

PROTOKÓŁ Nr 2/2022

Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 29.03.2022 r.

Obecni na posiedzeniu :

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. Ciurzak Tadeusz | - Przewodniczący |
| 2. Dawidzki Jan Jerzy | - Członek |
| 3. Gajcy Elżbieta | - Członek |
| 4. Gołębiowski Bronisław | - Członek |
| 5. Kamińska Genowefa | - Członek |
| 6. Kądziała Dariusz | - Członek |
| 7. Rzewnicka Magdalena | - Członek |
| 8. Wasilewski Józef | - Członek |
| 9. Marszał Mirosław | - Prezes Zarządu |
| 10. Prusakowski Jerzy | - Z-ca Prezesa ds. Technicznych |
| 11. Roicka Barbara | - Członek Zarządu |
| 12. ██████████ | |

Tematyka posiedzenia :

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej (protokół do wglądu w pok. nr 8 S.M.)
3. Rozpatrzenie wniosku o podjęcie uchwały w sprawie dokonania odpisów z opłaty eksploatacyjnej (z pozycji eksploatacja bieżąca, fundusz remontowy i konserwacja) na fundusz remontowy na 2022 r.
4. Omówienie i przyjęcie realizacji planu remontów za 2021 r.
5. Omówienie i przyjęcie planu remontów na 2022 r.
6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie podwyżki płac dla Zarządu.
7. Sprawy różne.
8. Rozpatrzenie wniosku premiewego dla Członków Zarządu za m-c marzec 2022 r.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad .

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej T. Ciurzak przedstawiając proponowany porządek obrad przesłany Członkom Rady Nadzorczej w zawiadomieniu. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

Ad.2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej .

W wyniku przeprowadzonego głosowania protokół z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej został przyjęty jednogłośnie.

Ad.3. Rozpatrzenie wniosku o podjęcie uchwały w sprawie dokonania odpisów z opłaty eksploatacyjnej (z pozycji eksploatacja bieżąca, fundusz remontowy i konserwacja) na fundusz remontowy na 2022 r.

Pani B. Roicka wz. [REDAKTOWANE] odczytała wysokość stawek odpisów na m² i odpisy na 2022 r. dla poszczególnych nieruchomości.

Uchwała Nr 8/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkanie z dnia 29.03.2022 r.

w sprawie dokonania odpisów z opłaty eksploatacyjnej (z pozycji eksploatacja bieżąca, fundusz remontowy i konserwacja) na fundusz remontowy na 2022 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie działając na podstawie § 2 ust. 1 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie postanawia dokonać odpisów w kwocie 2.042.016,51 zł na fundusz remontowy na 2022 r. w wersji przedstawionej przez Zarząd.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	8
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.4. Omówienie i przyjęcie realizacji planu remontów za 2021 r.

Pan Prezes J. Prusakowski – z analizy wykonania planu remontów w 2021 roku wynika, że nie został wykonany remont balkonów przy lokalach 23 i 24 w budynku Gen. J. Sowińskiego 83 na kwotę 24.000,00 zł. Są to balkony, które są bezpośrednio położone nad ZUS-em, gdzie występowały przecieki. Zostały one skutecznie usunięte i nie było konieczności wykonania remontu balkonów. Następnie nie zostało wykonane wykonanie wyłączników pożarowych prądu na klatkach od 1 do 11 w budynku St. Okrzei 81 na kwotę 49.500,00 zł z powodu niewystarczających środków pieniężnych, gdyż ceny

materiałów oraz robót w ostatnim roku się diametralnie zwiększyły. Łączna kwota robót nie wykonanych wyniosła 73.500,00 zł. Roboty, które zostały wykonane ponad plan to: Pułtуска 29 – remont wiatrołapów kl. I, II, III, IV, V na kwotę 6.177,00 zł oraz Bankowa 9 – remont zestawu hydroforowego na kwotę 5.054,94 zł. Łączna kwota robót wykonanych ponad plan wyniosła 11.231,94 zł.

Pan Prezes M. Marszał – ja chciałbym tylko uzupełnić i powiedzieć o konieczności wykonania remontu zestawu hydroforowego. Otóż w wysokich budynkach spółdzielczych do najwyższych pięter nie dociera należyte ciśnienie wody. W związku z tym w 3-ech miejscach są zainstalowane zestawy hydroforowe, czyli takie zestawy pomp, które automatycznie podwyższają ciśnienie wody. Te 3 miejsca to są budynki na osiedlu Norwida : 11 Listopada 38, 40, 42 i 44 oraz na osiedlu Kościuszki : Bankowa 7, 9, Szkolna 6, Gen. J. Sowińskiego 81, 83. Te zestawy niestety mimo konserwacji ulegają awarii.

