

Protokół Nr 12 / 2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie z dnia 15.10.2024 r.

W posiedzeniu udział wzięli :

- | | | |
|----|--------------------|---|
| 1 | Tadeusz Balcerzak | – Z – ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 2 | Monika Lewandowska | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3 | Zofia Stachera | – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 4 | Elżbieta Kowalczyk | – Członek Rady Nadzorczej |
| 5 | Bogdan Musiański | – Przewodniczący Komisji GZM |
| 6 | Wiesław Ryś | – Członek Rady Nadzorczej |
| 7 | Wojciech Beśka | – Członek Rady Nadzorczej |
| 8 | Renata Bernaś | – Prezes Zarządu |
| 9 | Adrianna Kijak | – Główna Księgowa |
| 10 | Katarzyna Ptak | – Protokółant |

Porządek posiedzenia :

1. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia oraz proponowanego porządku obrad.
2. Informacje o realizacji planu remontów i konserwacji za 2024 r.
3. Analiza dokonania niezbędnych przeglądów w budynkach.
4. Omówienie szczegółowe stanu budynków i sieci grzewczych.
5. Rozmowy dotyczące ustalenia umownych stawek opłat czynszowych dla wynajmowanych lokali użytkowych, opłaty za dzierżawę terenu, opłaty za szyldy i reklamy umieszczane na budynkach i obiektach Spółdzielni – podjęcie uchwały.
6. Rozmowy dotyczące podniesienia stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego – podjęcie uchwały.
7. Analiza zaległości czynszowych.
8. Sprawy różne i wniesione.

Ad.1 Posiedzenie otworzył Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

.....

Powitał wszystkich obecnych na dzisiejszym posiedzeniu.

Kontynuując posiedzenie Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej przystąpił do przegłosowania :

protokołu z poprzedniego posiedzenia, który jednogłośnie przyjęto
porządku obrad, który jednogłośnie przyjęto

Ad. 2 Informacje o realizacji planu remontów i konserwacji w 2024 roku przedstawiła Prezes Zarządu

Nieruchomość I

- remont balkonów Osiedlowa 6 oraz Osiedlowa 2 segm. A i B nie doszły do skutku ze względu na brak firmy, która wykonałaby remont balkonów;
- w dniach 21 oraz 22 października odbędzie się czyszczenie elewacji bloku od strony wejść do klatek schodowych oraz ścian szczytowych na ul. Osiedlowej 4
- osiedle jest czyste i zadbane

Nieruchomość II

- pogodówki zakładane będą sukcesywnie

Nieruchomość III

- pogodówki zakładane będą sukcesywnie

Nieruchomość IV

Wizualnie osiedle wygląda bardzo ładnie i jest zadbane.

Nieruchomość V

Nieruchomość jest czysta i zadbana.

Spółdzielnia ogłosi przetarg nieograniczony ofertowy na wynajem lokalu przy ul. Wiśniowa 3a. Na stronie internetowej spółdzielni www.smpajeczno.com.pl oraz w gazecie Ilustrowany Przegląd Powiatu Pajęczańskiego, zamieszczone będzie obwieszczenie o przetargu.

Przetarg odbędzie się w dniu 5 listopada 2024 r o godz.10⁰⁰ w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ze względu na wysokie koszty materiałów budowlanych, nie rozpoczynane są „większe”, „grubsze” prace. Robocizna i materiały są bardzo drogie,

Na bieżąco robione są konserwacje przez naszych pracowników.

Rada Nadzorcza przyjmuje powyższą informację bez uwag.

Ad. 3 Pani Prezes poinformowała Radę Nadzorczą o obowiązkowych przeglądach z których wynika:

- przegląd kominiarski – odbył się w dniach 01 – 02 października 2024r.
- przegląd gazowy – odbędzie się w dniach 24,25,28,29,30 października 2024r.
- przegląd elektryczny (5 letni) - odbędzie się w dniach 24,25,28,29,30 października 2024r.
- przegląd techniczny budynków – odbędzie się w listopadzie
- przegląd sanitarny – odbędzie się w listopadzie

Ad. 4

Usterki typu zapowietrzenia usuwane są na bieżąco.

