

Protokół nr 10/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 30 października 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 2021 r. poz. 648) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym na 30 października 2021 r., a także o tym, że wszystkie głosowania odbędą się na piśmie.

Rada Nadzorcza miała kworum, ponieważ głosy na piśmie oddało siedmioro członków 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: 7 głosów „za” przyjęła porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 9/IX/2021 z posiedzenia RN w dniu 30 września 2021 r.
3. Przyjęcie informacji Zarządu z działalności Spółdzielni w październiku 2021 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM Piaski „D”.
5. Sprawy wniesione – wnioski do Zarządu.

Ad 2.

Przyjęcie protokołu nr 9/IX/2021 z posiedzenia RN w dniu 30 września 2021 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła bez poprawek protokół nr 9/IX/2021 z posiedzenia w dniu 30 września 2021 r.

Ad 3.

Przyjęcie informacji Zarządu z działalności Spółdzielni w październiku br.

1. Zarząd wziął udział w szkoleniu dotyczącym zmian w Prawie Energetycznym obowiązujących od czerwca 2021r. Czekamy na wprowadzenie zmian w *Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody*. Niestety ponieważ do dziś nie powstało Rozporządzenie wprowadzające zmiany zachodzi obawa, że korekta *Regulaminu* może nie być ostateczna. Ponieważ nie wprowadzono przepisów przejściowych w zasadzie zmiany obowiązują od chwili ogłoszenia. Pokrótce omówię zmiany.
 - Obowiązuje nas coroczna ocena, po rozliczeniu rocznym, czy mieścimy się w normach zużycia, dla c.o. jest to 0,4 GJ/m², dla c.w. 0,3 GJ/m³. Przekroczenie norm powinno skutkować ponownym audytem ze wskazaniem przyczyn i rozwiązań. Analiza zużycia za rok 2020 pokazała że mieścimy się w normie zużycia c.o. która dla naszej Spółdzielni wyniosła 0,253 GJ/m² powierzchni lokalu. Jednak normę przewidzianą dla ciepłej wody przekroczyliśmy znacznie, koszt podgrzewu 1m³ wymaga 0,468 GJ. Przyczyn tego stanu rzeczy należy doszukiwać się w konstrukcji osiedla. Mamy po jednym węźle na każdym patio, w dodatku nie są one usytuowane w środku obiektów. Odległość od węzłów dla znacznej części lokali jest znaczna i mamy z pewnością duże straty przesyłowe. Instalacja biegnie przez garaż, gdzie w okresie zimy również cały czas musimy wietrzyć pomieszczenie. Ponieważ nie

ma możliwości przebudowy węzłów w taki sposób, aby umiejscowić kolejne (miejsca postojowe) i tym samym skrócić drogę cyrkulującej wodzie wydaje się konieczne położenie kolejnej warstwy izolacji na rurach. Jesteśmy też otwarci na inne Państwa wypowiedzi.