Uchwała Nr 9/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkanie z dnia 29.03.2022 r.

w sprawie przyjęcia realizacji planu remontów za 2021 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie po zapoznaniu z analizą wykonania planu remontów w 2021 r. postanawia przyjąć informację o robotach nie wykonanych z planu remontów uznając je za usprawiedliwione oraz zatwierdzić jako zasadne wykonanie robót ponad plan remontów w 2021 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	8
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.5. Omówienie i przyjęcie planu remontów na 2022 r.

Pan Prezes J. Prusakowski poinformował , że projekt planu remontów na 2022 rok został sporządzony na podstawie przeglądów technicznych oraz zgłoszonych usterek.

Następnie przedstawił i omówił poszczególne pozycje w/w projektu.

Pan Prezes J. Prusakowski – chciałbym powiedzieć, iż w związku z tym, że ceny nie tylko materiałów budowlanych takich jak stal bądź styropian, ale i stolarki poszły w górę, to została podjęta decyzja o modyfikacji cennika okien i drzwi balkonowych w Spółdzielni. Zarząd po dyskusji i analizie cen rynkowych postanowił, że cennik okien i drzwi balkonowych w projekcie planu remontów na 2022 r. będzie o 30 % wyższy niż dotychczasowy z ostatniego roku. Poinformuję jeszcze, że kwota w tym roku przeznaczona na remonty jest w wysokości 2.044.482,93 zł. Wspomnę jeszcze o wymianie wodomierzy. W tym roku jest ich do wymiany ok. 5400 szt. Proszę państwa została znowelizowana ustawa o efektywności energetycznej, która weszła w życie w 2021 r. Nakłada ona na właścicieli lub zarządców budynków wielolokalowych obowiązek zamontowania do 01.01.2027 r. ciepłomierzy i wodomierzy zdalnego odczytu. Już od tego roku powinno się zacząć w zasobach Spółdzielni ich wymianę. Mówiąc o kosztach, to na chwilę obecną trudno jest je idealnie wycenić, lecz w projekcie planu została przyjęta kwota 165 zł brutto za wodomierz wraz z jego wymianą.

Pan Prezes M. Marszał – ja może jeszcze w kwestii wodomierzy. Ustawodawca nałożył na administracje i zarządców budynków wielorodzinnych obowiązek, że od 01.01.2027 roku już mają być obowiązkowo zamontowane wodomierze ze zdalnym odczytem. W zasobach Spółdzielni będą one zakładane już od roku obecnego. Otóż okres legalizacji wodomierzy jest 5-cio letni. Jeżeli w tym roku nie zostaną założone w niektórych nieruchomościach wodomierze zdalnie odczytywane, to musiałby być w 2026 roku skrócony okres legalizacji o rok tych wodomierzy, które założone by były jako nie radiowe. Zarząd wstępnie rozeznanie zrobił, jakie ewentualnie będą ceny wodomierzy i zostały one ujęte w projekcie planu remontów. Już dzisiaj Państwa informuję, że po wykonaniu szeregu konsultacji z wieloma podmiotami, mogę stwierdzić, że w chwili obecnej nie ma na rynku wodomierzy zdalnie odczytywanych, które by miały takie parametry, aby został utrzymany stan różnicy wody nierozliczonej między licznikami głównymi, a licznikami indywidualnymi na poziomie obecnym. Za 2021 rok różnica ta wyniosła 1,28 %. W wspomnianych wodomierzach błąd odczytu jest w granicach ok. 3 % - 5 %. Wodomierze, które są w tej chwili założone w zasobach Spółdzielni są rewelacyjne, jeśli chodzi o pomiar, lecz nie mają nakładek radiowych. Gdyby została do nich teoretycznie dołożona nakładka, jeśli by była taka możliwość oczywiście, to by się one zapewne nie zmieściły w ok. połowie szafek wykonanych przez mieszkańców w łazienkach, gdyż są one dużych rozmiarów. Muszą być również zamontowane od 01.01.2027 r. podzielniki kosztów centralnego ogrzewania ze zdalnym odczytem. Informuję, że w nieruchomości nr 7 – Bankowa 3, 5, 7 zostały one już wymienione na podzielniki z funkcją zdalnego odczytu..

Pan J. Dawidzki – w bloku 11 Listopada 52 jest przejście pod blokiem. Uważam, że trzeba było by je odnowić. Czy nie można by było jego pomalować farbą w jakimś kolorze szarości, żeby nie było widać tych brzydkich napisów, które widnieją w chwili obecnej ?

Pan Prezes M. Marszał – ja mam taką prośbę panie Janie. W okolicy tego przejścia jest kamera z zapisem nagrania ok. 2-u tygodniowego. Jakby np. Pan bądź któryś z

mieszkańców mógł zgłosić do Spółdzielni, że widział jak młodzież stoi i maluje przejście w konkretnym dniu i godzinie, to wtedy pracownik Spółdzielni by sprawdził nagranie i zostało by to zdarzenie zgłoszone na Policję. Jeśli by został złapany sprawca, to by na swój koszt pomalował to przejście.

Pan J. Dawidzki – dobrze. Jak spotkam sąsiadów, to również ich o tym poinformuję.

