

Nowa Ruda 23.09.2015 rok

Proponowany porządek na posiedzenie Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w dniu 29.09.2015 roku o godz. 9:00.

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dn. 28.08.2015 roku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 18.09.2015 roku.
3. Przyjęcie protokołu Komisji GZM z odbioru prac remontowych w okresie od 22.08-28.09.2015 roku.
4. Sprawozdanie Zarządu za okres od 22.08.2015 rok do 25.09.2015 rok.
5. Sprawozdanie w sprawie przygotowania do sezonu zimowego 2015/2016.
6. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie.
7. Omówienie pisma mieszkańców os. Piastowskiego bud. Nr 1 i 2 dotyczącego usunięcia nieestetycznego siedziska wokół wysokiego świerka..
8. Podjęcie Uchwały w sprawie ustalenia sposobu finansowania zakupu i montażu wiat śmietnikowych.
9. Podjęcie Uchwały w sprawie aneksu nr 1 do planu funduszu remontowego na 2015 rok.
10. Pismo do Urzędu Miasta w Nowej Rudzie w sprawie przekwalifikowania dróg wewnętrznych na os. Piastowskim na jednokierunkowe w okresie zimowym.
11. 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 29 września 2015 r.

W rozpoczętym posiedzeniu uczestniczyło 8 członków Rady Nadzorczej (dalej R.N.). Nieobecny był Zbigniew Machura.

Przewodniczący A. Czerniatowicz wniósł dodatkowy punkt w związku z petycją mieszkańców budynku nr 12 os. Piastowskiego i R.N. jednogłośnie przyjęła zmianę i zatwierdziła porządek obrad.

Na posiedzenie R.N. przybyły dwie osoby p. U. i p. Z. w związku ze złożoną petycją do Zarządu S.M. i R.N. w sprawie wysokich kosztów ogrzewania budynku nr 12 os. Piastowskiego. Panie stwierdziły, iż dopłaty wynoszą od 30 zł do 800 zł i dotyczą nawet osób, które miały wyłączone grzejnik CO. Panie sugerowały, iż możliwe są fałszywe pomiary czujników ciepła i wniosły propozycję, aby obniżono wielkość stawek jednostkowych poboru ciepła z kilkudziesięciu groszy na 20 groszy co przyczyni się do korzystania z grzejników przez mieszkańców.

Podjęto dyskusję w tej sprawie.

J. Kałużny wykazał, iż większość lokatorów ma pozamykane grzejniki co przyczynia się do nieefektywnego wykorzystania dostarczonego ciepła.

Prezes W. Muszyński wspomniał o odkryciu poboru mediów z grzejników, o tym iż 2013 roku liczniki były wymieniane a poprzednio budynek ten też wykazywał duże pobory ciepła. Prezes zasugerował także, iż przyczyna może tkwić w złym wymienniku ciepła i może konieczna byłoby jego wymiana.

Przewodniczący zasugerował, aby dokonać wymiany lub modyfikacji głowic ciepła. W odpowiedzi Prezes stwierdził, że nawet przy wyłączonych grzejnikach temperatura w mieszkaniu nie powinna spaść poniżej +16 C, a ponadto wniosł o rozważenie możliwości zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa który ustaliłby przyczynę problemu z ogrzewaniem mieszkań występującego w bloku nr 12.

Przyjęto następujące ustalenia:

- Prezes wystosuje pismo do ciepłowni w sprawie sprawdzenia urządzeń pomiarowych i ewentualnej zmiany wymiennika,
- powołano komisję w sprawie ustalenia przyczyn wysokich kosztów poboru ciepła dla budynku nr 12 w składzie: pp. Kałużny, Richter, Okołodowicz,
- w budynku nr 12 dokona się w trybie pilnym wymiany okien,
- o podjętych działaniach powiadomi się mieszkańców budynku 12,
- przystąpi się do analizy i ewentualnej zmiany regulaminu dostawy CO.

Ad 1.

R.N. jednogłośnie przyjęła protokół z 25 sierpnia 2015r.

Ad 2.

J. Kałużny, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej omówił protokół z 23.09.2015 r. który stanowi integralną część niniejszego protokołu. Na wniesione uwagi odpowiadała D. Szumny, Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych.

Wnioski zawarte w protokole:

- oszczędniej gospodarować energią elektryczną i ciepłą w pomieszczeniach i biurach S.M.,
- rozpatrzyć przez Zarząd S.M. celowości wypłacania ekwiwalentu pieniężnego za pranie odzieży roboczej pracownikom biurowym, którzy tych ubrań nie pobierają. W Regulaminie Pracy wpisać, na których stanowiska pracy pracownicy mogą pracować we własnych ubraniach spełniających warunki bhp.

J. Kałużny zasugerował Zarządowi S.M. aby ekwiwalent pieniężny za odzież roboczą wypłacać pracownikom administracji co 2 lata (obecnie jest co rok).

- Zarząd S.M. dokona analizy zmniejszenia składki eksploatacyjnej w nieruchomościach o nadmiernym saldzie:

os. 30 lecia 8 - 58 524,51 zł

os. 30 lecia 14 - 34 242,55 zł

os. 30 lecia 13 - 33 242,00 zł

os. Piastowskie 3 - 34 224,96 zł

os. 30 lecia 5 - 19 580,89 zł

os. Wojska Polskiego 7 – 16 658,37 zł

os. Piastowskie 5 – 17 682,26 zł.

J. Sołtyszczak zwrócił uwagę, aby sprawozdania były dostarczane elektronicznie najpóźniej w piątek w tygodniu poprzedzającym posiedzenie R.N.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszy protokół.

Ad 3.

