

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 07/2014
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w Bolesławcu w dniu 28 lipca 2014 r.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 6 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Piotr Hetel
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – 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. Podjęcie uchwały w sprawie członkostwa : - 4 wnioski
4. Informacja o pracy Zarządu.
5. Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.
6. Omówienie wniosków z Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Uchwały nr 24/2013 Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzania procedury zbierania podpisów lokatorów.
8. Podjęcie uchwały w sprawie sfinansowania robót w mieszkaniach z funduszu remontowego.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu premiowania Członków Zarządu.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przekazania lokalu w najem w trybie bezprzetargowym.
11. Podjęcie decyzji w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2014 r.
12. Sprawy różne.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady zapoznała zebranych z porządkiem obrad , a następnie zaproponowała aby pkt. 8 porządku obrad rozpatrzyć jako pkt. 4 w związku z tym , że w posiedzeniu Rady będą uczestniczyć lokatorzy z mieszkań 2,4,6,8,10 z budynku przy ul. Starzyńskiego nr 57 których sprawa dotyczy.

Przewodnicząca wniosek podała pod głosowanie

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady porządek obrad z wprowadzoną zmianą podała pod głosowanie

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła , że zebrani jednogłośnie zatwierdzili porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Podjęcie uchwały w sprawie członkostwa : - 4 wnioski
4. Podjęcie uchwały w sprawie sfinansowania robót w mieszkaniach z funduszu remontowego.
5. Informacja o pracy Zarządu.
6. Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.
7. Omówienie wniosków z Walnego Zgromadzenia.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Uchwały nr 24/2013 Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzania procedury zbierania podpisów lokatorów.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu premiowania Członków Zarządu.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przekazania lokalu w najem w trybie bezprzetargowym.

11. Podjęcie decyzji w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2014 r.
12. Sprawy różne.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

M.Burniak zaproponował aby przyjąć protokół bez odczytywania.

Wniosek poddano pod głosowanie

Za oddano - 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przyjęcie protokołu nr 6/2014 z dnia 10.06.2014 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania poddała pod głosowanie.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 6/2014 z dnia 10.06.2014 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Sprawy członkowskie

4 wnioski o wykluczenie z grona członów

2 wnioski – odroczone podjęcie decyzji o wykluczeniu

2 wnioski – wykluczono z grona członków

Ad. 4 Podjęcie uchwały w sprawie sfinansowania robót w mieszkaniach w funduszu remontowego Spółdzielni.

Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała zebranych , że od dłuższego czasu lokatorzy z mieszkań nr 2,4,6,8,10 budynku przy ul. Starzyńskiego nr 57 zgłaszali nieprawidłowości w działaniu kominów spalinowych. Pomimo podejmowania różnych prób nie udawało się usunąć te nieprawidłowości. W styczniu 2014 r. zlecono firmie świadczącej usługi kominiarskie w Spółdzielni przeprowadzenie inwentaryzacji kominów spalinowych. W dniu 18.02.2014 do Spółdzielni wpłynęła inwentaryzacja w wyniku której stwierdzono , że nieprawidłowość spowodowana jest wadliwym wykonaniem przewodu spalinowego na etapie budowy. Wydano zalecenie usunięcia nieprawidłowości polegającej na nieprawidłowym podłączeniu piecyków gazowych wody przepływowej w w/w mieszkaniach. Powstała nieprawidłowość nie nastąpiła ani w z winy lokatorów ani Spółdzielni, na etapie budowy odwrócono kominy. Niezwłocznie przystąpiono do ustalenia sposobu usunięcia nieprawidłowości i wyłonienia wykonawcy. Spółdzielnia rozpatrywała różne metody zlikwidowania tej nieprawidłowości poprzez : montaż bojlerów elektrycznych - wysokie koszty energii elektrycznej, budowę komina zewnętrznego – nie można zastosować ponieważ kubatura łazienek jest za mała i remont dotyczyłby dwóch pomieszczeń kuchni i łazienki, ciepła woda z ZEC – ZEC nie podłączy do instalacji ciepłej wody tylko do jednego budynku instalacja . Aby usunąć nieprawidłowości należy wymienić instalację i odprowadzanie spalin z gazowych przepływowych podgrzewaczy wody wraz z wymianą podgrzewaczy na nowe z zamkniętą komorą spalania, należy lokatorom zniszczyć część łazienek. Roboty te wraz z wykonanym projektem i uzyskaniem pozwolenia na budowę wykona firma DATERM z Zielonej Góry. Po uprawomocnieniu się pozwolenia na budowę w dniu 30.06.i 04.07.2014 podpisano z lokatorami protokoły uzgodnień w sprawie udostępnienia łazienek, w których ustalono, że użytkownik udostępnia łazienki do wymiany podgrzewacza, Spółdzielnia natomiast zobowiązuje się do przywrócenia wartości użytkowej i estetycznej ściany (w uzgodnieniu w z użytkownikami) , na której na której będzie montowany gazowy podgrzewacz wody, koszty wymiany podgrzewacza i odtworzenie wskazanej ściany leży po stronie Spółdzielni. Z uwagi na konieczną obecność wszystkich lokatorów oraz trwający sezon urlopowy ustalono termin rozpoczęcia prac na 29.07.2014 W dniu 14.07.2014 wszyscy lokatorzy pisemnie wycofali wcześniejsze zgody i uwarunkowali zgodę na przeprowadzenie koniecznych prac zobowiązaniem się Spółdzielni na piśmie do pokrycia kosztów wymiany podgrzewaczy i odtworzenia glazury w całym pomieszczeniu. Natomiast lokatorzy zobowiązali się do ewentualnego pokrycia kosztów zmiany armatury

jeżeli niemożliwe będzie jej ponowne wykorzystanie. Przewidywany koszt odtworzenia glazury(koszt płytek 50-60 zł m²) w łazienkach do sfinansowania z funduszu remontowego Spółdzielni wyniósłby około 25.000,00 zł. Natomiast podgrzewacze zostaną sfinansowane z funduszu remontowego nieruchomości.

Ponieważ podgrzewacz nie może być zamontowany bezpośrednio nad wanną to należy również uwzględnić koszty zakupu brodzika lub mniejszej wanny. W każdym mieszkaniu jest inaczej.

(...)

Po dyskusji Przewodnicząca Rady stwierdziła ,że Rada Nadzorcza ustaliła następujące zasady :

1. Rada Nadzorcza wyraża zgodę na sfinansowanie robót polegających na remoncie odtworzeniowym łazienek , w związku z koniecznością usunięcia nieprawidłowego podłączenia pieców gazowych wody przepływowej, w mieszkaniach nr 2,4,6,8,10 w budynku przy ul. Starzyńskiego nr 57 z funduszu remontowego Spółdzielni .
2. Zakres robót do wykonania :
 - a) dla mieszkań nr 2,4,8,10 - wymiana glazury w łazienkach : zamurowanie i otynkowanie otworów po przebicjach, rozebranie okładziny ściennej i podłogowej, przygotowanie podłoża pod wykonanie nowej okładziny (oczyszczenie, gruntowanie, szpachlowanie), izolacje rurociągów, obudowy ścienne z płyt gipsowo-kartonowych, osadzenie drobnych elementów np. kratki wentylacyjne, osadzenie listew narożnych, wykonanie okładziny ściennej, podłogowej i cokolika, wywóz i utylizacja gruzu.
 - b) Dla mieszkania nr 6 – likwidacja w łazience gazowego podgrzewacza wody i montaż w jego miejsce podgrzewacza elektrycznego – demontaż podgrzewacza gazowego, podgrzewacza elektryczny 80 dm3 BIWAR, montaż podgrzewacza, materiały montażowe gniazdo elektryczne podwójne z wyłącznikiem różnicowo - prądowym
3. Zasady finansowania:
 - a) dla mieszkań nr 2,4,8,10
 - 4000,00 zł. – na robociznę – bez konieczności dokumentowania rachunkami,
 - do 3000,00 zł. - materiał – udokumentowany rachunkami,
 - do 1000,00 zł. – dodatkowe dekory – udokumentowane rachunkami,
 - do 1000,00 zł. – przy konieczności zastąpienia obecnej wanny brodzikiem lub mniejszą wanną – udokumentowane rachunkami.