Dostawca ciepła przed sezonem zimowym corocznie przeprowadza serwisowanie kotłowni.

Ad. 5 Pani Prezes Zarządu przedstawiła Radzie Nadzorczej wniosek Zarządu dotyczący ustalenia umownych stawek opłat czynszowych dla wynajmowanych lokali użytkowych, opłat za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, opłat za dzierżawę terenu oraz opłat za szyldy i reklamy umieszczane na budynkach i obiektach Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu i jest zdania, że stawki za opłaty czynszowe dla wynajmowanych lokali użytkowych, opłaty za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, opłaty za dzierżawę terenu oraz opłaty za szyldy i reklamy umieszczane na budynkach i obiektach Spółdzielni nie były dawno uaktualniane do obecnych cen na rynku.

Rada Nadzorcza podejmuje w tej sprawie uchwałę.

Uchwała nr 13 / 2024

w sprawie: ustalania umownych stawek opłat czynszowych dla wynajmowanych lokali użytkowych oraz opłaty za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, opłaty za dzierżawę terenu, opłaty za szyldy i reklamy umieszczane na budynkach i obiektach Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej działając zgodnie z uprawnieniami zawartymi w § 82 ust.1 Statutu Spółdzielni, uwzględniając wniosek Zarządu z dnia 11.10.2024 r.

u c h w a ł a

1. Stawkę opłat czynszowych:

- dla wynajmowanych lokali użytkowych w wysokości **20,00 zł / m² netto** miesięcznie,
- za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych w wysokości **3,00 zł / m² netto** miesięcznie,
- opłaty za dzierżawę terenu w wysokości **10,00 zł / m² netto** miesięcznie
- opłaty za szyldy i reklamy umieszczane na budynkach i obiektach Spółdzielni w wysokości:

100,00 zł / m² netto rocznie dla członków Spółdzielni

200,00 zł / m² netto rocznie dla osób nie będących członkami Spółdzielni

2. Stawka eksploatacyjna, o której mowa w pkt 1 wchodzi w życie z dniem 01.02.2025 r.

3. Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym:

za uchwałą 7 osób

przeciw uchwale 0 osób

Ad. 6 Pani Prezes przedstawiła Radzie Nadzorczej wniosek Zarządu i opinię Komisji Rewizyjnej odnośnie podniesienia stawki eksploatacyjnej |

.....

która spowodowana jest wzrostem:

- kosztów usług obcych tj.: przeglądów budynków zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego (kominiarskie, budowlane, elektryczne), usług deratyzacji i dezynsekcji;
- wyrównania wynagrodzeń w związku ze wzrostem płacy minimalnej;
- kosztów materiałów bezpośrednich;

Rada Nadzorcza mając na uwadze wzrost przedstawionych kosztów, uważa za zasadne podniesienie stawki eksploatacyjnej

Do skrzynek pocztowych zostaną rozniesione zawiadomienia z informacją, że nowa stawka eksploatacji w wysokości 3,55 / m² p.uż. dla członków spółdzielni oraz 3,80 dla osób nie będących członkami spółdzielni, będzie obowiązywać od 1 lutego 2025 roku.

Zawiadomienie znajduje się w materiałach na Radę Nadzorczą, w biurze Spółdzielni na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej /www.smpajeczno.com.pl/.

Podjęto w tej sprawie uchwałę:

Uchwała nr 14 / 2024

w sprawie : zatwierdzenie opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie działając na podstawie art.4 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024 poz. 558 z późniejszymi zmianami) i § 82 ust. 1 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdzić stawkę opłaty eksploatacyjnej za 1m² p.u lokalu mieszkalnego:

1. dla członków Spółdzielni z **3,05 zł na 3,55 zł / miesięcznie**
2. dla osób nie będących członkami Spółdzielni z **3,30 zł na 3,80 zł / miesięcznie**

§ 2

1. Stawka eksploatacyjna o której mowa w §1 wchodzi w życie z dniem 01.02.2025 r. i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie.

