

WYCią Z PROTOKOŁU NR 08/2013
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu
w dniu 26 września 2013 roku.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 7 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Piotr Hetel
 - Z-ca Prezesa Zarządu – Beata Ślęzak
 - Członek Zarządu – Alicja Micek
 - Główny Księgowy – Helena Mularczyk

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Informacja o pracy Zarządu.
4. Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.
5. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej i wykorzystania funduszu remontowego za I półrocze 2013 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie procedury zbierania podpisów lokatorów na listach w sprawach dotyczących nieruchomości.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przekazania lokalu w najem w trybie bezprzetargowym.
8. Podjęcie uchwały w sprawie odstępowania od Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni.
9. Przyjęcie informacji o zakończonym sezonie grzewczym 2012/2013 oraz przygotowaniach do sezonu grzewczego 2013/2014.
10. Sprawy różne.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady zapoznała zebranych z porządkiem obrad, a następnie zwróciła się do zebranych o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca porządek obrad poddała pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła zaproponowany porządek obrad.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zgłosiła wniosek o przyjęcie protokołu nr 7/2013 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania. Poinformowała, że z protokołem zapoznała się na posiedzeniu Komisja Rewizyjna.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przyjęcie protokołu nr 7/2013 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania poddała pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przyjęcie protokołu nr 7/2013 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 7/2013 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29.07.2013 r.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 02.08.2013 do 23.09.2013r. przedstawił Prezes Zarządu Piotr Hetel. Informacja w aktach Rady.

Przewodnicząca Rady poddała przyjęcie Informacji pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Informację o pracy Zarządu.

Ad.4 Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Z protokołem z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu z dnia 26.09.2013 r. zapoznał zebranych Przewodniczący Komisji Maciej Burniak. Protokół w aktach Rady.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Ad.5 Zatwierdzenie analizy ekonomicznej i wykorzystania funduszu remontowego za I półrocze 2013 r.

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że analiza ekonomiczna była szczegółowo rozpatrywana przez Komisję Rewizyjną co zostało odzwierciedlone w jej protokole.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie zatwierdzenie analizy ekonomicznej i wykorzystania funduszu remontowego za I półrocze 2013 r.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła analizę ekonomiczną i wykorzystanie funduszu remontowego za I półrocze 2013 r.

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie procedury zbierania podpisów lokatorów na listach w sprawach dotyczących nieruchomości.

Z-ca Prezesa poinformowała, że zgodnie z postanowieniem z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej, rozpoznała temat skrzynek, które należało by zamontować w każdej klatce. Cena jednej skrzynki to koszt ok. 55 zł co w skali Spółdzielni daje kwotę 18 tys. zł. W planie na 2013 rok nie ma środków do wykorzystania na ten cel, dlatego też Zarząd proponuje aby ustalić następujące zasady

1. Lokator występujący z inicjatywą dotyczącą swojej nieruchomości składa w sekretariacie Spółdzielni wniosek.
2. Odpowiednia administracja informuje mieszkańców danej nieruchomości o złożonej inicjatywie przez wrzucenie informacji do skrzynek korespondencyjnych.
3. Zbieranie podpisów lokatorów wyrażających chęć poparcia inicjatywy dotyczącej nieruchomości odbywać się będzie w biurze Administracji Osiedla za okazaniem dowodu tożsamości na przygotowanych listach zgodnie z załączonym wzorem.

Wprowadzenie w/w zapisów wiąże się z wprowadzeniem korekty w obowiązujących już uchwałach i tak tracą moc zapisy:

1. § 1 pkt. 1 Uchwały nr 47/2010 z dnia 27.09.2010 w sprawie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w danej nieruchomości z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym za zgodą 50% + 1 lokatorów Spółdzielni z danej nieruchomości otrzymuje brzmienie:

„1. Uzyskania minimum 50%+1 podpisów lokatorów z nieruchomości w terminie:

- do 30 października 2010 r. - termin rozliczeń rozpocznie się od 01.01.2011r.
- do 31 marca 2011r. - termin rozliczeń rozpocznie się od 01.07.2011r.

- złożenia listy z minimum 50%+1 podpisami lokatorów nieruchomości przy ul. Starzyńskiego 57-61, w której są zamontowane elektroniczne podzielniki kosztów terminie do 30 października 2010, okres rozliczeniowy biegnie od 01.07.2010.”

2. W pkt. III „Zasad finansowania i realizacji wymiany podgrzewaczy wody na centralne przygotowanie ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu, zatwierdzonych Uchwałą nr 44/2011 z dnia 24.10.2011 wykreśla się ust.3

Przewodząca Rady poddała pod głosowanie zatwierdzenie procedur zbierania podpisów lokatorów w formie zaproponowanej przez Zarząd.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 24/2013 i zatwierdziła procedury zbierania podpisów lokatorów.

Ad.7 Podjęcie uchwały w sprawie przekazania lokalu w najem w trybie bezprzetargowym .