Istnieje możliwość wypłaty z kasy Spółdzielni zaliczki na zakup materiałów – do rozliczenia rachunkami.

Wypłata za robociznę nastąpi po odbiorze wykonanych robót.

b) dla mieszkania nr 6

- do 1700,00 zł – wymiana podgrzewacza - udokumentowana rachunkami,
- do 500,00 zł. – udokumentowane roboty dodatkowe.

Przedstawione zasady sfinansowania robót w mieszkaniach w funduszu remontowego Spółdzielni Przewodnicząca poddała pod głosowanie

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 13/2014 w sprawie sfinansowania robót w mieszkaniach w funduszu remontowego Spółdzielni.

1. Rada Nadzorcza wyraża zgodę na sfinansowanie robót polegających na remoncie odtworzeniowym łazienek , w związku z koniecznością usunięcia nieprawidłowego podłączenia pieców gazowych wody przepływowej, w mieszkaniach nr 2,4,6,8,10 w budynku przy ul. Starzyńskiego nr 57 z funduszu remontowego Spółdzielni .
2. Zakres robót do wykonania :
 - a) dla mieszkań nr 2,4,8,10 - wymiana glazury w łazienkach : zamurowanie i otynkowanie otworów po przebicjach, rozebranie okładziny ściennej i podłogowej, przygotowanie podłoża pod wykonanie nowej okładziny (oczyszczenie, gruntowanie, szpachlowanie), izolacje rurociągów, obudowy ścienne z płyt gipsowo-kartonowych, osadzenie

drobnych elementów np. kratki wentylacyjne, osadzenie listew narożnych, wykonanie okładziny ściennej, podłogowej i cokolika, wywóz i utylizacja gruzu.

- b) Dla mieszkania nr 6 – likwidacja w łazience gazowego podgrzewacza wody i montaż w jego miejsce podgrzewacza elektrycznego – demontaż podgrzewacza gazowego, podgrzewacza elektryczny 80 dm³ BIWAR, montaż podgrzewacza, materiały montażowe gniazdo elektryczne podwójne z wyłącznikiem różnicowo - prądowym

3. Zasady finansowania:

- a) dla mieszkań nr 2,4,8,10

- 4000,00 zł. – na robociznę – bez konieczności dokumentowania rachunkami,
- do 3000,00 zł. - materiał – udokumentowany rachunkami,
- do 1000,00 zł. – dodatkowe dekory – udokumentowane rachunkami,
- do 1000,00 zł. – przy konieczności zastąpienia obecnej wanny brodzikiem lub mniejszą wanną – udokumentowane rachunkami.

Istnieje możliwość wypłaty z kasy Spółdzielni zaliczki na zakup materiałów – do rozliczenia rachunkami.

Wypłata za robociznę nastąpi po odbiorze wykonanych robót.

- b) dla mieszkania nr 6

- do 1700,00 zł – wymiana podgrzewacza - udokumentowana rachunkami,
- do 500,00 zł. – udokumentowane roboty dodatkowe.

Ad. 5 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 16.05.2014 r. do 28.07.2014 r. przedstawił Prezes Zarządu Piotr Hetel. Informacja w aktach Rady.

Przewodnicząca Rady poddała przyjęcie informacji pod głosowanie.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad.6 Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Z protokołem Komisji Rewizyjnej z dnia 28.07.2014 zapoznał zebranych jej Członek Jerzy Gajda. Protokół w aktach Rady.

