Protokół nr 1/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy w dniu 28 stycznia 2021 r.
Posiedzenie odbyło się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej "ODBUDOWA" przy ul. Kościuszki 2, 13-100 Nidzica z zachowaniem reżimu sanitarnego i dystansu społecznego.
Rozpoczęcie obrad godz. 16.00.

Członkowie Rady Nadzorczej obecni na posiedzeniu:

1. Jodko-Bogulas Ewa - obecny
2. Brzozowski Lech - obecny
3. Halina Karasek - obecna
4. Łobejko Marika - obecna
5. Mierzejewska Ewelina - obecna
6. Piotrkowski Jan - obecny
7. Rakoczy Danuta - obecna

Lista obecności w aktach rady nadzorczej.
W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Prezes Zarządu – Joanna Szczepkowska
2. Specjalista ds. technicznych/członek zarządu – Mariusz Arcyz
3. Główny Księgowy – Aneta Kucińska
4. Radca Prawny -Liliana Chmiel-Nowacka

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia z dnia 02.12.2020 r.
3. Podjęcie uchwały Regulamin likwidacji piecyków gazowych i wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy.
4. Podjęcie uchwały w sprawie utworzenia odpisu na fundusz celowy w związku z realizacją zadania likwidacji piecyków gazowych i wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy
5. Podjęcie uchwały w zakresie wprowadzenia i ustalenia wysokości opłat z tytułu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej Gminy Nidzica w Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy
6. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy
7. Sprawy różne.

Ad. 1

Przewodnicząca Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie. Z uwagi na nie ujęcie jednego projektu uchwały w porządku obrad przedstawionym na Prezydium, a dotyczącego wprowadzenia i ustalenia wysokości opłat z tytułu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej Gminy Nidzica w Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy dot. nieruchomości Ogrodowa 1, Przewodnicząca zawnioskowała o wprowadzenie jej do porządku obrad pomimo niedoręczenia dokumentów dotyczących tej uchwały w materiałach na posiedzenie Rady. Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad dodaniem punktu w sprawie ww. uchwały do porządku obrad. Przewodnicząca przekazała wszystkim Członkom Rady Nadzorczej projekt uchwały wraz z załącznikami.

Zarządziła głosowanie nad wprowadzeniem ww. projektu uchwały do porządku obrad.

za - 4 osoby

przeciw - 2 osoby

wstrzymała się od głosu - 1 osoba

W związku z brakiem jednomyślności projekt uchwały nie został wprowadzony do porządku obrad.

Pani Halina Karasek złożyła wniosek formalny dotyczący sporządzania protokołów - zaproponowała, aby w protokole na zasadzie jawności zostały umieszczane nazwiska osób głosujących. Przewodnicząca po konsultacji z Radcą zarządziła przegłosowanie wniosku. Wniosek został przyjęty jednogłośnie.

Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad przyjęciem porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2

Przewodnicząca zapytała obecnych, czy wnoszą jakieś uwagi do protokołu z poprzedniego posiedzenia. Pan Lech Brzozowski zwrócił uwagę, że nie został wpisany jako członek Rady Nadzorczej biorący udział w posiedzeniu. Poprawka została przyjęta jednogłośnie.

Pan Lech Brzozowski poprosił o doprecyzowanie pkt 12 protokołu, że zwrócił się do Zarządu z pytaniem, dlaczego na budynek przy ul. 1 Maja 25A nie został złożony wniosek o dofinansowanie termomodernizacji.

Poprawka została przyjęta jednogłośnie.

Pani Halina Karasek poprosiła o dołączenie opracowanego przez nią pisma zatytułowanego "Uzasadnienie" jako załącznika do protokołu z dnia 2 grudnia 2020 r.

Dołączenie dokumentu zostało przyjęta jednogłośnie.

Przewodnicząca zgłosiła poprawkę do pkt. 5 protokołu w treści "W wyniku zamieszania w trakcie głosowania, które wprowadziła Pani Halina Karasek, sugerując Panu Janowi Piotrkowskiemu, że niewłaściwie zagłosował Przewodnicząca zarządziła powtórzenie głosowania nad poprawką do uchwały."

Za przyjęciem poprawki głosowały 4 osoby : Ewa Jodko-Bogulas, Marika Łobejko, Ewelina Mierzejewska, Danuta Rakoczy.

Przeciw były - 3 osoby: Lech Brzozowski, Halina Karasek, Jan Piotrkowski.

