

Protokół nr 30/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

W dniu 23 lutego 2018 r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, ul. Teatralna 11 w Nowej Rudzie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej (zwana dalej R.N.). Posiedzenie rozpoczęło się o godz. 8.30.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej:

- Andrzej Czerniatowicz- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Jerzy Kałużny – Wiceprzewodniczący R.N. i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Jerzy Sołtyszczak – Sekretarz R.N.,
- Edward Fleming – Członek R.N.,
- Ryszard Król - Członek R.N.,
- Zb. Machura – Członek R.N.
- Jerzy Pulić- Przewodniczący Komisji GZM,
- Ryszard Richter – Członek R.N.

W załączeniu lista obecności, która stanowi integralną część niniejszego protokołu.

W posiedzeniu uczestniczyli także:

- Wiktor Muszyński - Prezes zarządu,
- Justyna Dec - Zastępca prezesa ds. ekonomicznych,
- Józefa Barańska – Członek zarządu,

Andrzej Czerniatowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej, otworzył posiedzenie R.N. Stwierdził, że posiedzenie R.N. zostało zwołane prawidłowo i R.N. jest zdolna do podejmowania uchwał. Zaproponował także wprowadzenie punktu 7a „Dyskusja na temat wynagradzania pracowników S.M.” i członkowie R.N. jednogłośnie wyrazili na to zgodę.

Program spotkania R.N.:

1. Przyjęcie protokołu nr 29/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26 stycznia 2018 roku.
 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej.
 3. Sprawozdanie Zarządu za okres od dnia 24 stycznia 2018 roku do dnia 21 lutego dotyczące spraw bieżących oraz realizacji wniosków zgłaszanych Radzie Nadzorczej.
 4. Informacja z wykonania planu kosztów eksploatacji nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w 2017 roku.
 5. Rozliczenie wykonania przychodów i kosztów eksploatacji w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w 2017 roku.
 6. Podjęcie uchwały nr 2/2018 w sprawie zatwierdzenia zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej w czynszu za lokale usytuowane w budynkach mieszkalnych od dnia 1 czerwca 2018 roku.
 7. Omówienie problematyki wycinki drzew w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w aspekcie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa i prowadzonych w tym temacie działań przez Spółdzielnię.
- 7a. Dyskusja na temat wynagradzania pracowników S.M.

8. Zapytania do Zarządu w sprawach różnych.

Program spotkania R.N. został przyjęty jednogłośnie.

Ad 1.

Na wniosek Przewodniczącego R.N. jednogłośnie przyjęła protokół nr 29/2018 z 26 stycznia 2018 roku.

Ad 2.

Jerzy Kałużny, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej przedstawił protokół komisji nr 7/02/2018 z 6 lutego, który stanowi integralną część niniejszego protokołu.

Po dyskusji protokół został przyjęty przez członków R.N. jednogłośnie.

Ad 3.

W. Muszyński, Prezes Zarządu S.M. przedstawił sprawozdanie Zarządu za okres od 24.01.2018 roku do 21.02.2018 roku, który stanowi integralną część niniejszego protokołu) szczegółowo omawiając poszczególne punkty, do których członkowie R.N. zadawali pytania wyjaśniające. W szczególności Prezes omówił przygotowaną opinię odnośnie konfliktu w firmą Calor i zapowiedział wniesienie pozwu do sądu. Prezes także podkreślił, iż akcja ostrzegawcza wobec dłużników odniosła skutek i wyraził też opinie, że najtrudniej o ściągalność wobec dłużników z wysokim stopniem zadłużenia.

R.N. jednogłośnie przyjęła powyższe sprawozdanie.

Ad 4.

Justyna Dec, Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych omówiła „*Informację z wykonania planu kosztów eksploatacji nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w 2017 roku*”, która stanowi integralną część niniejszego protokołu. J. Sołtyszczak zadał pytania odnośnie niektórych punktów i otrzymał wyjaśnienia. J. Kałużny zaproponował, aby na następne spotkanie R.N. rozbić koszty na:

- koszty eksploatacji związane z zarządzaniem nieruchomościami,
- koszty eksploatacji związane z utrzymaniem i konserwacją budynków. W w/w kosztach uszczegółowić wydatki jako załączniki do przedmiotowych kosztów.

