu informacji, nie ma w nim wzmianki o oszczędnościach termomodernizacyjnych. Zb. Machura obiecał dostarczyć załączniki uzupełniające protokół.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszy protokół.

### **Ad 3.**

J. Pulit, Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej przedstawił „*Notatkę z odbiorów i przeglądów robót budowlanych w bloku nr 5 os. W. Polskiego z dnia 19 listopada.*”, która stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszy protokół.

### **Ad 4 i 6.**

W. Muszyński, Prezes Zarządu S.M. przedstawił „*Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres od 28.10.2014 do 25.11.2014 roku*”, który stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N. Prezes odniósł się do punktów:

1. Omawiając pismo z ZRSMRP.
2. Informując o podjętych działaniach w celu wytyczenia obszaru geodezyjnego faktycznie wykorzystanej powierzchni działki przez S.M. Nowa Ruda, co może spowodować, iż z żądanej kwoty ponad 26 tys. zł S.M. przekaże tylko około 6,5 tys zł do S.M. Górnik.
3. Przeprowadzonej lustracji której jednym z wniosków jest konieczność zmiany regulaminów komisji R.N.
4. Omawiając działania mieszkańców budynku Rynek 29 w Radkowie którzy dążą do utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej.

5. Omawiając spotkanie z prezesem S.M. Podzamcze w sprawie pomocy w pozyskaniu środków finansowych na termomodernizację. Z rozmów wynika, że największą pomoc mogą uzyskać te podmioty, które mają największe zaniedbania w termomodernizacji.
6. Prezes poinformował, że ZWiK zwróci S.M. ponad 12,5 tys. zł z tytułu nieodprowadzenia ścieków za straty wody na os. 30-lecia w Słupcu. Prezes zapowiedział, że pozyskane środki zostaną rozliczone w obecnym okresie rozliczeniowym i zwrócone tym mieszkańcom, którzy te koszty ponieśli.
7. Prezes wyjaśnił wprowadzone poprawki do statutu S.M. Przy omawianiu §41 Przewodnicząca zwróciła uwagę, iż kandydaci do R.N. nie powinni być wykluczeni w uczestnictwa w komisji uchwał i wniosków.
8. Prezes poinformował o zaawansowaniu w wymianie wodomierzy prowadzonym sposobem gospodarczym przez konserwatorów S.M.

R.N. jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu.

Ponadto, Prezes poinformował o odejściu na emeryturę jednego konserwatora i uzyskanych w związku z tym oszczędnościach około      tys. zł, które zasugerował podzielić jako nagrody:      tys. zł dla Zarządu i około      tys. zł dla pracowników. Członkowie R.N. w tej sprawie wyrazili zgodę ale co do podziału      tys. zł dla Zarządu mieli trzy różne propozycje i przegłosowano propozycję      zł nagrody dla Prezesa,      zł dla D. Szumny i      zł dla J. Barańskiej.

J. Pulit zasugerował ale przy podziale nagród dla pracowników specjalnie wyróżnić konserwatorów.

Prezes poinformował R.N. (nie bez kozery) iż uzyskano oszczędności: około 40 tys. zł z uwagi na własną obsługę domofonów, około 60 tys. z uwagi iż własnymi siłami podjęto wymianę wodomierzy, 25 tys. zł z uwagi na własne rozliczanie poboru wody. Ponadto, oświadczył, że rezygnuje z zatrudnienia nowego konserwatora zmniejszając tym samym zatrudnienie o jedną osobę w strukturach S.M. jak również zapowiedział, że w przyszłym roku jedna z pracownic administracji może odejść na emeryturę i również stanowisko to zostanie zlikwidowane, co spotkało się z uznaniem Przewodniczącej z uwagi na uniknięcie tworzenia funduszu socjalnego.

Prezes zawnioskował aby utrzymać fundusz płac na poziomie 2014 roku (pomimo odejścia jednego konserwatora) a uzyskane oszczędności przekazać na wzrost płac pracowników S.M. Byłby to wzrost o 3%.

R.N. jednogłośnie przychyliła się do tej propozycji i podejmie stosowną uchwałę w grudniu 2014 roku.

## **Ad 5**

Przewodnicząca przytoczyła zestawienia ilości osób w R.N. przez poszczególne kadencje z którego wynikała jednoznaczna dominacja os. 30-lecia. Stąd podkreśliła, że tak ważne są obecnie proponowane zmiany w statucie. Zwróciła się do R. Puły z uwagami, że pomimo wcześniejszych zastrzeżeń odnośnie statutu, a w szczególności do artykułu mówiącego o odwołaniu Zarządu nie zgłosił tego wniosku przed Walnym. Ponadto dodała, iż taki sposób działania świadczy o stawianiu własnych prywatnych interesów ponad interes S.M.

W podobnym tonie skrytykował R. Pułę E. Fleming zarzucając, iż wraz z małżonką przedstawiają w złym świetle członków R.N. na Walnym.

Do krytyki przyłączył się także J. Sołtyszczak pokazując przykłady bierności członków S.M. (np. na pytanie kto zapoznał się ze statutem tylko jedna osoba się zgłosiła) i wykorzystywanie niewiedzy zebranych do sterowania przy głosowaniu ze strony R. Puły. Zadał też pytanie, dlaczego R. Puła nie zgłosił wcześniej wniosku o zmianę sposobu odwołania Zarządu i w sposób aktorski dał popis na Walnym aby w ten sposób zdyskredytować członków R.N.?

