

Nowa Ruda 17.08.2015 rok

**Proponowany porządek na posiedzenie Rady Nadzorczej**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w dniu 25.08.2015 roku o godz. 9:00.**

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dn. 06.07.2015 roku.
2. Przyjęcie harmonogramu posiedzeń Rady Nadzorczej SM w Nowej Rudzie na II półroczu 2015 roku.
3. Sprawozdanie Zarządu za okres od 19.05.2015 rok do 21.08.2015 rok.
4. Informacja ekonomiczna za dwa kwartały 2015 roku.
5. Informacja z realizacji „ Planu robót remontowych i eksploatacyjnych na 2015 rok dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie” za dwa kwartały 2015 roku.
6. Omówienie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 5-6 czerwca 2015 roku oraz podjęcie decyzji w sprawie ich realizacji.
7. Informacja o przeprowadzonych przetargach w I półroczu 2015 roku.
8. Pytania do Zarządu w sprawach bieżących.

**Zapraszam do wzięcia udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd i Radcę Prawnego S.M. na godz. 9:30**

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

Andrzej Czerniatowicz



## **Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej**

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z 25 sierpnia 2015 r.

W rozpoczętym posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Rady Nadzorczej (dalej R.N.).

Nieobecni: Zbigniew Machura i Robert Babski.

Na posiedzenie R.N. przybyły cztery osoby w związku ze złożoną petycją do Zarządu S.M. w sprawie dokarmiania przez dwie mieszkanki os. Piastowskiego kotów, i związanych z tym trudności (odchody, gnijące pożywienie, itp.).

Andrzej Czerniatowicz, Przewodniczący R.N. zwrócił uwagę iż sprawa dotyczy trzech stron (U.M. Nowa Ruda; S.M. i Ogródki działkowe) i zaproponował aby wydzielić miejsce dokarmiania. Zaproponował także, iż osoba pokrzywdzona może wystąpić na drogę sądową i tam dochodzić swych praw wskazując jednocześnie, że przyjęta, i wpisana do petycji, kwalifikacja art. 144 KC w stosunku do osób dokarmiających koty nie jest adekwatna do opisywanej sytuacji. Przewodniczący zapowiedział, że poruszy tę sprawę w U.M. oraz zaproponował aby w ostatnią środę miesiąca września osoby wnoszące sprawę skontaktowały się z nim w siedzibie S.M. podczas pełnionego przez niego dyżuru.

Przewodniczący zaproponował wprowadzenie do dzisiejszego programu obrad R.N. punktu 2a o treści „Zapytania i uwagi dotyczące jakości usług firmy „Platan” reprezentowaną przez p. ....”. R.N. przyjęła powyższą zmianę.

### **Ad 1.**

R.N. jednogłośnie przyjęła protokół z 6 lipca.

### **Ad 2.**

R.N. jednogłośnie przyjęła harmonogram posiedzeń do końca 2015 roku.

### **Ad 2a.**

W obecności przedstawiciela firmy „Platan” p. .... omawiano prowadzone usługi.

E. Fleming zwrócił uwagę na wycinkę drzew w niewłaściwym terminie, o koszeniu trawy nie systematycznie, o pozostawianiu skoszonej trawy, o nieterminowym sprzątaniu piwnic.

J. Kałużny postawił między innymi zarzuty pozostawiania ściętych gałęzi, koszenie trawy z wieloma przerwami, nie sprzątanie boksów śmieciowych, o konieczności odbioru ważniejszych usług przez przedstawiciela S.M.

J. Pulit zaapelował o sprzątanie piwnic i mycie barierek.

J. Sołtyszczak powtórzył sprawę nieterminowego sprzątania piwnic i zasugerował konieczność sprawdzania wykonania prac jakie wykonują pracownicy „Platanu”.