Pan Jan Piotrkowski zgłosił poprawkę, że zaistniała sytuacja wynikała z tego, że nie pamiętał metrażu ogólnego oraz poszczególnych części użytkowych w bloku 4A i 4B, z podziałem na lokale mieszkalne oraz części wspólne, garaże, i ich stosunku proporcjonalnego względem siebie, dopiero Pani Halina Karasek mu uświadomiła, że się pomylił.

Poprawka została przyjęta jednogłośnie.

W związku z przegłosowaniem poprawek, przystąpiono do głosowania nad protokołem uwzględniającym poprawki. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad.3

W związku z kolejnym punktem porządku obrad Pani Przewodnicząca zaprosiła do udziału w posiedzeniu zaproszonych gości- Panów kominiarzy, którzy dokonują przeglądów kominiarskich na budynkach należących do zasobów SM Odbudowa w Nidzicy.

Pan kominiarz z 40 letnim stażem oraz biegły sądowy wie ,że budynki w zasobie SM Odbudowa, chociaż taki problem dotyczy całego kraju w skali ok 70%, w części są wyposażone w systemy tak zwane zbiorcze. Jest to system zagrażający życiu i zdrowiu. Ustawodawca zaleca modernizację takich systemów, ale nie daje na dzień dzisiejszy rozwiązań. Nie można być biernym w sytuacji, która zagraża życiu. Podkreślił, że to Rada Nadzorcza, Zarząd i mieszkańcy muszą się z zmierzyć z problemem. Czujniki włączają się w domostwach, w których nie używano piecyka, jest to skutek kominów zbiorczych, tlenek węgla dostaje się z niższych pięter, sąsiedzi nie są świadomi, że zdarzenie może mieć związek z ich urządzeniami. Mieszkańcy nie zdają sobie sprawy jak wielka odpowiedzialność w tym zakresie została nałożona na użytkowników mieszkania.

Pani Ewelina Mierzejewska spytała, czy są budynki z indywidualnymi przewodami kominowymi. Odrębne przewody mają nieruchomości Warszawska 14 E i F oraz w takcie przeglądów pojedyncze przewody były , przynajmniej tam gdzie sprawdziliśmy budynki Warszawska 4A i 4B oraz taka sytuacja jest jeszcze na Żeromskiego 4 i 4a. (na nową technologię na Żeromskiego zwrócił uwagę Pan Piotrkowski).

Pan Lech Brzozowski spytał czy problem z wentylacją występuje w mieszkaniach indywidualnie, czy problem dotyczy całego budynku. Pan kominiarz poinformował, że problem jest ogólny.

Pan kominiarz wyjaśnił, że w Nidzicy, zwłaszcza na budynkach SM jest problem z kawkami niespotykane w takiej skali w innych spółdzielniach. W tym roku usunięto 130 gniazd pomimo zamontowania kratek. Ptaki próbują się dostać do gniazd rodzimych).

Pani Prezes zwróciła uwagę, że ostatnie zdarzenia w zasobach spółdzielni miały miejsce w lokalach z pojedynczymi kanałami wentylacyjnymi i to nie daje 100% bezpieczeństwa.

Pan Piotrkowski spytał czy jest nowa technologia, która powoduje odprowadzanie spalin, kiedy następuje ciąg wsteczny. Kominiarz wyjaśnił, że większość piecyków ma czujniki zaniku ciągu o ile piecyk jest sprawny, nie zaś czujniki ciągu wstecznego. Producenci szukają rozwiązań, takim rozwiązaniem mogły by być piecyki z zamkniętą komorą spalania, nie mieliśmy zdarzenia z takim typem piecyka. Gaz w kuchenkach nie stwarza takich zagrożeń.

Przewodnicząca zarządziła 10 min. przerwy.

Pani Marika Łobejko z uwagi na sprawy natury osobistej musiała opuścić spotkanie.

Po przerwie przystąpiono do dyskusji nad przedstawionym problemem.

Pani Prezes poinformowała, że sześć budynków z negatywnym przeglądem kominiarskim zostało zgłoszonych do nadzoru, ponieważ jest to obowiązek zarządcy. Zostały też zgłoszone lokale po zdarzeniach.

W latach poprzednich Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, po otrzymaniu negatywnych przeglądów kominiarskich, wydał decyzje indywidualne, zakazując użytkowanie piecyków gazowych. Niestety to nie powstrzymało mieszkańców przed użytkowaniem piecyków i stwarzaniem zagrożenia. Pani Prezes wyjaśniła, że to po stronie spółdzielni jest obowiązek rozprowadzenia instalacji c.w.u. i zapewnieniu sposobu podgrzania wody.