Na powyższe uwagi R. Puła odpowiedział, iż mając inne zdanie niż pozostali członkowie R.N. może stawiać sprawy na Walnym, że jego cele są zbieżne z celami ludzi, iż także w Sejmie RP posłowie głosują jak wskaże lider. Ponadto zgłosił zastrzeżenia do zróżnicowania i wysokości diet członków R.N. i zapowiedział iż nie zamierza startować do R.N.

L. Margielewski zwrócił uwagę na paradoks iż 69 członków S.M. głosuje i decyduje w sprawach całej S.M.

## **Ad 7.**

Mecenas Jerzy Chodorowski omówił pismo ze ZRSMRP odnośnie członkowska. Z wyjaśnień wynika, iż utworzenie Wspólnoty Mieszkaniowej w Radkowie nie może być powodem wykreślenia członków ze S.M. Nie mniej jednak członkowie S.M. z tej Wspólnoty będą zobowiązani do pokrywania tzw. kosztów wspólnych S.M. do chwili rezygnacji ze członkostwa w S.M. Wyjaśnił także różnice słów: „wykreślenie” i „wykluczenie” jakie dotyczą członków S.M.

## **Ad 8.**

D. Szumny, Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych przedstawiła projekt uchwały w sprawie zmiany wysokości składnika czynszowego w zakresie opłaty z tytułu podatków od nieruchomości dla lokali mieszkalnych stanowiących prawa

*spółdzielcze (lokatorskie, własnościowe)* , która stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

R.N. jednogłośnie przyjęła tę uchwałę z uwagi, iż wynika ona z uchwały Rady Miejskiej Nowa Ruda.

**Ad 9.**

D. Szumny przedstawiła uchwałę w sprawie *zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej w czynszu za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe stanowiące odrębną własność usytuowane w budynkach mieszkalnych* (która stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.) Zwrócono uwagę, iż należy wykreślić poz. 39 z załącznika do tej uchwały z uwagi na przekształcanie budynku przy ul. Kolejowej 12 w Radkowie na Wspólnotę Mieszkaniową.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszą uchwałę.

**Ad 10.**

D. Szumny przedstawiła uchwałę w sprawie *zmiany wysokości składnika czynszowego w zakresie opłaty za gaz przewodowy w budynkach o zbiorczym liczniku gazu* (która stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.). Dyskutowano o możliwościach wprowadzenia indywidualnych liczników także w innych budynkach niż w budynku nr 15 na os. 30-lecia. Prezes podkreślił, iż inwestycyjne zmiany wymagają uzgodnień z mieszkańcami ponieważ tylko zwykłe czynności zarządu jak np. remonty mogą być dokonywane bez zgody mieszkańców.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszą uchwałę.

**Ad 11.**

D. Szumny przedstawiła uchwałę w sprawie *opłaty za boks garażowy*, która stanowi integralną część Protokołu z dzisiejszego posiedzenia R.N.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszą uchwałę.

**Ad 12.**

D. Szumny omówiła informację o zadłużeniach.

Przewodnicząca zadała szereg pytań między innymi o pp. Kucharczyk, Famulski i D. Szumny udzieliła wyjaśnień.

**Ad 13.**

Przewodnicząca przeczytała pismo p. M: \_\_\_\_\_ wnoszące o przyznanie lokalu po części pomieszczeń zwolnionych przez PKO na gabinet dentystyczny w trybie bezprzetargowym za czynsz 18 zł/m<sup>2</sup>.

Prezes sugerował wyrażenie zgody argumentując, iż do tej pory z przetargów uzyskano najwyżej 16,5 zł/m<sup>2</sup>, że dobrze mieć w zasobach S.M. dobrego i pewnego

płatnika, że jeśli klient chce przeprowadzić gruntowny remont to winien mieć pewność co do przejęcia lokalu. Z uwagi, iż rezygnacja z trybu bezprzetargowego jest w gestii Zarządu, R.N. wyraziła aprobatę dla Zarządu w tej sprawie.

**Ad14.**

E. Fleming wniósł propozycję aby na następne posiedzenie R.N. poprosić p. S Przewodnicząca dywagowała z Prezesem w sprawie braku wentylacji w lokalu na os. Piastowskim 12. Prezes ripostował, iż brak wentylacji wynika ze szczelnie domkniętych okien i może zatkanej kratki wentylacyjnej. Przewodnicząca z kolei podnosiła sprawę, iż brak reakcji w tej sprawie może być powodem wybuchu gazu. Nie uzgodniono w tej sprawie rozwiązania.

Ponadto Przewodnicząca zapytała o nieobecność pracowników S.M. w dniu 10 listopada i uzyskała odpowiedź, iż to był dzień ustawowo wolny za 1 listopada.

H. Kałużna, Przewodnicząca R.N. zaproponowała aby przesunąć termin następnego posiedzenia z 16 na 19 grudnia (jest zgoda R.N.) i podziękowała wszystkim za uczestnictwo w posiedzeniu i zakończyła obrady.

Protokołował Sekretarz

  
Jerzy Sołtyś

Przewodnicząca R.N.

Halina Kałużna