Przewodnicząca poddała pod głosownie przyjęcie Protokołu Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła , że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej

Ad. 7. Omówienie wniosków z Walnego Zgromadzenia.

Z-ca Prezesa ds. technicznych Beata Ślęzak zapoznała zebranych z wnioskami członków Spółdzielni złożonym w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Wnioski złożyło 5 członków

1. (...) wniosek z sprawie wywieszania na klatkach schodowych planów remontów.
Pan(...) już kilkakrotnie zgłaszał ten wniosek i był on odrzucony przez Walne Zgromadzenie w 2013 roku. Plany remontów każdej nieruchomości są do wglądu w Administracjach oraz wywieszone są na tablicach ogłoszeń w Administracjach osiedlowych.
2. (...) wnioski w sprawie: wprowadzenia w regulaminie porządku domowego zapisów zastrzegających sankcje zakazu palenia papierosów i picia alkoholu na klatkach schodowych,
Regulamin porządku domowego w § 11 ust. 1 zawiera zapis o zakazie palenia papierosów i picia alkoholu w pomieszczeniach wspólnego użytku, lokatorzy sami muszą zgłaszać zaistniałe fakty na Policję i Straż Miejską . Spółdzielnia nie może

nakładać kar na lokatorów nieprzestrzegających Regulaminu . ADM-3 umieścić znaki zakazu palenie na każdym piętrze i w piwnicy w tej nieruchomości.

3. (...) wnioski w sprawach: zmiany § 22 pkt. 2 Regulaminu porządku domowego dot. homologacji i opłaty oraz naprawę ogrodzenia boiska sportowego dla dzieci.

Zarząd przygotowuje propozycję zmiany Regulaminu , natomiast odnośnie ogrodzenia będzie przeprowadzony jego remont i zostaną zamontowane łapacze piłek.

4. (...) wniosek w sprawie natychmiastowego wstrzymania remontu wiatrołapów w budynku 18-34 przy ul. Gałczyńskiego.

Zarząd wstrzymał w/w prace w klatkach, rozpoczęte prace w klatkach 16-22 zostały zakończone, do lokatorów klatek 24-34 zostały wystosowane pisma w sprawie przedmiotowego remontu i lokatorzy poszczególnych klatek podejmą decyzję w sprawie remontu wiatrołapów. Na zebraniu nieruchomości w lutym 2014 roku lokatorzy złożyli wniosek w sprawie przeprowadzenia remontu wiatrołapów , które są nieestetyczne, powodują zagrożenie i zaciemniają korytarze. Nieruchomość ta posiada środki na funduszu remontowym i w związku z powyższym Zarząd w postępowaniu przetargowym zlecił wykonanie remontu wiatrołapów.

5. (...) wniosek w sprawie sprawdzenia prawidłowości zamontowania elektronicznych podzielników ciepła w nieruchomości przy ul. Jana Pawła II 45-50 oraz zamontowania takich podzielników w łazienkach na ostatnich kondygnacjach.

Dokonano sprawdzenia prawidłowości zamontowania elektronicznych podzielników kosztów pod kątem ilościowym jak i technicznym i nie stwierdzono nieprawidłowości. Natomiast odnośnie drugiego wniosku - w maju 2007 roku Zebranie Przedstawicieli odrzuciło wniosek w sprawie opomiarowania grzejników w łazienkach i na korytarzach , w związku z powyższym wniosek nie może być zrealizowany.

Przewodnicząca Rady przyjęcie informacji poddała pod głosowanie.

Za oddano 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła informację w sprawie wniosków z Walnego Zgromadzenia.

Ad. 8 Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Uchwały nr 24/2013 Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia procedury zbierania podpisów lokatorów.

Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała ,że Zarząd występuje z wnioskiem w sprawie zmiany w/w uchwały ,ponieważ dotychczas na 16 wszczętych procedur żadna nie przyniosła efektu . Proponuje aby zbierać podpisy lokatorów wyrażające sprzeciw dla danej inicjatywy.

