Protokół nr 6/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy w dniu 28.09.2021 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. Karasek Halina - obecna
4. Łobejko Marika - nieobecna, usprawiedliwia swoją nieobecność Przewodniczącej.
5. Piotrkowski Jan - obecny
6. Rakoczy Danuta - obecna

Lista obecności w aktach rady nadzorczej.

W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Prezes Zarządu – Joanna Szczepkowska
2. 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 dn. 07.07.2021 r.
3. Omówienie wyników za II kwartał 2021 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie korekty do planu remontowego na 2021 r.
5. Zatwierdzenie treści odpowiedzi na pisma przychodzące.
6. Podjęcie uchwały w sprawie bezprzetargowego przekazania lokalu użytkowego.
7. Zatwierdzenie treści odpowiedzi na pisma przychodzące.
8. Sprawy różne.
9. Zatwierdzenie premii dla Prezesa Zarządu za II kw. 2021 r.

Ad. 1 Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej i przedstawiła porządek obrad.

Wobec braku uwag do proponowanego porządku, przystąpiono do głosowania.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 Przyjęcie protokołu z posiedzenia z dn. 07.07.2021 r.

Przewodnicząca zwróciła się do obecnych z pytaniem czy wnoszą jakieś uwagi do protokołu z dn. 07.07.2021 r.

Sprostowano pomyłkę pisarską w punkcie 5 protokołu.

Przystąpiono do głosowania nad Protokołem nr 5/2021: 4 osoby za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, L. Brzozowski, J. Piotrkowski), 1 osoba wstrzymała się (H. Karasek).

Ad. 3 Omówienie wyników za II kwartał 2021 r.

Wykonanie planu rzeczowo-finansowego za II kwartał 2021 r. w zakresie finansowym omówiła Główna Księgowa Pani Aneta Kucińska. Wykonanie planu kosztów na dn. 30.06.2021 r. przedstawia się następująco:

Fundusz płac	42,44%
Koszty ogólne	41,19%
Koszty eksploatacji	45,53%
Koszty niezależne	54,85%

Przekroczenie kosztów niezależnych związane jest z kosztem centralnego ogrzewania i sezonowością rozliczeń 09/08.

Wykonanie wszystkich kosztów ogółem wynosi 50,49% zaplanowanych (są to koszty eksploatacji spółdzielni i niezależne od spółdzielni).

Niedobór zimnej wody za II kwartał 2021 r. wyniósł 3,18%, dla porównania: I kw. 2021 r. – 2,85%.

Persaldo funduszu remontowego na wszystkich nieruchomościach na dn. 30.06.2021 r. wynosi 1 866 957,01 zł (22 nieruchomości saldo dodatnie, 10 nieruchomości saldo ujemne). W II kwartale 2021 r. inne zwiększenia w kwocie 581 528,90 zł to uzyskane kwoty dofinansowania na realizację zadań związanych z termomodernizacją budynków przy Al. Wojska Polskiego 11, 1 Maja 23, 1 Maja 34 i Rataja 9.

Wskaźnik zadłużenia ogółem wynosi 7,14 % w stosunku do naliczeń rocznych.

W II kwartale 2021 r. wysłanych zostało 200 wezwań do lokali mieszkalnych i 4 do lokali usługowych. Zawarto 4 porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia.

Wynik na działalności podstawowej (utrzymanie nieruchomości) za 6 miesięcy 2021 r. stanowi -59 037,01 zł tj. -0,13 zł/m^2 (wpływ uzyskanego dofinansowania na realizację projektu pn. Wdrożenie rozwiązań TIK w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy – zwiększenie pozostałych przychodów o kwotę 124 960,03 zł).

Wynik na pozostałej działalności za 6 m-cy 2021 r. – zysk netto 143 333,53 zł.

