

Nowa Ruda 20.10.2015 rok

**Proponowany porządek na posiedzenie Rady Nadzorczej**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w dniu 27.10.2015 roku o godz. 8:30.**

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dn. 29.09.2015 roku.
2. Przyjęcie protokołów z posiedzenia i kontroli w budynku nr 12 os. Piastowskie Komisji Rewizyjnej z dnia 08.10.2015 roku oraz z dnia 19.10.2015 roku.
3. Przyjęcie protokołu Komisji GZM z odbioru prac remontowych w okresie od 29.09-26.10.2015 roku.
4. Sprawozdanie Zarządu za okres od 29.09.2015 rok do 20.10.2015 rok dotyczące spraw bieżących oraz realizacji wniosków zgłaszanych na Radzie nadzorczej.
5. Informacja ekonomiczna za III kwartały 2015 roku. (eksploatacja, fundusz remontowy , koszty działalności oraz fundusz płac)
6. Informacja z realizacji „ Planu robót remontowych i eksploatacyjnych na 2015 rok dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie” za trzy kwartały 2015 roku.
7. Zapytania do Zarządu w sprawach organizacyjnych i różnych.

**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 27 października 2015 r.

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

Nieobecni: Zbigniew Machura, Robert Babski.

Przewodniczący A. Czerniatowicz wniósł dodatkowy punkt: „*Dyskusja na temat podjęcia działań umożliwiających członkom S.M. zapoznanie się z pracami Zarządu i Rady Nadzorczej i poprawą komunikacji w tym zakresie*” i członkowie R.N. jednogłośnie przyjęli powyższą zmianę i program spotkania. Ponadto, Przewodniczący zaproponował aby spotkania od 2016 roku odbywały się w piątki i R.N. też przyjęła ten wniosek.

### **Ad 1.**

R.N. jednogłośnie przyjęła protokół z 29 września 2015 r.

### **Ad 2.**

J. Kałużny, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej omówił protokoły z 8 października i z 19 listopada 2015 roku, które stanowią integralną część niniejszego protokołu. W szczególności podkreślił sprawę przeprowadzenia kontroli tych grzejników, które były wymieniane i zgłoszone do S.M. w celu regulacji podzielników do stosownej mocy grzewczej. Poza tym, zobowiązać pracowników S.M. do oplombowania dolnych zaworów jeżeli zostały zabudowane przy grzejnikach. Kontrola ta powinna być zsynchronizowana z Techem-em.

W wyniku dyskusji R.N. przyjęła kilka wniosków do realizacji przez Zarząd.

- sprawdzić i oplombować grzejniki wymienione przez właścicieli lokali w okresie 5 lat wstecz od dnia obecnego (wniosek Przewodniczącego),
- dokonać przeglądu w sezonie grzejników CO i spłuczek WC (wniosek E. Fleminga),
- sprawdzić stan grzejników CO w mieszkaniach, które od kilku lat wykazują zerowe lub znikome zużycie ciepła (wniosek J. Kałużnego).
- dokonać kryzowania kaloryferów na klatkach schodowych aby uniemożliwić ich włączenie na maximum (wniosek J. Kałużnego)
- dokonać kryzowania kaloryferów w suszarniach na os. W. Polskiego (wniosek E. Fleminga).

Oдноśnie powyższych zaleceń R.N. oczekuje protokołów pokontrolnych.

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszy protokoły Komisji Rewizyjnej.

### **Ad 3.**



J. Pulit Przewodniczący Komisji GZM omówił protokół z dnia 26.10.2015 r., który stanowi integralną część niniejszego protokołu

R.N. jednogłośnie przyjęła niniejszy protokół.

#### **Ad 4.**

Omawiano poszczególne punkty ujęte w sprawozdaniu Zarządu za okres od 29.09 do 23.10. tego roku, który stanowi integralną część niniejszego protokołu. W szczególności mecenas A. Lis przedstawiła nową propozycję S.M. „Górnik” według której zredukowano roszczenia co do spornej powierzchni gruntu z 5900 m<sup>2</sup> do 3430 m<sup>2</sup>, a opłatę do 1,51 zł za m<sup>2</sup>. Według Mecenas powyższe świadczy o dowolności roszczeń S.M. „Górnik”, a przede wszystkim o braku podstaw prawnych. Ponadto, mecenas A. Lis przekazała informację o możliwości zawarcia współpracy ze specjalistyczną kancelarią prawną w celu odzyskania prawa własności.

Prezes W. Muszyński zaproponował wypowiedzenie umowy najmu dla lokali przy ul. Sztygarskiej (zakład fryzjerski, warzywniak, bar piwny) w celu pozyskania biur i magazynów dla siedziby S.M. W Słupcu.

J. Kałużny przypomniał sprawę orzeczenia T.K. odnośnie możliwości prowadzenia licytacji i Mecenas zapewniła, iż jest to stosowane.