Do powyższych wniosków odniósł się p. \_\_\_\_\_ przedstawiając między innymi harmonogram sprzątnięcia piwnic, a także wypowiedział się w zakresie pozwolenia na przesunięcia terminu przycięcia krzewów na os. W. Polskiego, jak również zobowiązał się do odbioru prac jakie wykonuje jego firma przez pracownika S.M.

Do powyższego odniósł się także Prezes S.M. stwierdzając konieczność bezpośredniego odbioru wszystkich ważniejszych prac jakie wykonuje firma „Platan”.

### **Ad 3.**

Prezes omawiał poszczególne punkty ujęte w sprawozdaniu Zarządu za okres od 15 maja do 21 sierpnia tego roku.

E. Fleming zwrócił uwagę na poważne straty wody na os. Wojska Polskiego 1 w klatkach 1-3 (355 kubików). Zasugerował aby dokonać przeglądu spłuczek bo wedle jego doświadczenia to jest przyczyna dużych strat wody. R.N. przychyliła się do tej sugestii zalecając aby Komisja GZM wraz z przedstawicielem S.M. dokonała takiej inspekcji.

Omawiano także sprawę wykonania wiat śmietnikowych i zalecono Zarządowi wystąpienie do innych oferentów i przygotowanie rozpisania przetargu oraz uporządkowanie praw własności do terenów na których będą stały wiaty (na co zwrócił uwagę Przewodniczący).

Przewodniczący zalecił sprawdzenie oświetlenia na klatkach w budynkach 3 i 4 na os. Piastowskim oraz wywieszenie naklejek zakazujących spożywania alkoholu, i palenia tytoniu na klatkach.

Zwrócono uwagę na niepokojące zużycie ciepła w budynku 12 na os. Piastowskim (klatki 3 i 4). W powyższej sprawie zostanie wystosowane pismo do firmy ciepłowniczej celem dokonania sprawdzeń i ustalenia przyczyny takiego stanu rzeczy. Prezes zasugerował konieczność zwiększenia zaliczek o 16,5 % na centralne ogrzewanie na os. Piastowskim.

Powrócił temat malowania elewacji budynków. Prezes poinformował, że koszt dla pojedynczego budynku wynosi około 200 tys. zł. dlatego też padła sugestia aby dokonać wytypowania budynków do malowania, i systematycznie, w ciągu najbliższych lat przystąpić do planowanego odświeżenia elewacji. Temat ten stanie na obradach R.N. w listopadzie.

J. Sołtyszczak zasugerował wystąpienie do U.M. Nowa Ruda odnośnie zapełnionych i nie opróżnianych przez wiele dni pojemników na plastik i wskazał konieczności awaryjnego ich opróżniania poza wyznaczonymi terminami.

Prezes S.M. poinformował iż została rozwiązana umowa z poprzednim radcą prawnym reprezentującym S.M., a od miesiąca sierpnia na stanowisko radcy prawnego S.M. zatrudniona została mecenas Agnieszka Lis. Powodem rozwiązania umowy były zarzuty dotyczące między innymi sporządzenia wadliwej opinii prawnej która może narazić S.M. na duże straty finansowe.

Sprawę tą wnikliwie omówiła Mecenas A. Lis a dotyczy ona roszczeń finansowych kierowanych przez Spółdzielnię „Górnik”. Istotnym będzie sądowe rozstrzygnięcie ustalające czy wpłata przez S.M. kwoty 5808,61 zł za okres od 1.10.2003 r. do 30.01.2005 r. zostanie uznana za spełnienie zobowiązań naszej S.M. i czy ten fakt nie wywoła skutku prawnego w postaci uznania roszczenia z jednoczesnym zrzeczeniem się zarzutu przedawnienia. Nie bez znaczenia dla sprawy jest fakt, iż poprzedni mecenas zatrudniany przez S.M. stał na stanowisku, i wydał opinię, że w omawianym przypadku obowiązuje 10-letni termin przedawnienia roszczenia co jak się okazało mogło być błędną interpretacją, albowiem w grę może wchodzić trzy letni okres przedawnienia. Zarząd nie wyklucza dochodzenia roszczeń od byłego radcy prawnego po zakończeniu trwającego postępowania sądowego. W omawianej sprawie mecenas A. Lis sporządziła sprzeciw od nakazu zapłaty kwoty wskazanej w pozwie S.M. Górnik i wniosła o rozpoznanie tej sprawy przez Sąd w trybie zwykłym. Prezes nadmienił, że w postępowaniu przed sądem mecenas Agnieszka Lis będzie wspomagana przez panią L. Dziuba o bogatym doświadczeniu prawniczym, która w tym celu została zatrudniona przez S.M.