Pan Prezes M. Marszał – dla przykładu powiem, iż został uszkodzony wjazd do garażu przy ul. Gen. J. Sowińskiego 49A. Pracownik Spółdzielni sprawdził nagranie, zobaczył dzieci, które niszczą bramę wjazdową, zostało nagranie zgrane na nośnik i podane Policji z prośbą o znalezienie sprawców. Zostali oni zidentyfikowani, wystawiona faktura przez Spółdzielnię, a rodzice dzieci ją opłacili.

Pan J. Dawidzki – a w jaki sposób będą odczytywane np. wodomierze ?

Pan Prezes M. Marszał – prawdopodobnie na klatkach schodowych będą umieszczone takie moduły, które wspomagają odczyt. Tak jest z podzielnikami, np. w budynku Bankowa 7 na drugim piętrze jest taki moduł, który wspomaga odczyt. Uważam, że tak samo będzie prawdopodobnie z wodomierzami, ale jak dużo będzie tych modułów, czy będą znajdowały się na klatkach schodowych, czy będzie 1 baza zewnętrzna to się okaże w niedalekiej przyszłości.

Pan D. Kądziała – na koniec dyskusji chciałbym poinformować, że na posiedzeniu Komisji Zasobów Mieszkaniowych w dniu 21.03.2022 r. po przeanalizowaniu i szczegółowemu omówieniu projektu planu remontów na 2022 r. został on zaakceptowany jednogłośnie.

Uchwała Nr 10/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkanie z dnia 29.03.2022 r.

w sprawie przyjęcia planu remontów na 2022 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie działając na podstawie § 2 ust. 2 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie uchwała plan remontów na 2022 rok w wersji przedstawionej przez Zarząd.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	8
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie podwyżki płac dla Zarządu.

Pan Prezes M. Marszał – ostatnia podwyżka płac dla pracowników miała miejsce od 01.05.2021 r., a dla Członków Zarządu od 01.06.2021 r. Pracownicy otrzymają podwyżki płac średnio o 12 % od 01.04.2022 r. Informuję Państwa, że jeśli chodzi o ich wysokość, to będą one w zakresie od 8 % do ok. 18 %. Proponuję podnieść wynagrodzenie Członkom Zarządu również od 01.04.2022 r. o 12 %.

Po przeczytaniu projektu Uchwały przez Pana Przewodniczącego został on poddany pod głosowanie.

Uchwała Nr 11/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkanie z dnia 29.03.2022 r.

w sprawie podwyżki płac dla Zarządu.

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie postanawia podwyższyć wynagrodzenie Członkom Zarządu od dnia 01.04.2022 r. o 12 % .

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Uchwałę podjęto przy głosach:

Za	8
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.7. Sprawy różne.

Pan T. Ciurzak – chciałbym poruszyć sprawę segregacji odpadów. Ostatnio zaglądam do kontenera na odpady bio obok mojego bloku, a tam znajduje się telewizor. Zauważyłem, że w niektórych miastach, to są pogrodzone miejsca na kontenery na odpady komunalne, ale to przeważnie w małych spółdzielniach bym powiedział.

Pan J. Dawidzki – wczoraj zauważyłem panie przewodniczący, że na cmentarzu parafialnym przy ul. Białostockiej kontenery są także ogrodzone.

Pan Prezes M. Marszał – proszę Państwa Spółdzielnia może zacząć ogradzać miejsca na kontenery, lecz po pierwsze trzeba się liczyć z tym, że w ok. połowie miejsc te ogrodzenie by nie mogło być wykonane, gdyż trzeba by było wejść np. w pas miejski co nie jest możliwe lub zabrać miejsca parkingowe. Część można by było ogrodzić, ale trzeba się liczyć z przeznaczeniem konkretnej kwoty, a jak Państwo zapewne zauważyliście już mniej pozycji znajduje się w planie remontów na 2022 rok niż w planie z ubiegłego roku, gdyż siła nabywczą złotego spadła.

Pani G. Kamińska – dużo jest pozycji wymiana wodomierzy w nieruchomościach.

Pan Prezes J. Prusakowski – proszę państwa suma na wymianę wodomierzy w planie na 2022 roku przeznaczona jest w wysokości ok. 900 tys. zł.

Ad.8. Rozpatrzenie wniosku premiewego dla Członków Zarządu za m-c marzec 2022 r.

Uchwała Nr 12/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie z dnia 29.03.2022 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku premiewego dla Członków Zarządu.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie wyraża zgodę na wypłatę premii za m-c marzec 2022 r. Członkom Zarządu.

§2

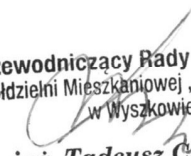
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	8
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Przewodniczący R.N. Pan Tadeusz Ciurzak podziękował za przybycie i zakończył obrady


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”
w Wyszkowie
inż. Tadeusz Ciurzak