R.N. jednogłośnie przyjęła powyższą informację.

Ad 5.

J. Dec, przedstawiła „*Rozliczenie wykonania przychodów i kosztów eksploatacji w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w 2017 roku*” (które stanowi integralną część niniejszego protokołu) z uwagą, iż dane będą uaktualnione, ponieważ awarii uległ system komputerowy na którym prowadzone były rozliczenia. E. Fleming żądał informacji co generuje wysokie koszty powadzenia budynku nr 1 na os. Wojska Polskiego; podobnie wypowiedział się J. Sołtyszczak odnośnie budynku nr 6 i 7 na os. 30-lecia. Po dyskusji R.N. zaleciła:

- przygotowanie rozliczeń z wyszczególnieniem przyczyn generowania kosztów,
- przygotowanie racjonalnych uzasadnień do ewentualnych podwyżek kosztów eksploatacji.

R.N. jednogłośnie przyjęła do wiadomości rozliczenie z uwagami jak wyżej.

Ad 6.

W nawiązaniu do uwag ujętych w punkcie 5, R.N. odstąpiła od rozpatrzenia punktu nr 6.

Ad 7.

Przewodniczący omówił aspekty prawne dotyczące prowadzonych wycięć drzew na osiedlach S.M. zwracając uwagę, iż należy z ostrożnością podchodzić do wniosków mieszkańców co do wycięć, ponieważ drzewa to dobro wspólne i nie zawsze problem zapylenia czy zaciemnienia ma być decydujący.

W powyższej sprawie zabrał głos J. Sołtyszczak wskazując, iż prowadzi się szeroką akcję wycinania drzew i krzewów na osiedlach podając przykłady zauważone czy zgłoszone przez mieszkańców (kilka drzew na os. Piastowskim 11, os. 30-lecia: bud.14 - krzewy, bud. 3 - dwa dorodne modrzewie, bud 5 - świerk, bud. 7 kilka drzew pół roku temu i obecnie dwa drzewa. Dodał, iż rozumie konieczność wycinania drzew rosnących na kanale CO, czy zagrażających bezpieczeństwu, ale nie powinno się stosować do argumentów typu: szkodliwość pylenia, zasłanianie widoku i przychylić sztywno do wniosków mieszkańców mających większość arytmetyczną w mieście które słynie ze złej jakości powietrza.

Prezes zaproponował, aby uniknąć ewentualnego zrywania ogłoszeń o planowanej wycince poprzez dostarczanie informacji do skrzynek listowych, aby każdy mieszkaniec zainteresowany planowaną wycinką otrzymał taką informację.

R.N., mając na uwadze, iż sprawa wycinki drzew jest w gestii Zarządu, zaleciła:

- zamiar o ewentualnej wycince drzew i krzewów winien być poprzedzony powiadomieniem zainteresowanych mieszkańców poprzez włożenie informacji do skrzynek listowych,
- każda planowana wycinka drzew i krzewów powinna być konsultowana z R.N.

Ad 7a.

Mając na uwadze, iż zarobki godzinowe netto konserwatorów S.M są na poziomie około 13 zł netto, trudności z pozyskaniem fachowców na rynku pracy i możliwość drenażu naszych zasobów pracowniczych, Przewodniczący zapoczątkował dyskusję o sposobie poprawienia tej sytuacji. J. Kałużny sugerował, aby użyć środków finansowych z puli nagród. E. Fleming sugerował, aby poprawić sytuację konserwatorów poprzez przyznawanie premii uznaniowej.

Prezes zwrócił uwagę na konieczność poprawienia opłacania także administracji.

Dyskusję zakończono zaleceniem dla Zarządu przygotowania opracowania, w którym wzrost uposażenia byłby 10%.

Ad 8.

J. Kałużny zapytał o bazę w Słupcu i otrzymał wyjaśnienia od Prezesa.

Przewodniczący podziękował zebranych członkom R.N. i Zarządowi i zakończył posiedzenie R.N.

Protokołował Sekretarz


.....
Jerzy Sołtyszczak

Przewodniczący R.N.


.....
Andrzej Czemiąłowicz