W toku dyskusji dotyczącej spornego terenu dzierżawionego od S.M. „Górnik” E. Fleming wskazał na możliwość przeniesienia pomieszczeń S.M. do innych budynków co powinno być rozważone przez Zarząd

Na zakończenie J. Kałużny poprosił przygotowanie materiałów pozwalających na analizę wydatków i ich porównanie za półrocze 2014 r. i 2015 r.

Protokół Zarządu R.N. przyjęła jednogłośnie.

#### **Ad 4 i 5.**

D. Szumny - Wiceprezes ds. ekonomicznych przedstawiła szereg dokumentów w „*Informacji ekonomicznej za dwa kwartały 2015 roku*” jak i „*Planu robót remontowych i eksploatacyjnych na 2015 rok dla zasobów S.M. w Nowej Rudzie*”. Zadano kilka pytań na które D. Szumny udzieliła odpowiedzi.

#### **Ad 6.**

Omawiano wnioski zgłoszone na Walnym Zebraniu Członków S.M.



Wnioski p. : pkt 1 i 2 R.N. odrzuciła jednogłośnie. Punkt 3 R.N. przyjęła jednogłośnie z zastrzeżeniem aby odpracowanie długu mogło odbywać się w firmach świadczących usługi na rzecz S.M.

Wnioski p. : wniosek 1. Prezes zaproponował przyjęcie i R.N. wniosek jednogłośnie przyjęła pod warunkiem, iż mieszkańcy samoistnie wystąpią z propozycjami zbierając większość podpisów w danym budynku. Odnośnie wniosku 2 stwierdzono w większości jego realizowanie. Wniosek 2e będzie zrealizowany przez umieszczenie protokołu przetargowego w Internecie, a wniosek 2f R.N. odrzuciła. Wniosek nr 3 jest realizowany z wyjątkiem podpunktu publikacji nr telefonów członków R.N. W zamian zaproponowano i przyjęto umieszczenie e-maili członków R.N.

Wniosek p. A jest w fazie realizacji.

Wniosek p. J. będzie realizowany.

Wniosek p. W jest w toku realizacji.

#### Ad 7.

R.N. zapoznała się z protokołem przetargowym.

#### Ad 8.

J. Sołtyszczak zaproponował poprawienie komunikacji ze społecznością S.M. Argumentował powyższe niskim zainteresowaniem członków S.M (około 5% społeczności uczestniczy na Walnych Zgromadzeniach), uważa iż winien być kontakt z członkami S.M. inny niż Internet z uwagi na prawdopodobieństwo małego kontaktu członków S.M. poprzez Internet (przychodzą na Walne z reguły osoby starsze). Sugerował, iż mogłoby to być realizowane np. poprzez wywieszanie obwieszczeń na tablicach ogłoszeń informujących o istotnych sprawach S.M. (np. planu remontów dla poszczególnych budynkach), wywiady z Prezesem i inne artykuły w lokalnych gazetach.

Przewodniczący zalecił członkom aby powyższe propozycje nabrały realnego kształtu i były sprecyzowane na najbliższym posiedzeniu R.N.

Protokołował Sekretarz

  
Jerzy Sołtyszczak

Przewodnicząca R.N.

  
Andrzej Czerniatowicz