J. Puliń Przewodniczący Komisji GZM omówił protokół z dnia 21.09.2015 r., który stanowi integralną część niniejszego protokołu

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszy protokół.

Ad 4.

Prezes omawiał poszczególne punkty ujęte w sprawozdaniu Zarządu za okres od 21 sierpnia do 25 września tego roku, który stanowi integralną część niniejszego protokołu. W szczególności odniesiono się do punktu 2 sprawozdania zalecając aby

wystosować pismo do ZWiK w sprawie ewentualnych roszczeń z uwagi na brudną i z kamieniami wodę co spowodować może awarie urządzeń pomiarowych.

Dyskutowano o szerokiej i dogłębnej analizie jaką opracował Prezes w postaci tabel a dotyczącą sezonu 2014/2015. Są to tabele: „*Bilans kosztów podgrzania wody 2014/2015*”, „*Statystyka kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych - sezon grzewczy 2014/2015*”; „*Zestawienie wskaźników kosztowych ogrzewania mieszkań*”, „*Analiza jednostkowego kosztu ogrzewania mieszkań*”.

Zasadniczym problemem w korzystaniu z ogrzewania centralnego jest nadmierna oszczędność lokatorów którzy zakręcają zawory powodują zawilgocenie mieszkań, a przede wszystkim nie uwzględniają, iż wspólnota jaką jest S.M. wymaga wspólnego ogrzewania mieszkań, a nie korzystania z ciepła przenikającego od sąsiadów.

Prezes zasugerował ograniczenie dostawy mocy ciepła do budynku lub wzrost kosztów stałych CO.

J. Kałużny zwrócił uwagę, że jego zdaniem piony C.O. w układzie zamkniętym powinny być jednakowej średnicy tak jak na os. 30- lecia i os. Nowym.

Prezes omówił także sprawę wyboru dostawcy wiat na śmietniki i ustalenia w tej sprawie z U.M. Nowa Ruda odnośnie dzierżawy gruntu.

Ponadto Prezes zasygnalizował stan sprawy sądowej z powództwa spółdzielni „Górniki”. Z uwagi na rangę sprawy i możliwe niekorzystne konsekwencje finansowe Przewodniczący R.N. zasugerował rozważenie wzmocnienia reprezentacji prawnej S.M. o prawnika o dużym doświadczeniu który specjalizuje się w tego rodzaju sprawach.

J. Sołtyszczak zwrócił uwagę na wielkość pracy jaką wykonał Prezes przygotowując analizę i znalazło to uznanie w pochwalę Przewodniczącego.

Protokół Zarządu R.N. przyjęła jednogłośnie.

Ad 5.

J. Barańska – Członek Zarządu ds. administracyjnych przedstawiła przygotowania do sezonu zimowego informując między innymi o zmianie wymiennika w budynku nr 12 na os. 30-lecia, o ustaleniach z p. Sójką, o sprawdzaniu instalacji CO.

R.N. przyjęła jednogłośnie powyższą informację.

Ad 6.

Prezes zaproponował przyjęcie uchwały w sprawie ustalenia zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania (która stanowi integralną część niniejszego protokołu) sugerując, iż zastosowane nadwyżki ma sens z uwagi na możliwość surowszej zimy i nastawienie lokatorów do pobierania nadwyżek za nadpłaty. W

większości nie byłoby wzrostu cen, a jedynie dotyczyłoby budynku na os. Nowym A i trzech budynków na os. Piastowskim nr 4, 6 i 12.

J. Sołtyszczak podzielał te poglądy ale zwrócił uwagę, że wzrost opłat byłby wprawdzie o 12,8% dla budynku nr 12 os. Piastowskiego będzie bardzo źle odebrany z uwagi na wniesioną petycję odnośnie zawyżonych kosztów CO w tym budynku. Przewodniczący podniósł że wzrost o 12,8% daje dla budynku nadwyżkę w wysokości zaledwie 4,8%, kiedy za bezpieczną uznaje się rezerwę 10%.

Podjęto głosowanie: 6 osób za przyjęciem uchwały, 1 osoba przeciwko i 1 osoba się wstrzymała.

Ad 7.

Sprawa została już załatwiona.

Ad 8.

D. Szumny - Wiceprezes ds. ekonomicznych przedstawiła uchwałę w sprawie finansowania zakupu i montażu wiat śmietnikowych na zasobach S.M. w Nowej Rudzie, która stanowi integralną część niniejszego protokołu.

R.N. jednogłośnie przyjęła powyższą uchwałę.

Ad 9.

D. Szumny - Wiceprezes ds. ekonomicznych przedstawiła uchwałę w sprawie zatwierdzenia aneksu nr 1 do planu remontów zasobów S.M. w Nowej Rudzie na 2015 rok, która stanowi integralną część niniejszego protokołu.

R.N. jednogłośnie przyjęła powyższą uchwałę.

Ad 10.

Prezes omówił pismo do U.M. W Nowej Rudzie w sprawie przekwalifikowania dróg wewnętrznych na os. Piastowskim na jednokierunkowe w okresie zimowym.

R.N. jednogłośnie przyjęła powyższą informację.

Ad 11.

Przewodniczący wniósł uwagę Zb. Machury aby posiedzenia odbywały się w godzinach późniejszych ale R.N. większością głosów wyraziła chęć spotkania się w godzinach porannych.

J. Kałużny zwrócił się do Prezesa o rozeznanie wyceny kotłowni na os. Piastowskim i zastanowieniem się nad możliwością kupna od firmy "Calor" przedmiotowej kotłowni przy partycypacji w kosztach G.M. Nowa Ruda.

Protokołował Sekretarz


Jerzy Sołtyszczak

Przewodnicząca R.N.


Andrzej Czerniatowicz