

Protokół nr 3/III/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 31 marca 2021 r.

Ustawa z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw¹⁾ wprowadziła zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze, m. in. w §35 dotyczącym sposobu zwoływania posiedzeń i obradowania Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 35 § 4³ ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym na 31 marca 2021 r., a także o tym, że wszystkie głosowania odbędą się na piśmie.

Rada Nadzorcza miała kworum, ponieważ głosy na piśmie oddali wszyscy członkowie tego organu (Rada Nadzorcza SM Piaski „D” liczy ośmioro członków). Karty do głosowania na piśmie stanowią zał. do oryginału protokołu.

Ad 1.

Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołów nr 3/III/2020 i 2/II/2021 z posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach 11 marca 2020 r. i 15 lutego 2021 r.
3. Informacja Zarządu nt. spraw bieżących i podjęcie decyzji w sprawie pobierania opłat za miejsca parkingowe usytuowane na parkingu od strony bramy i ogrodzenia z Wardmem (6 miejsc).
4. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania i zużycia wody wodociągowej i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
5. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
6. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Przyjęcie protokołów nr 3/III/2020 i 2/II/2021 z posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach 11 marca 2020 r. i 15 lutego 2021 r.

1. Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła protokół nr 3/III/2020 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 11 marca 2020 r.
2. Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła protokół nr 2/II/2021 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 15 lutego 2021 r.

Ad 3.

Informacja Zarządu nt. spraw bieżących i podjęcie decyzji w sprawie pobierania opłat za miejsca parkingowe usytuowane na parkingu od strony bramy i ogrodzenia z Wardmem (6 miejsc).

Zarząd przedstawił członkom Rady Nadzorczej następującą informację nt. aktualnej sytuacji w Spółdzielni

1. Bardzo nerwowa sytuacja panuje w związku z planowanym zamknięciem parkingu. Korespondencja jak i wizyty pokazują, że bardzo wiele osób nie zapoznało się z informacjami odnośnie zamknięcia, nie zgłosiło chęci parkowania, jest niezadowolonych z konieczności opłaty

uznając, że utrzymują ulicę w opłatach czynszowych oraz z przydzielonych miejsc. Niestety odczuwamy niedobór miejsc przy bramie.

Mamy również kilku korespondentów stałych których pytania do Spółdzielni się nie kończą, oprócz XXXXX, którego nowe pismo w załączeniu, również pani XXXXX może się do Rady Nadzorczej zgłosić z pretensjami, że nie otrzymała pilota. Pani XXXXX korzysta z miejsca postojowego w Zespole III i wjeżdża do garażu i wyjeżdża poza terenem zamkniętym. Nie jest też osobą niepełnosprawną ani w podeszłym wieku, niemniej uważa że poprzez korzystanie z domofonu przy szlabanie narusza się jej prawa członka.

Padła także propozycja żeby osoby niepełnosprawne też płaciły. W naszym przypadku są to dwa miejsca. Żądanie wydaje nam się przesadne, młody chłopak nie ma nóg, a młode małżeństwo nosi do samochodu niepełnosprawne dziecko.

Pani XXXXX jest kolejną osobą którą skrzywdziliśmy. Co prawda swój garaż wynajmuje, ale uważa, że należy jej się bezpłatne miejsce na parking. Jest też niezadowolona z kierunku w jakim zmierza spółdzielnia. Gigantyczny wzrost opłat zmusza ją do oprostowania pracy Zarządu (a co wy tam właściwie robicie, to wszystko niepotrzebne), jak i Rady („coś z tego ma”).

Cały ten wątek zmusił Zarząd do wywieszenia ogłoszenia na szybach, że koszty w stosunku do roku 2020 wzrosły o 3 gr/1 m² i wiąże się to ze wzrostem podatków i płacy minimalnej, a nie z zarobkami Zarządu czy Rady. Dla informacji Państwa przypomnę, że koszty zarządzania jak i koszty konserwacji spadły.

W związku z wprowadzeniem opłaty za parkowanie na ulicy Zgrupowania Żmija należy rozważyć wprowadzenie odpłatnego parkowania na parkingu od strony bramy i ogrodzenia z Wardmem. Spółdzielnia ma tam 6 miejsc postojowych które dotąd były bezpłatne. W ocenie Zarządu trzeba to ujednoczyć.

2. Należy wprowadzić dwie korekty w obowiązujących regulaminach rozliczania ciepła i wody, którą należy odczytywać co 6 miesięcy, ta wielkość jest podstawą do naliczania kosztów wywozu i utylizacji śmieci. Proponujemy wprowadzić również półroczny odczyt i rozliczenie ciepła. Obecnie Spółdzielnia finansuje zmiany cen, jak i wzrosty zużycia ciepła wynikające ze spadku temperatur w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego. Wydatki te wracają do Spółdzielni w następnym roku do kwietnia. Dotąd nie miało to znaczenia, bo mieliśmy znaczny zapas środków. Obecnie przy zerowym oprocentowaniu lokat nasze zasoby topnieją i nie będziemy w stanie kredytować mieszkańców aż tak długo. Gdybyśmy przy okazji odczytu i rozliczania wody wprowadzili odczyt i rozliczenia ciepła ten zwrot następowalby szybciej.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” podjęła decyzję, że Spółdzielnia będzie pobierała opłaty za miejsca parkingowe usytuowane na parkingu od strony bramy i ogrodzenia z SM „Wardom” (6 miejsc).