Ponadto należy powrócić do pomysłu montażu skrzynek na sprawy lokatorskie w budynkach. Jest potrzeba korekty planu remontów i eksploatacji i wówczas można by było uwzględnić zakup i montaż tych skrzynek.

Przewodnicząca zaproponowała aby podjęcie decyzji w w/w sprawie odłożyć do rozpatrzenia na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że Rada Nadzorcza postanowiła , że podjęcie uchwały w sprawie zmiany Uchwały nr 24/2013 Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia procedury zbierania podpisów lokatorów odłożyć na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 9 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu premiowania Członków Zarządu.

Przewodnicząca Rady stwierdziła ,że przedstawiony Projekt Regulaminu Premiowania Członków Zarządu zawiera wcześniejsze propozycje i jest zaakceptowany przez Radcę Prawnego należy tylko ustalić datę porównawczą stanu zaległości w opłatach nie objętych wyrokiem sądowym oraz od kiedy regulamin wchodzi w życie.

Przewodnicząca zaproponowała aby datę porównawczą ustalić na 31.12.2012 r.

Wniosek poddano pod głosowanie

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że jako porównawczą w § 2 pkt. 2 ustalono 31.12.2012 r. M.Burniak zaproponował aby Regulamin obwiałował od 01.07.2014 r.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że wniosek przegłosowano.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony Regulamin Premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 14/2014 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

Ad. 10 Podjęcie uchwały w sprawie przekazania lokalu w najem w trybie bezprzetargowym.

Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała zebranych ,że w maju br. obecnie wynajmująca lokal przy ul. Konstytucji 3 maja 23/26 Pani(...) wypowiedziała umowę najmu. Spółdzielnia 2-krotnie ogłaszała przetarg , który nie dał rezultatu. W czerwcu Pani (...) złożyła podanie w sprawie bezprzetargowego przekazania w najem lokalu Pani (...). Zgodnie z obowiązującym regulaminem obecna stawka najmu może zostać podwyższona do 20%.

G.Fall zaproponowała aby w tym przypadku stawka została podwyższona o 5%.

Wniosek poddano pod głosowanie

Za oddano 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła , że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 15/2014 w sprawie przekazania lokalu trybie bezprzetargowym Pani Agnieszce Szkirpan – Kapusta z podwyższeniem obecnej stawki o 5%.

Ad. 11 Podjęcie decyzji w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za II kwartał 2014 r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej M.Burniak stwierdził ,że Komisja Rewizyjna w swoim protokole pozytywnie zaopiniowała przyznanie Członkom Zarządu premii za II kwartał 2014r. Wnioski w sprawie przyznania premii odczytała Przewodnicząca Rady.

Biorąc powyższe pod uwagę , w związku z brakiem innych głosów poddała pod głosowanie przyznanie premii za II kwartał 2014 dla :

1. Prezesa Zarządu w wysokości 100%

Za – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

2. Z-cy Prezesa ds. technicznych w wysokości 100%

Za – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

3. Członka Zarządu w wysokości 100%

Za – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że Rada Nadzorcza w wyniku głosowania przyznała Członkom Zarządu premię za II kwartał 2014 r we wnioskowanej wysokości .

Ad. 12 Sprawy różne.

1. (...) – pismo w sprawie tablicy postawionej z tyłu bloku przy ul. Kilińskiego 10 a-b zakazującej wstępu w psami na teren.
Z pismem zapoznała zebranych Przewodnicząca Rady.

Po rozpoznaniu sprawy Rada Nadzorcza postanowiła zobowiązać Zarząd Spółdzielni do podjęcia działań zmierzających do zmiany treści tabliczek „Zakaz wstępu z psami” na tabliczki np. o treści „Sprzątnij po swoim psie”.

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

Protokołowała:
Urszula Burniak

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu rady Nadzorczej w dniu 22.09.2014