Z uwagi na fakt, że Pan Lech Brzozowski nie brał udziału w działaniach zmierzających do wprowadzenia ciepłej wody użytkowej w zasobach spółdzielni od początku, Przewodnicząca zreferowała pokrótce wszystkie etapy poczynionych

działań: rozmowy wstępne z PUGK, ustalenie harmonogramu wdrażania programu likwidacji piecyków gazowych, negatywne przeglądy kominiarskie, spotkanie z prezesami, ustalenie harmonogramu prac, zabezpieczenie środków przez PUGK na I etap, rozmowy z Burmistrzem w sprawie współfinansowania inwestycji, rozważania nad pozyskaniem środków zewnętrznych na dofinansowanie inwestycji.

Pani Prezes przedstawiła, że są duże szanse, że pod koniec I kwartału rozpoczną się nabory wniosków z Perspektywa 2021 ponieważ odbyły się konsultacje społeczne. Przewiduje się że środki zostaną podzielone na 3 kategorie: rewitalizacja, ograniczenie emisji CO2 oraz termomodernizacja. Nie wiadomo niestety, która z kategorii wniosków zostanie uruchomiona jako pierwsza.

Pani Karasek zakomunikowała, że działania Rady nadzorczej w temacie ciepłej wody użytkowej i uchwalenie regulaminu w przygotowanej formie to przekroczenie uprawnień, nie było podsumowania rozmów.

Pan Piotrkowski powiedział, że nie można zmuszać mieszkańców i co jeżeli ktoś się nie zgodzi to co z partycypowaniem kosztów.

Przewodnicząca wyjaśniła, że wszystkie z poruszanych kwestii były analizowane i dyskutowane na spotkaniach dotyczących likwidacji piecyków i wdrożenia projektu c.w.u. Były rozważane kwestie techniczne, finansowe i kwestie możliwego niezadowolenia mieszkańców. Podsumowanie całej pracy było na posiedzeniu 30.06.2020 r.

Pani Halina Karasek dodała, że projekty, które dostaliśmy były całkowicie odmienne niż te, na których pracowaliśmy. Miały być spotkania z mieszkańcami , oświadczenia o przystąpieniu do projektu i 3 warianty finansowania. Pytała, dlaczego nie ma protokołu z posiedzenia z dnia 07.07.2021 r. Dodała, że są bloki, które mają środki na funduszu remontowym i dlaczego każe się im płacić fundusz celowy. Było to spowodowane brakiem środków na funduszu remontowym, bo jest tylko 14 tyś. Na koniec pytała, jak mieszkańcy się dowiedzą o uchwałach. Przewodnicząca odpowiedziała, że zostanie rozesłana informacja dotycząca zwiększenia wysokości czynszu i tam będą przywołane uchwały na podstawie których jest wzrost.

Przewodniczą odpowiedziała, że 07.07.2021 r. nie było posiedzeniem, tylko roboczym spotkaniem Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca przypomniała, że wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej byli zgodni, że zasadne jest utworzenie funduszu celowego i rozliczanie poniesionych kosztów każdemu lokalowi w tej samej wysokości. Analizowano rozliczenie z uwzględnieniem 1m2, ale po analizie uznano, że jest to krzywdzące dla posiadaczy lokali o dużych powierzchniach użytkowych. Szczególnie, że efekt rzeczowy wszyscy otrzymają taki sam.

Pan Arcyz przedstawił ogólne szacunkowe koszty ceny wody i podkreślił, że umowa z PUGK Sp. z o.o. jest na GJ i ta opłata jest ustalona.

Pan Brzozowski podkreślił, że czasem trzeba podejmować trudne decyzje bo inaczej nic nie jesteśmy w stanie osiągnąć dla dobra wspólnego.

Po podsumowaniu podjętych działań Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad regulaminem i propozycjami zmian.

W ramach prac nad regulaminem jako poprawkę Pan Jan Piotrkowski zaproponował usunięcie pkt 5 z regulaminu.

Przewodnicząca zarządził głosowanie nad przyjęciem poprawki:

za – 5 osób: Ewa Jodko-Bogulas, Lech Brzozowski, Ewelina Mierzejewska, Jan Piotrkowski, Danuta Rakoczy

1 osoba wstrzymała się – Halina Karasek.

Pan Lech Brzozowski zaproponował wprowadzenia punktu dotyczącego finansowania i rozliczania środków.

Pkt. 3 w II w brzmieniu : „Zarząd Spółdzielni dopełni wszelkich starań do pozyskania środków zewnętrznych celem dofinansowania inwestycji ciepłej wody użytkowej. W przypadku pozyskania środków niewykorzystany fundusz celowy zostanie zwrócony."

Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad poprawką:

za – 5 osób: Ewa Jodko-Bogulas, Lech Brzozowski, Ewelina Mierzejewska, Jan Piotrkowski, Danuta Rakoczy

1 osoba wstrzymała się – Halina Karasek.
Przewodnicząca zarządził głosowanie nad uchwaleniem Regulaminu z przyjętymi poprawkami.
za – 4 osoby: Ewa Jodko-Bogulas, Lech Brzozowski, Ewelina Mierzejewska, Danuta Rakoczy
przeciw 2 osoby – Halina Karasek, Jan Piotrkowski

Ad4.
Przed omawianiem kolejnego punktu z porządku, Prezes odczytała 3 pisma, które wpłynęły do spółdzielni od mieszkańców Konopnickiej 13 oraz 2 pisma od mieszkańców Kościelnej 3, dotyczące sfinansowania inwestycji ciepłej wody użytkowej z funduszu remontowego, jakie są uzgodnienia z dostawcą ciepła oraz jaki będzie koszt dostarczenia c.w.u. Wnieśli także o niepodejmowanie wiążących decyzji w tej sprawie przed spotkaniami z nimi.
Po wyczerpaniu dyskusji Przewodnicząca zarządziła głosowanie.
Uchwała została przyjęta
za – 4 głosy: Ewa Jodko-Bogulas, Lech Brzozowski, Ewelina Mierzejewska, Danuta Rakoczy
przeciw 2 głosy: Halina Karasek, Jan Piotrkowski.

Ad. 5
Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu obrad. Przewodnicząca wyjaśniła, że wniosek Zarządu jest skutkiem Zarządzenia Burmistrza Nidzicy nr 443/19 i konieczne jest podjęcie uchwały w zakresie sposobu rozliczania kosztów z tytułu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej Gminy Nidzica i jest analogiczny do uchwał podjętych na poprzednim posiedzeniu w związku z wydaniem decyzji na kolejne nieruchomości w zasobie spółdzielni.
Pani Halina Karasek zaprotestowała, że nie zgadza się z metodologią wyliczenia. Główna księgowa wyjaśniła, że podział jest dokonany zgodnie z Regulaminem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali, a regulamin jest zgodny z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. I nie można dokonywać naliczeń niezgodnie z regulaminem.
Przewodnicząca zaproponowała Pani Halinie Karasek, żeby przygotowała propozycje zmian do ww. regulaminu i jeżeli zgłoszone propozycje nie będą sprzeczne z ustawą, to przystąpimy do dyskusji nad zmianą regulaminu.
Przystąpiono do głosowania nad poprawką do uchwały, zmian metodologii liczenia.
Za wprowadzeniem poprawki głosowały 2 osoby, przeciw 3 osoby, 1 osoba wstrzymała się.
W związku z odrzuceniem poprawki przystąpiono do głosowania nad niezmienioną uchwałą. Za przyjęciem uchwały głosowały - 4 osoby: Ewa Jodko-Bogulas, Lech Brzozowski, Ewelina Mierzejewska, Danuta Rakoczy,
2 osoby wstrzymały się: Halina Karasek, Jan Piotrkowski.
Ad.6
Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu obrad. Zarząd przedstawił kompleksowo przebieg postępowania oraz sytuację dotyczący wycinki drzew przy nieruchomościach Kościuszki 5A. Przewodnicząca poinformował, że przygotuje odpowiedzi do mieszkańców.
W związku z pismem dotyczącym odległości parkingu od bryły budynku przy ul. Kościuszki 5. Z przepisów dotyczących zagospodarowani przestrzennego parking jest usytuowany zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przewodnicząca udzieli odpowiedzi na wniesione pismo w imieniu Rady Nadzorczej.
Ad. 7
Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu obrad.
W związku z wniesionym pismem przez Panią Halinę Karasek, Przewodnicząca przytoczyła swoją poprzednią

wypowiedź, że zaproponowane rozwiązania nie są zgodne z Regulaminem uchwalonym w spółdzielni, aby móc cokolwiek zmienić należy zastanowić się nad opracowaniem nowego regulaminu w tym zakresie. Zapisy regulaminu są odzwierciedleniem zapisów ustawowych. Pan Lech Brzozowski zaznaczył, że zawsze należy działać w granicach prawa. Pani Mecenas dodała, że regulamin musi być zgodny z zapisami ustawy albowiem zapisy sprzeczne z aktem wyższego rzędu powodują nieważność zapisów w akcie niższego rzędu.
Dyskusja nad treścią złożonego wniosku odbędzie się na najbliższym posiedzeniu.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodnicząca zamknęła posiedzenie Rady Nadzorczej.
Posiedzenie zakończyło się o godzinie 20.45.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Ewelina Mierzejewska

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Ewa Jodko-Bogulas