W I kwartale 2021 r. miały miejsce 4 wyodrębnienia lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, 1 wyodrębnienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz 1 wyodrębnienie garażu własnościowego.
Pani Halina Karasek poruszyła temat niedoborów wody, zapytała o monitorowanie zużycia wody na dwóch wytypowanych budynkach. Pani Prezes poinformowała, że zgodnie z podpisaną umową z firmą ista Polska Sp. z o.o. Spółdzielnia ma podgląd w codzienny poziom zużycia wody na dwóch budynkach w wykazanym dotychczasowym znacznym poziomem różnic w odczytach zużycia wody. System ten alarmuje też o przeciekach, przepływach wstecznych. Dotychczas nie zostały zaobserwowane żadne nieprawidłowości. Również Pracownicy Spółdzielni sprawdzali w lokalach mieszkalnych budynku Kościelna 3 instalację wodną. W wyniku tych działań również nie wykryto nieprawidłowości. Podjęte działania były bardzo różnie oceniane przez mieszkańców, ponieważ parametry techniczne urządzeń pomiarowych przewidują błędy odczytu +-10%. Aby uwidocznić obraz różnic w odczytach budynku Kościelna 3, zostanie on rozdzielony według dwóch wodomierzy głównych w przedstawianym zestawieniu różnic od następnego kwartału (trzy klatki i cztery klatki).
Pani Halina Karasek zapytała z czego wynika dodatni wynik z eksploatacji budynku Mickiewicza 19 i czy nie należałoby obniżyć temu budynkowi zaliczki. Pani Prezes wyjaśniła, że nadwyżka ta wynika z pożytków czyli garaży blaszanych zlokalizowanych na terenie tej nieruchomości. Obecnie jest w przygotowaniu zestawienie kosztów i przychodów z eksploatacji dla wszystkich nieruchomości, które zostanie przedstawione na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w celu aktualizacji zaliczek.
Przewodnicząca poddała pod głosowanie sprawozdanie finansowe za II kwartał 2021 r.
Sprawozdanie zostało przyjęte jednogłośnie.

Ad. 4 Podjęcie uchwały w sprawie korekty do planu remontowego na 2021 r.
Pani Prezes wyjaśniła, że w związku propozycją Pani Haliny Karasek z poprzedniego posiedzenia Rady o finansowanie wymiany instalacji domofonowej z funduszu remontowego na wniosek większości mieszkańców oraz z wpłynięciem takich wniosków mieszkańców dwóch klatek budynku Warszawska 12A o wymianę obecnej analogowej instalacji domofonowej na cyfrową i sfinansowanie tego zadania funduszu remontowego, Zarząd wnioskuje o dodanie do planu remontów na 2021 r. przedstawionego zadania.
Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad uchwałą w sprawie korekty planu remontowego na 2021 r.
Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 5 Zatwierdzenie treści odpowiedzi na pisma przychodzące.
Przewodnicząca poprosiła Zarząd o ustosunkowanie się do pism Pana [redacted] i Pana [redacted] jak wygląda kontakt z nimi i czy materiały są przekazywane. Pan Mariusz Acyz przedstawił sytuację jaka miała miejsce podczas wizyty Pana [redacted] poprzedzającej ostanie pismo z dn. 27.08.2021 r. Po spotkaniu, podczas którego objaśniane było rozliczenie centralnego ogrzewania

sporządzona została notatka służbowa dotycząca niekulturalnego zachowania Pana [redacted] podczas rozmowy, obrażania oraz groźby użycia siły/pobicia pracownika. Pomimo zachowania spokoju, nie udało się przeprowadzić merytorycznej rozmowy wyjaśniającej rozliczenie centralnego ogrzewania dla lokalu oraz parametrów technicznych grzejników. O konieczności i możliwości założenia wkładu kominowego decyduje opinia kominiarska, natomiast za przerwy w dostawie energii elektrycznej obejmujące osiedla czy całe miasto odpowiada firma energetyczna. Nikt postronny nie posiada kluczy do pomieszczeń technicznych w budynkach, po zaniku prądu możliwe jest automatyczne załączenie się/przywrócenie ustawień sprzętów w wymiennikowni.

Pani Prezes poinformowała, że materiały o które wnosił Pan [redacted] zostały dostarczone drogą e-mail. Udzielane odpowiedzi wyjaśniające na pisma były w jego opinii niesatysfakcjonujące. W związku z informacją w jednym z jego pism o możliwości spotkania, zostało wystosowane do Pana [redacted] zaproszenie na spotkanie w celu wyjaśnienia kwestii podejmowanych w jego korespondencji. Pan Dasiewicz nie zjawił się na spotkaniu z Prezes oraz Główną Księgową, a do Spółdzielni wpłynął e-mail z informacją, że z powodu braku odpowiedzi na pytanie o agendę spotkania i wykaz pracowników w nim uczestniczących nie będzie on brał udziału w spotkaniu.

Główna Księgowa wyjaśniła, że spółdzielnia posiada inną specyfikę niż inne jednostki i sprawozdanie finansowe nie może być dopasowywane do członka na jego życzenie. Na przykład dane, o które wnosi Pan [redacted] aby były zawarte w bilansie są przekazywane członkom w informacji dodatkowej. Informacje nie są ukrywane, a załączniki są dostępne.