Z-ca Prezesa poinformowała ,że lokal użytkowy przy ul. Łukasiewicza 11/41 – obecnie pizzeria, jest wynajmowany przez firmę You & ME s.c.. W lipcu 2013 firma ta wypowiedziała umowę najmu tego lokalu , a w sierpniu br. wniosła o anulowanie złożonego wypowiedzenia i podnajęcie w/w lokalu firmie Ania s.c. na co Spółdzielnia wyraziła zgodę. Firma Ania s.c. wystąpiła o przekazanie lokalu z dniem 01.10.2013 w trybie bezprzetargowym zgodnie z obowiązującym Regulaminem.

Przewodząca Rady poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie bezprzetargowego przekazania lokalu w najem

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 25/2013 w sprawie bezprzetargowego przekazania w najem lokalu przy ul. Łukasiewicza 11/41 firmie Ania s.c.

Ad. 8 Podjęcie uchwały w sprawie odstępstwa od Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni.

Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała ,że Starostwo Powiatowe w Bolesławcu rozpoczęło roboty związane z realizacją remontu drogi, parkingów i chodników przy ul. Bielskiej. Lokatorzy z nieruchomości przy ul. Bielskiej 6-9 i 10-13 wielokrotnie występowali do Zarządu o wykonanie remontu chodników przy ich nieruchomości. Zarząd zobowiązał się do wykonania oczekiwanego remontu w terminie planowanego od kilku lat przez władze miasta remontu ulicy Bielskiej. Zarząd uważa , że wzorem lat poprzednich roboty w ramach jednej inwestycji powinna wykonywać ta sam firma. Starostwo Powiatowe w wyniku przeprowadzonego przetargu w trybie zamówień publicznych wyłoniło wykonawcę – firmę Przedsiębiorstwo Budowy 8i Remontu Dróg Budownictwo Ogólne Wacław Marcinkiewicz z Lubania.

W związku z powyższym Zarząd wnioskuję o akceptację odstępstwa od Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni poprzez zlecenie z wolnej ręki wykonania remontu chodników w obrębie nieruchomości przy ul. Bielskiej nr 6-9 i 10-13 przez w/w Przedsiębiorstwo . Wynagrodzenie zostanie ustalone na podstawie kosztorysu powykonawczego w poziomie cen zastosowanych w rozliczeniach ze Starostwem Powiatowym.

Przewodząca Rady poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie odstępstwa od Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 26/2013 w sprawie odstępstwa od Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni.

Ad.9 Informacja o sezonie grzewczym 2012/2013 oraz o przygotowaniach do sezonu grzewczego 2013/2014.

Z-ca Prezesa ds. technicznych zapoznała zebranych z informacją o przebiegu sezonu grzewczego 2012/2013 oraz o przygotowaniach do sezonu grzewczego 2013/2014.

Stawki opłat za centralne ogrzewanie , inne dla każdej nieruchomości są w wysokości odpowiadającej poniesionym kosztom. Najniższe stawki mają budynki ocieplone i opomiarowane.

Po zapoznaniu się z informacją Przewodniczący poddał po głosowanie jej przyjęcie.

Za oddano 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła informację Zarządu o zakończonym sezonie grzewczym 2012/2013 oraz o przygotowaniach do sezonu grzewczego 2013/2014.

Ad. 7 Sprawy różne.

1. (...) – pismo w sprawie wysokich kosztów uzupełnienia wody.

Sekretarz Rady zapoznał zebranych z pismem lokatorów z budynku przy ul. Staszica 63a,b,c,d,e , odpowiedzią udzielna w sprawie przez Zarząd Spółdzielni oraz informacją dotyczącą kontrolnego odczytu wodomierzy mieszkaniowych, budynkowych zimnej i ciepłej wody oraz sprawdzenia szczelności instalacji wodociągowej w budynku przy ul. Staszica nr 63a-e .

Na posiedzenie przybyli przedstawiciele nieruchomości m.in.(...), którzy przedstawili zebranym swoje wątpliwości dotyczące rozliczania wody i dużych kosztów uzupełniających.

Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała zebranych, że została podjęta decyzja o wykonaniu odrębnych węzłów ciepła dla budynków przy ul. Staszica nr 47 a-e i 63 a-e. Roboty powinny być wykonane do końca br. Na tak duże dopłaty miały również wpływ zbyt niskie zaliczki. Na etapie realizacji inwestycji przy ul. Staszica budynki nr 47 a-e, 49-61, 63 a-e zaprojektowany został wspólny węzeł i te 3 budynki zostały do niego podłączone. Podobnie było z budynkami przy ul. Małachowskiego nr 13,15,17. W roku ubiegłym ZEC wspólnie ze Spółdzielnią wykonał trzy osobne węzły dla każdego budynku, co zaskutkowało niższymi kosztami.

(...) poprosiła o wyjaśnienie:

- a. z czego wynikają ubytki na wodzie i co je powoduje,
- b. czym jest uzasadniony wzrost cen wody,
- c. kto konserwuje sieć,

Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała, że w dniu 31.07.2013 roku dokonano kontrolnego odczytu stanów wodomierzy, prawidłowości działania i opłombowania wodomierzy oraz szczelności instalacji wodociągowych w lokalach mieszkalnych.