O jej treści zostaną powiadomieni lokatorzy przez indywidualne wypowiedzenia stawek eksploatacji.

2. Z dniem 31.01.2025 r traci moc uchwała nr 36 / 2023 z dnia 28.03.2023 r.

Uzasadnienie

Wzrost opłaty eksploatacyjnej wynika ze wzrostu:

- kosztów usług obcych tj.:przeglądy budynków zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego (kominiarskie, budowlane, elektryczne), usług deratyzacji i dezynsekcji;
- wyrównanie wynagrodzeń w związku ze wzrostem płacy minimalnej;
- wzrostu cen robocizny we wszystkich dziedzinach działalności;
- kosztów materiałów bezpośrednich;

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

Głosowano:

za	- 7 osób
przeciw	- 0 osób

Kontynuując Pani Prezes przedstawiła Radzie Nadzorczej wniosek Zarządu i opinię Komisji Rewizyjnej w sprawie zwiększenia opłat na fundusz remontowy.

Rada Nadzorcza mając na uwadze wzrost kosztów usług oraz robocizny koniecznych prac przychyliła się do podwyższenia funduszu remontowego. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni z uwagi na lata ulegają niszczeniu (wymiana drzwi, pionów wod-kan, centralnego ogrzewania, bieżące prace) przez co i zakres prac z roku na rok wzrasta.

Rada Nadzorcza podejmuje w tej sprawie uchwałę.

Uchwała nr 15 / 2024

w sprawie : zatwierdzenia opłat na fundusz remontowy dla budynków:

ul. Osiedlowa 2,4,6

ul. Rekreacyjna 6

ul. Przemysłowa 5

ul. Sienkiewicza 19

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie działając na podstawie art 4 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2024 poz.558 z późniejszymi zmianami) i § 82 ust. 1 Statutu Spółdzielni uchwała co następuje:

§1

Zatwierdzić opłatę na fundusz remontowy za 1 m² p.u lokalu mieszkalnego w następujących budynkach będących w zasobach Spółdzielni:

Osiedlowa 2,4,6 z 1,00 zł na 1,10 zł

Rekreacyjna 6 z 0,87 zł na 1,10 zł

Przemysłowa 5 z 0,87 zł na 1,10 zł

Sienkiewicza 19 z 0,87 zł na 1,00 zł

§2

- 1 Stawka, o której mowa w § 1 wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2025 r. i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie. O jej treści zostaną powiadomieni lokatorzy przez indywidualne wypowiedzenia.
- 2 Opłata na fundusz remontowy dla ul. Dąbrowskiego 8, Sienkiewicza 21 i 23 pozostaje bez zmian i wynosi 1,00 zł.
- 3 Z dniem 31 stycznia 2025r. traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 23/2009 z dnia 26.10.2009 r.

Uzasadnienie

Wzrost opłat na fundusz remontowy na przedmiotowych nieruchomościach podyktowana jest koniecznością wykonania koniecznych remontów. Wzrastają również koszty usług oraz robocizny koniecznych prac. Z kolei zasoby mieszkaniowe Spółdzielni z uwagi na lata ulegają niszczeniu (wymiana drzwi, pionów wod-kan, centralnego ogrzewania, bieżące prace) przez co i zakres prac z roku na rok wzrasta.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym:

Za uchwałą: 7 osób

Przeciw uchwale: 0 osób

Ad. 7 Analizę zaległości czynszowych przedstawiła Główna Księgowa
Analiza znajduje się w materiałach na Radę i w dziale księgowości.
.....

.....
.....

Rada Nadzorcza przyjmuje informacje bez uwag.

Ad. 8

1. W związku ze 100% frekwencją wpłat przez lokatorów bloku Osiedlowa 2 kl. I i II ,
w dniu 16.09.2024 r. odbył się oprysk na mrówki faraona.

Oprysk powtórzony został w bloku ul. Osiedlowa 4 w mieszkaniach które zgłosiły taką potrzebę.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

W protokóle pominięto dane osobowe w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz.926 z późniejszymi zmianami)