- Kolejna zmiana to konieczność rozliczania kosztów na poszczególne budynki. Ustawodawca sugeruje, że nawet przy połączeniu szeregowym jest to obowiązkowe, co wydaje się szaleństwem. Po dyskusji Zarząd uważa, że wystarczy w naszym przypadku rozliczenie na poszczególne patia. Ze względu na kształt budynków oraz rozmieszczenie węzłów powinniśmy się obronić w przypadku kontroli. Obydwa węzły mają pełne opomiarowanie, niezależne od siebie i faktura zawiera informacje o zużyciu na każdym patio oddzielnie. Uniknęlibyśmy w ten sposób kolosalnych kosztów instalacji urządzeń pomiarowych na każdym z czterech budynków.
- Obowiązuje nas również informowanie mieszkańców co miesiąc o kosztach zużycia ciepła. Będziemy publikować na stronie nasze tabele rejestrujące zużycie z faktur dla zainteresowanych.
- Na wniosek mieszkańca nieodpłatnie mamy obowiązek dokonywania odczytów i informowania o ilości pobranego ciepła w lokalu w dowolnym wybranym przez mieszkańca momencie. Zapis taki musi znaleźć się w nowym Regulaminie.
- Reszta wymogów nie będzie dla nas bolesna gdyż stosujemy je od dawna. Istnieje bezwzględny obowiązek wybrania przez zarządcę sposobu rozliczania ciepła poprzez korzystanie z liczników, podzielników lub ryczałtu opartego o powierzchnie lokali. Obowiązkowe jest również posiadanie regulaminu rozliczania uwzględniającego wszystkie wymogi takie jak obowiązek udostępniania lokali do odczytu, kontroli lub konserwacji albo wymiany urządzeń. Rozliczenie musi odbywać się w oparciu o faktury, niedozwolone jest wprowadzanie do rozliczeń ciepła innych kosztów wynikających z obsługi rozliczenia, obsługi instalacji itp. Liczniki lokalowe nie są obowiązkowe, przed montażem konieczna jest analiza opłacalności montażu w stosunku do kosztów.
- Duży nacisk położony jest konieczność stosowania współczynników wyrównawczych ze względu na położenie lokalu. My stosujemy je od dawna jednak po analizie przeprowadzonej przez panią Agnieszkę Antoszewską, która wcześniej robiła dla nas audyt energetyczny wynika, że są one zbyt liberalne. Będzie to wymagało przeanalizowania i dyskusji w gronie Komisji Technicznej. Materiały mamy przygotowane.

2. Sytuacja finansowa Spółdzielni w normie, opłaty wpływają, przygotowujemy się do budowania Planu na 2022 r. Prosimy o sugestie co do potrzeb. 15.11.1021r. rozpoczynamy lustrację.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła informację Zarządu.

- Pan Wojciech Kamiński poprosił o przekazanie materiałów dla Komisji Technicznej również pozostałym członkom Rady Nadzorczej.
- Pan Jacek Kruk stwierdził, że warto porównać koszty nałożenia kolejnej warstwy izolacji z oszczędnością na rachunkach za ciepłą wodę. Zapytał, jakie mogą być konsekwencje, że liczniki lokalowe (ciepłomierze) nie są obowiązkowe?

Pani Teresa Kamińska w odpowiedzi stwierdziła, co następuje:

1. Wydaje się, że położenie dodatkowej izolacji to inwestycja trwała i z bieżącymi efektami finansowymi porównanie może nam nie pomóc w decyzji. Spróbujemy ustalić koszty wg nowych cen i wrócimy do dyskusji przy tworzeniu planów. Koszt ogrzewania zmienia się obecnie dwa razy w roku około 10% i to się z pewnością nie zmieni. Jedyne więc, co pozostaje to zmniejszenie zużycia.
2. Obecnie mamy liczniki więc będziemy korzystać z odczytów przy rozliczaniu, ale też musimy podnieść współczynniki ze względu na położenie lokalu. Obecnie nad tym pracujemy. Nie wydaje się żeby nasi mieszkańcy zrezygnowali z liczników jako formy rozliczania, wydaje się, że ustawodawca myślał raczej o przekłamaniami w przypadku rozliczania na podstawie podzielników. Alternatywą jest rozliczanie od metra powierzchni lokalu.

- Pan Tomasz Wiśniewski stwierdził, że dodatkowa izolacja na rurach CWU (o ile możliwe i opłacalne jest nałożenie dodatkowej warstwy, a nie wymiana na nową) powinna być przedmiotem dokładnych obliczeń i analizy kosztów.

Pani Teresa Kamińska w odpowiedzi stwierdziła, że izolacja na rurach jest nowa, założona najwyżej 5 lat temu (różnie w różnych patio) i nie jest zniszczona. Jednak nasze rury w odróżnieniu od np. wieżowców przebiegają przez nie tylko nie ogrzewany garaż, ale garaż ze stałą wentylacją poprzez otwory okienne zasłonięte jedynie żaluzją, jak i duże bramy często otwierane. Biorąc też pod uwagę rozległość tej instalacji w stosunku do budynków wysokich straty ciepła przy przesyle są znaczące. Koszt GJ w 2020r w Veolii wynosił 52,91 zł a u nas 55,41 zł. Co prawda mieści się w tej różnicy również koszt ogrzewania klatek schodowych. Zarząd bierze pod uwagę fakt, że koszt GJ rośnie obecnie dwa razy w roku około 10%, a więc każda oszczędność ma znaczenie, bo to najwyższa pozycja w każdym naszym budżecie. Oczywiście jak w przypadku odpowiedzi dla pana Jacka Kruka planujemy przyrzeć się kosztom położenia drugiej warstwy. Ale może są inne pomysły, to się zastanówmy.