W wyniku kontroli nie stwierdzono wycieków wody z instalacji oraz nieprawidłowych podłączeń w mieszkaniach. Opłombowanie wodomierzy było prawidłowe. Wodomierze (poza dwoma przypadkami) działają prawidłowo. Zgłoszono firmie METRONA (w ramach gwarancji) wymianę uszkodzonych wodomierzy w dwóch lokalach mieszkalnych, natomiast w kilku przypadkach dokonano usunięcia zanieczyszczeń mechanicznych z wnętrza wodomierzy.

Konserwatorzy ADM nr 4 sprawdzili również szczelność instalacji wodociągowej w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach wspólnych oraz w piwnicach. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

Zlecono również firmie METRONA kontrolny odczyt na dzień 31.08.2013r. W wyniku rozliczenia zużycia wody za okres 01.07.2013 – 31.08.2013r. stwierdzono, że wszystkie wodomierze w lokalach mieszkalnych wskazują zużycie porównywalne do okresu z poprzedniego rozliczenia.

W kwietniu 2013r. PWiK Bolestawiec dokonał wymiany wodomierza budynkowego zimnej wody na wodomierz z odczytem radiowym, natomiast 27.03.2013r. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała wymiany wodomierzy cwu (zasilanie i cyrkulacja).

Przeprowadzono również rozmowy z firmami oferującymi usługi w zakresie monitorowania szczelności instalacji wodociągowej (np. przejścia przez stropy, miejsca niedostępne, itp.) za pomocą kamery. Ponieważ koszt takiej usługi jest dość wysoki odstąpiono na razie od tego zamiaru.

Obecnie trwają rozmowy w sprawie wykonania węzłów indywidualnych dla c.o. i cwu poprzez wykorzystanie istniejącej sieci c.o. Dotyczy to budynków przy ul. Staszica 63abcde, Staszica 47 abcde, które do tej pory (łącznie z budynkiem Staszica 49-61) zasilane są z węzła przy ul. Staszica 1. Zakres prac do wykonania to m.in. projekty budowlane węzłów, przeróbka i wykonanie węzła c.o. i cwu oraz przeróbka istniejącej instalacji c.o. i cwu w tych budynkach dostosowująca instalację do potrzeb nowego węzła.

Wykonanie takiego rozwiązania powinno zmniejszyć różnice występujące pomiędzy wodomierzem głównym a sumą mieszkaniowych, gdyż rozliczenie następować będzie w obrębie budynku, zlikwidowana zostanie tzw. sieć przesyłowa (od węzła do budynku).

Z-ca Prezesa ds. technicznych dodała, że Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań poprzez ciągłe monitorowanie sieci, kontrole wskazań wodomierzy, szacownie zaliczek na ciepłą wodę oraz remont węzła, które mają doprowadzać do ograniczenia kosztów uzupełniających wody.

O powyższym na wniosek przedstawicieli mieszkańców postanowiono poinformować zainteresowanych lokatorów z budynku przy ul. Staszica 63 a-e poprzez wywieszenie niniejszego pisma na tablicach ogłoszeń klatek schodowych.

2. (...) – pismo w sprawie zmiany miejsca ustawienia śmietnika przy budynku nr 40 przy ul. Gałczyńskiego.

Z-ca Prezesa poinformowała, że sprawa jest nieaktualna, ponieważ śmietnik został postawiony w miejscu zaakceptowanym przez lokatorów.

3. J.Gajda – ponowił, sprawę analizy bhp. Stwierdził ,że zapoznał się opinią prawną w tej sprawie . Jego zamiarem nie było kontrolowanie stanu bhp tylko w nawiązaniu do analizy ekonomicznej , w której wykazane są koszty bhp chce poznać co składa się na te koszty.
Wniosek poddano pod głosowanie.
Za oddano – 7 głosów
Przeciw – 0 głosów
Przewodnicząca stwierdziła ,że Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do przedłożenia na następne posiedzenie informacji o szczegółowych kosztach bhp.
4. R.Gęsikowski - Zgodnie z § 54 ustęp 1 pkt. 5 do zadań Rady Nadzorczej należy między innymi zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
Kiedy będziemy podejmować w tej sprawie uchwały?
W związku z tym , że jesteśmy Nową Radą chciałbym aby Zarząd przygotował informację o zatrudnieniu , wieku, prawach do emerytury – ile osób i kiedy nabędzie uprawnienia emerytalne.
Wniosek poddano pod głosowanie.
Za oddano – 7 głosów
Przeciw - 0 głosów
Przewodnicząca stwierdziła ,że Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do przygotowania informacji o zatrudnieniu i przedłożenie je na posiedzenie , na którym będzie zatwierdzana struktura organizacyjna.
5. M.Burniak – czy Zarząd na plan jak zapobiec ewentualnym dalszym wyodrębnieniom nieruchomości.
Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała ,że Zarząd przygotowuje kalkulację kosztów zarządzania wspólnotą , aby mieć własną ofertę w przypadku dalszego ewentualnego powstawania wspólnot.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodnicząca zakończyła posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.10.2013r.