Przewodniczący omówił skargę na lokatorkę przy ul. Fredry, która mieszka z 9 psami na małej powierzchni mieszkalnej. Wizja lokalna Policji stwierdziła, że nie ma powodów do skarg na zanieczyszczenie klatki schodowej a mieszkanie było utrzymane w czystości i wszystkie psy miały tzw. książeczki. W tej sprawie S.M. wystosowała pismo do Stowarzyszenia Opieki na Zwierzętami powołując się między innymi na zagęszczenie itp. sprawy.

Odnośnie wnioskowanych wymian wymienników ciepła w ciepłowni na os. Piastowskim Prezes zwrócił uwagę, iż obecna trudna sytuacja może być rozwiązana dzięki obecnym zapisom w umowie z firmą Carol według której liczniki energii cieplnej mogą być zamontowane za wymiennikami i tym samym mieszkańcy nie będą obciążani kosztami strat cieplnych na wymiennikach.

Prezes przedstawił swoją analizę kosztów ciepła na os. Piastowskich i według niej koszty poboru ciepła są wyższe na górnych piętrach niż na parterze. Według Prezesa wymiana rur ciepłowniczych na rury o mniejszej średnicy nie wniesie pożytku a prawidłowym rozwiązaniem byłaby zmiana współczynników korekcyjnych dla wyższych pięter.

R.N. przychyliła się do tego wniosku i powinno to być dokonane od przyszłego sezonu grzewczego dla os. Piastowskiego.

Ponadto, Prezes zwrócił uwagę na kończący się okres przydatności podzielników ciepła. Dyskutowano o ewentualnej rezygnacji z podzielników (koszt roczny opłat do Techem-u to 100 tys. zł) ale Prezes zastrzegł, iż brak podzielników spowoduje wzrost opłat CO o około 30%.

Protokół Zarządu R.N. przyjęła jednogłośnie.

**Ad 5.**

D. Szumny - Wiceprezes ds. ekonomicznych przedstawiła „*Informację ekonomiczną za III kwartały 2015 roku (eksploatacja, fundusz remontowy, koszty działalności oraz fundusz płac)*”, która stanowi integralną część niniejszego protokołu.

J. Kałużny zadał kilka pytań (o ubezpieczenia, o wielkości eksploatacji w budynkach 6 i 12 os. 30-lecia) i D. Szumny udzieliła wyjaśnień.

R.N. przyjęła jednogłośnie powyższą informację.

**Ad 6.**

J. Barańska – Członek Zarządu ds. administracyjnych przedstawiła informację z realizacji „*Planu robót remontowych i eksploatacyjnych na 2015 rok dla zasobów S.M. W Nowej Rudzie*” za trzy kwartały 2015 roku, która stanowi integralną część niniejszego protokołu.

J. Król zadał pytanie odnośnie zmniejszonych wydatków przy realizacji remontów na os. Nowe A i J. Barańska wskazała, iż są to oszczędności uzyskane dzięki przetargom przy zlecaniu tych robót.

R.N. przyjęła jednogłośnie powyższą informację.

**Ad 7.**

Przewodniczący zwrócił uwagę na konieczność polepszenia komunikacji z mieszkańcami S.M. z wykorzystaniem różnych form.

J. Sołtyszczak przypomniał poprzednie stwierdzenia odnośnie konieczności przełamania bariery i wrogości do członków R.N. i Zarządu jaką obserwuje się na Walnych Zebraniach. Przypomniał, iż tylko około 5% członków uczestniczy na Walnych i zazwyczaj są to osoby starsze prawdopodobnie nie korzystające z Internetu. Uważa, iż konieczna jest inna forma kontaktu np. poprzez biuletyn, wywiady w gazecie, ulotki do skrzynek listowych lub informacje na tablicach gdzie byłyby publikowane istotne sprawy jakimi zajmuje się S.M.

Po dyskusji ustalono, iż przewiduje się publikacje w gazecie lokalnej istotnych spraw jakie dotyczą S.M.



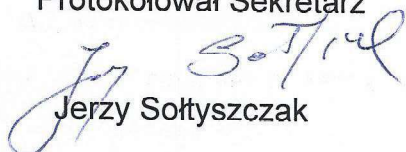
**Ad 8.**

J. Król zapytał o termin wywożenia tzw. wielkogabarytowych śmieci i uzyskał odpowiedź.

R. Richter zwrócił uwagę, że w budynku nr 12 os. Piastowskiego jest prawdopodobnie licznik CO legalizowany w 2003 roku i Prezes wyjaśnił, że to jest licznik pomocniczy pracujący jak podzielnik.

Przewodniczący zaproponował ustalenie terminu ewentualnych spotkań jeśli członkowie S.M. chcieliby spotkać się z R.N. i ustalono iż terminem tym będzie godz. 10.00 w dniu obrad R.N.

Protokołował Sekretarz

  
Jerzy Sołtyś

Przewodniczący R.N.

  
Andrzej Czerniatowicz