- Pan Michał Adamski stwierdził, że co do ocieplenia rur w garażu, to rekomenduje zrobić zapytanie na oferteo.pl. Opisać tam bieżący stan i poprosić o wizję lokalną zainteresowane firmy (wyznaczając dwie daty dogodne dla członków komisji technicznej i zarządu). Dzięki temu będzie można posłuchać od firm o najlepszych metodach na wykonanie zadania. Możliwe, że najlepszym sposobem ocieplenia byłaby natrysk pianki – wtedy byłaby dobrze zachowana szczelność na rurach. Jednakże jest to tylko moje przypuszczenie i oferenci mogą mieć inne rekomendacje – dlatego uważam, że należałoby zorganizować spotkanie z firmami w tym się specjalizującymi.

Ad 4.

Podjęcie uchwały w sprawie w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM Piaski „D”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 7/2021 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:

§1

Rada Nadzorcza postanawia powierzyć przeprowadzenie lustracji całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r. Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 2/14.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 5.

Sprawy wniesione – wnioski do Zarządu.

- Pan Jacek Kruk zapytał, czy jego wniosek o modyfikację podjazdu do III zespołu garażowego będzie poddany dyskusji?

Pani Teresa Kamińska stwierdziła, że nad wnioskiem o modyfikację podjazdów należy się zastanowić gdyż w 20 letniej historii Spółdzielni mieliśmy dotąd trzy takie przypadki, wszystkie w zespole garażowym nr III. Dwa z nich dotyczyły osunięcia się przy wjeździe do garażu w pierwszych dniach zimy (gołoledź albo opad śniegu), a dwa kolejne wynikały z wjazdu samochodem wyższym niż na znaku umieszczonym przy wjeździe i raz udało się nie uszkodzić bramy, a za drugim razem uszkodzenia były poważne. Na wjazd wyższym samochodem przeróbka podjazdu nie pomoże, natomiast uszkodzenia przy wjeździe zimą miały miejsce też wiele lat temu więc przy tak niskiej szkodowości chyba nie ma sensu przerabianie wszystkich wjazdów. Oczywiście skorzystamy tu z ubezpieczenia przy likwidacji szkody.

- Pan Janusz Targowski zgłosił uwagi wyprzedzające do konstrukcji planu remontów na 2022.

Wykonanie zadaszń zejść do garaży na patio II, a także kontynuacja zamiany płytek gresowych na kamień na schodach zewnętrznych – w dostosowaniu do możliwości finansowych Spółdzielni.

- Pan Marek Murawski stwierdził, że kiedy wróci normalność, tak naprawdę nie wiemy. Zapytał, czy my zrezygnowaliśmy w ogóle z wykorzystywania komunikatorów internetowych do organizowania spotkań Rady? Dyskusja przy pomocy kart do głosowania, to nie jest rozwiązanie w długim okresie czasu.
Pani Teresa Kamińska w odpowiedzi stwierdziła, że nie wszystkim udało się zainstalować na swoich komputerach komunikator. Niektórych w ogóle ta forma wyklucza ze spotkań, bo nie używają komputerów w takim zakresie. Jeżeli mielibyśmy wprowadzać spotkania on line nasz informatyk musiałby się tym zająć, a co ze sprzętem na którym tego programu nie uda się zainstalować. Będziemy kupować komputery członkom Rady? Wydawało się, że pandemia się skończy i wrócimy do normy, ale decyzja należy do Państwa.
- Innych spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: karty do głosowania na piśmie