Poruszony został temat udostępniania dokumentów poprzez stronę internetową. Dokumenty szczegółowe (np. wykaz różnic w rozliczeniach wody, zaległości w opłatach – w rozbiciu na budynki w zasobach Spółdzielni) są udostępniane na stronie internetowej smodbudowa.pl w zakładce eKONTO – https://ekonto.smodbudowa.pl/

Pani Halina Karasek wyraziła swoją opinię, że dokumenty są ukrywane, ponieważ eKONTO to nie strona internetowa, a dokumenty szczegółowe powinny być w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego dostępne dla wszystkich, również dla nie członków i nie mieszkańców Spółdzielni.

Radca Prawny zauważył, że nie można sugerować się informacjami znajdującymi się na stronach innych Spółdzielni, ponieważ one nie zawsze postępują zgodnie z przepisami prawa i dostęp do dokumentów szczegółowych poprzez eKONTO dla mieszkańców i członków Spółdzielni jest prawidłowy.

Pan Lech Brzozowski zwrócił się z pytaniem do Zarządu i Głównej Księgowej czy zgadzają się z uwagami Pana [redacted] co do sporządzonego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Zarządu za 2020 r. Zarząd oraz Główna Księgowa nie zgadzają się ze zgłoszonymi uwagami.

Pani Prezes wyjaśniła, że Spółdzielnia może ogłosić przetarg na wyłonienie biura księgowego, które przeprowadzi badanie bilansu i sprawozdania finansowego. Po zawiązaniu umowy biegły sprawdza prawidłowość wykonania bilansu oraz sprawozdania. Takie badanie małej jednostki jaką jest nasza

Spółdzielnia nie jest obowiązkowe, lecz dobrowolne i musi być przeprowadzone na wniosek Spółdzielni. Obszerność sprawozdania jest też uzależniona od możliwości technicznych programów służących do przesyłania danych do KRS.
Dalszą dyskusję Rada podjęła we własnym gronie.
Omówiono treść odpowiedzi na pisma Pana [redacted] i Pana [redacted] – Spotkanie z Panem [redacted] ze względu na specyfikę odbędzie się w jak najbliższym terminie na osobnym spotkaniu z udziałem Pani Prezes i Głównej Księgowej, natomiast Pan [redacted] będzie zaproszony na najbliższe spotkanie Rady, a sprawa jego będzie omówiona jako pierwsza.

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie bezprzetargowego przekazania lokalu użytkowego.
Przewodnicząca poinformowała, że do dwóch dotychczas ogłoszonych przetargów na lokal użytkowy położony w budynku przy ul. Kościelnej 1 o powierzchni użytkowej 24,50 m^2 nikt nie przystąpił pomimo zainteresowania potencjalnych najemców. Obecnie do Spółdzielni wpłynęło 6 ofert na najem lokalu o zaoferowanej różnej stawce najmu. Zadaniem Rady jest podjęcie decyzji czy lokal może zostać wynajęty na drodze bezprzetargowego przekazania lokalu na podstawie złożonych ofert czy ogłosić przetarg jeszcze raz.
Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad uchwałą w sprawie bezprzetargowego przekazania lokalu użytkowego.
Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 7 Sprawy różne.
Zaproszono do dyskusji Zarząd.
Pani Prezes przedstawiła sytuację czterech budynków objętych nadzorem Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Nidzicy – Słowackiego 2, Kościelnej 3, Warszawskiej 10 i Warszawskiej 12A. Zgodnie z nakazem PINB zlecone zostały ekspertyzy techniczne przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z monitoringiem, i opisem każdego przewodu w wymienionych budynkach. Wyniki przeprowadzonych ekspertyz zostały przekazane do Nadzoru Budowlanego. Przewody kominowe są w złym stanie technicznym, występują nieszczelności, przewężenia, uskoki, kanały są zagruzowane i przez części nich przechodzą kable, druty i inne media. Zlecone zostało odgruzowanie i czyszczenie przewodów kominowych. Od Inspektora Nadzoru Budowlanego wpłynęły pisma z zapytaniem o podjętych działaniach i prośbą o ustosunkowanie się, które z rozwiązań propozycji usprawnienia wentylacji i kanałów spalinowych zawarte w ekspertyzie będą realizowane. Czy system będzie naprawiany, czy piecyki gazowe likwidowane. Pani Prezes podała również jako przykład jeden pion przewodu spalinowego na budynku Kościuszki 5B, który został uszczelniony za pomocą włożenia odpowiedniego rękawa. Po kilku dniach od wykonanych robót wystąpiło zdarzenie wykrycia tlenu węgla czyli czadu, w jednym z mieszkań podłączonych do uszczelnionego już przewodu spalinowego. W związku z czym uszczelnienie systemu nie daje gwarancji bezpieczeństwa.