Ad 4.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania i zużycia wody wodociągowej i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów podjęła uchwałę nr 4/2021 w sprawie w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt. 8 statutu postanawia, co następuje:

§1

Uchwała następujące zmiany w Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”:

1. W Rozdziale 2 (Zasady odczytów i rozliczeń w lokalach) pkt. 2.1. otrzymuje brzmienie:
„Odczytu wskazań wodomierzy dokonuje przedstawiciel Spółdzielni minimum 2 razy w roku”.
2. W Rozdziale 3 (Obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”) zapis lit. c). otrzymuje brzmienie:

„Przeprowadzanie dwa razy w roku odczytów i rozliczenia zaliczek wpłaconych przez członków Spółdzielni (użytkowników lokali)”.

Tekst jednolity Regulaminu po zmianach stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 5.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów podjęła uchwałę nr 5/2021 w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D” w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt. 8 statutu postanawia, co następuje:

§1

Uchwała następujące zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D”:

1. W Rozdziale II (Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania) Lit. A (zasady ogólne) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań liczników energii cieplnej na koniec okresu rozliczeniowego. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje dwa razy w roku kalendarzowym (po I półroczu i na koniec roku kalendarzowego)”.

2. W Rozdziale II (Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania) Lit. B (rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali) pkt 8.1) otrzymuje brzmienie:

„W przypadku stwierdzenia awarii indywidualnego licznika zużycie energii cieplnej w danym lokalu określa się za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany licznika w sposób szacunkowy mnożąc powierzchnię tego lokalu przez średnie zużycie ciepła przypadające na 1 m² w lokalach ze sprawnymi licznikami. Wyliczenia tego dokonuje się po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeniowego”.

3. W Rozdziale III (Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody) Lit. A (zasady ogólne) otrzymuje brzmienie:

„Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań liczników ciepłej wody na koniec okresu rozliczeniowego, którym jest półrocze roku kalendarzowego”.

4. W Rozdziale IV (Postanowienia końcowe):

– pkt 3a otrzymuje brzmienie: „W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego zostanie dokonane rozliczenie częściowe na podstawie wskazań liczników, cen wynikających z faktur powiększonych o 10% i ilości zużycia wspólnego z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Kwota ta pozostaje do ostatecznego rozliczenia po zamknięciu roku obliczeniowego”;

– pkt 4 otrzymuje brzmienie: „Na wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację w terminach do 15 marca i 15 września”.

Tekst jednolity Regulaminu po zmianie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 6.

Sprawy wniesione.

Pani Michał Adamski zgłosił następujące wnioski:

1. Wnioskuje o wprowadzenie obrad hybrydowych - osoby które nie mają możliwości uruchomienia aplikacji Microsoft teams lub Zoom obradują w pomieszczeniu spółdzielni, a pozostali przed ekranem komputerów. Obecna forma jest wysoce nieefektywna.

By korzystać z oprogramowania teams potrzebne będą:

a. Założenie konta na outlook: <https://www.youtube.com/watch?v=2NLaUNFFq8A>

b. Instalacja oprogramowania: <https://www.youtube.com/watch?v=LpCNE-OwGpM>

Na komputerach lub telefonach starszych niż 3 lata aplikacja prawdopodobnie nie będzie działała sprawnie.

2. Chciałbym poprosić o oszacowanie jaki byłby koszt dostosowania 20% miejsc w garażu podziemnym do ładowania elektrycznych samochodów. Informacja ta jest potrzebna by planować budżet remontowy na kolejne lata.
3. Wieszane ogłoszenia, jak potwierdza również Zarząd nie są czytane. Wnioskuje by były one drukowane na kolorowym papierze (żółtym, niebieskim lub innym dostępnym) oraz były opatrzone grafiką/rysunkiem czego dotyczy dane pismo. Mieszkańcy obecnie nadal nie segregują odpowiednio śmieci, wyrzucają nieczystości gospodarcze do toalety i są zaskoczeni zamknięciem parkingu. Musimy poprawić komunikację. Z chęcią pomogę przygotować lepszą formę ogłoszenia.
4. Chciałbym poprosić by wyliczenia dotyczące finansów przygotowywać w plikach Excel i robić to w formie tabeli z oznaczeniem wierszy kolorami. Dane te wtedy łatwiej przeglądać i są czytelniejsze. Z chęcią pomogę przygotować lepszą formę już w dokumencie excel jeśli dostanę dane wejściowe w formie edytowalnej, a nie pliku PDF.
5. Parking niedługo zostanie zamknięty, a widzę, że na miejscach pozostawione są samochody, które nie są ruszane z miejsca parkingowego przez kilka miesięcy. Czy jest uiszczana opłata za te miejsca?

Zwracam się z prośbą by Zarząd zajął pisemnie stanowisko i przesłał je do rady przed kolejnym spotkaniem.

Innych spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: karty do głosowania na piśmie.