Szacunkowy koszt uszczelnienia jednego kanału spalinowego to około 5 tys. złotych.

Pan Jan Piotrowski zadał pytanie jak możliwe są takie zdarzenia po wykonaniu uszczelnienia, może lokal nie miał odpowiedniego dopływu powietrza z zewnątrz. Członek Zarządu Pan Mariusz Arcyz wyjaśnił na podstawie przykładu w jednym z lokali w budynku przy Kościelnej 10, że niestety również od warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz zależy zachowanie ciągu powietrza w kominie. System piecyków z otwartą komorą spalania nawet po uszczelnieniu przewodów spalinowych nie będzie do końca bezpieczny.

Pan Lech Brzozowski zapytał czy taki rękaw jest jedynym sposobem uszczelnienia przewodów. Pan Mariusz Arcyz wyjaśnił, że jest to rozwiązanie przewidziane dla zbiorczego systemu gdy kanał jest zbyt wąski na indywidualne podłączenia.

Pan Lech Brzozowski zaznaczył również, że na dopływ powietrza zewnętrznego do piecyka może mieć wpływ niechęć mieszkańców do wietrzenia/wychładzania mieszkań w czasie sezonu grzewczego w szczególności w lokalach opomiarowanych przez podzielniki ciepła.

Pani Halina Karasek wyraziła opinię, że to do Zarządu należy podjęcie decyzji oraz problem ten powinien być przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu.

Po dalszej dyskusji przyjęto stanowisko podjęcia rozmów przez Zarząd z mieszkańcami na temat wyboru rozwiązania dot. ciepłej wody.

Pani Halina Karasek zapytała czy to prawda, że niektóre budynki mają zwroty z rozliczenia centralnego ogrzewania a niektóre niedopłaty, dotyczy to budynków rozlicznych do powierzchni użytkowej lokali. Główna Księgowa udzieliła odpowiedzi, że rozliczenie zostało zaksięgowane na kartotekach czynszowych z dn. 22.09.2021 r. oraz tak są budynki, na których koszty c.o. przewyższyły zaliczki i są niedopłaty. Na następne posiedzenie Rady Nadzorczej zostanie przedstawiona analiza rozliczeń centralnego ogrzewania.

Pani Prezes wyjaśniła, że niektóre budynki, które zrezygnowały z opomiarowania po dwóch latach zwrotów obecnie mają dopłaty. Wynika to z pozostawionej zaliczki na takim samym poziomie a wzrostem cen za ciepło oraz mniejszą dyscypliną mieszkańców (otwarte okna i rozkręcone grzejniki) co wiąże się z większym zużyciem ciepła na budynku. Wymienione zostały budynki z dopłatą za rozliczenie centralnego ogrzewania. Każdy budynek posiada oddzielny licznik ciepła oraz każdy budynek podejmuje decyzję dot. sposobu rozliczania centralnego ogrzewania (2/3 mieszkańców zgodnie z Regulaminem). W tym roku zmieniła się ustawa i Spółdzielnia zobowiązana będzie na następny sezon grzewczy dokonać korekty Regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania.

Pan Lech Brzozowski złożył wniosek do Zarządu o umieszczenie znaku zakazu zatrzymywania się na drodze pomiędzy budynkami 1 Maja 23 i 1 Maja 25A.

Rada Nadzorcza pozostała we własnym gronie.

Pani Halina Karasek przedstawiła zagadnienia poruszane na spotkaniu Komisji Rewizyjnej dot. analizy umów cywilnoprawnych zawieranych przez Zarząd z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi i pracownikami w 2018 r. i 2019 r.

Ad. 8 Zatwierdzenie premii dla Prezesa Zarządu za II kw. 2021 r.

Przewodnicząca poprosiła o przedstawienie przez członków Rady swoich propozycji:

Danuta Rakoczy – 15%

Lech Brzozowski – 10%

Jan Piotrowski – 5%

Halina Karasek – 10%

Ewa Jodko-Bogulas – 20%

Ustalono premię w wysokości średniej arytmetycznej zaokrąglonej do góry czyli 12%.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodnicząca zamknęła posiedzenie Rady Nadzorczej o godz. 18.50

Protokolant:

Niebudkowska Ewa

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Ewa Jodko-Bogulas

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Jan Piotrkowski