

Protokół
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Młoda Rodzina”
z dnia 21 stycznia 2014 r.

W dniu 21 stycznia 2014 r. w godz. 18.30-21.00 odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej SM " Młoda Rodzina" wg wcześniej uzgodnionego przez członków Rady następującego porządku:

1. „Wizytacja” w obecności Prezesa Zarządu i Administratora pomieszczeń wspólnych spółdzielni.
2. Realizacja ustaleń poprzedniej Rady (patrz protokół z grudnia 2013)
3. Informacja Prezesa Zarządu / Administratora nt. stanu realizacji remontów, wydatków i kosztów spółdzielni, zadłużenia członków spółdzielni, spraw sądowych.
4. Ew. podpisanie ugody z p. _____ : lub decyzja o utrzymaniu drogi sądowej
5. Plan działalności spółdzielni na 2014. (remonty inwestycje)
6. Sprawy zachowania porządku na terenie spółdzielni (zakłócanie ciszy nocnej przez mieszkańców dwóch lokali , wyprowadzanie psów)
7. Przyjęcie protokołu.

Ad. 1 Wizytacja pomieszczeń wspólnych spółdzielni wykazała, że następujące pomieszczenia (znajdujące się na poziomie -1)tj. komórki/piwnice oznaczone symbolami: D-1; PG-1; PG-2; PO-0; PO-3; PT-1; W-3. wymagają jako pomieszczenia wspólne przywrócenia „władztwa” Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zobowiązała Prezesa i Administratora do poinformowania właścicieli przedmiotów i rzeczy pozostawionych w/w wymienionych pomieszczeniach o konieczności ich usunięcia z w/w pomieszczeń lub zawarcia stosownych umów najmu ze spółdzielnią na okres roczny celem dalszego składowania. Przewidywana średnia roczna opłata za jedno pomieszczenie to minimum 120 zł . Niemniej jednak dwóm pomieszczeniom zostanie przywrócone pierwotne przeznaczenie wózkownia/rowerowania.

W kwietniu br. RN dokona ponownej wizytacji pomieszczeń

Ad. 2 Realizacja ustaleń z poprzedniej Rady.

- Ponownie dyskutowano propozycje [nadbudowy i termomodernizacji w dwóch opcjach „inwestora”] lub [termomodernizacji z dodatkową analizą ew. wykorzystania kredytu termomodernizacyjnego] budynku Relaksowa 37. W związku z zamiarem przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielców tych propozycji Rada zobowiązała Prezesa i Administratora do przygotowywania dokumentów analiz i prezentacji dla omówionych opcji oraz warunków kredytu termomodernizacyjnego, które po zaopiniowaniu na posiedzeniach w marcu lub kwietniu br. przez RN zostaną przedstawione na WZ do wyboru i akceptacji.
- Rada ponownie zobowiązała Prezesa i Administratora do zapoznania się z protokołem kontroli ksiąg za 2012 i I półrocze 2013 r. i ustosunkowania się do jego treści na najbliższej (marzec br.) RN.

Ad. 3 Informacja Prezesa Zarządu / Administratora nt. istotnych spraw spółdzielni

Administrator przedstawił wstępne wykonanie wydatków spółdzielni w 2013 r. Generalnie poziom kosztów (wydatków) mieści się w założonych prognozach. Istotne przekroczenie ok. 27 tys. zł nastąpiło w pozycji; remonty / naprawy konserwacyjne i eksploatacyjne.

W dalszym ciągu dużym problemem dla spółdzielni pozostaje wysoki poziom zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, które nie są wnoszone terminowo lub przez dłuższy okres przez wielu właścicieli lokali. W związku z powyższym Rada pozytywnie opiniuje bardziej stanowcze działania Prezesa i Administratora zmierzające do odzyskania należności, łącznie z zastosowaniem formuły dopuszczalnej prawem polegającej na licytacji zadłużonego lokalu.

Ad 4 Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała przedłożony przez Prezesa projekt ugody Spółdzielni z p.

RN zapoznała się z przedstawionym projektem ugody oraz zasugerowała uzupełnienie paragrafu 4 ugody o zapis precyzujący i uwzględniający wpłacony wcześniej przez p. depozyt – jako wniesioną opłatę. Z uwzględnieniem tej poprawki RN pozytywnie opiniuje ugodę.

Ad 5 Administrator przedstawił Radzie Nadzorczej propozycje najpilniejszych remontów oraz wskazał na konieczność wymiany wodomierzy w 2014 r.

Remonty:

- Naprawa (wymiana) rynien między 3 i 4 klatką (strona wschodnia budynku).
- Naprawa balkonu nad lok 48.
- Wykonanie zaleceń wskazanych w protokołach przeglądów kominiarskich.
- Naprawa instalacji p-poż w garażu.

Ponadto w 2014 r. kończy się okres legalizacji wodomierzy- konieczna wymiana lub powtórna legalizacja.





Administrator zaproponował zakup wodomierzy radiowych. (wskazując na zalety takiego rozwiązania).

Rada Nadzorcza wstępnie zaakceptowała w/w zakres rzeczowy i oczekuje przedstawienia w marcu lub kwietniu od Administratora oszacowania poziomu finansowego ww. prac wraz ze wskazaniem co najmniej kilku ofert wykonawstwa dla każdego zadania.

Ad 6 Rada Nadzorcza omówiła kwestie zachowania porządku publicznego na terenie Spółdzielni.

W związku z powtarzającymi się skargami na zachowanie lokatorów mieszkania nr. 19 Prezes Zarządu skierował pismo do właściciela tego lokalu wskazując, że przy braku reakcji z jego strony i braku poprawy w zachowaniu osób zamieszkujących ten lokal spółdzielnia skieruje sprawę na drogę sądową.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowane jest 05.03.2014 r. g. 19.00

Andrzej Kania	- Przewodniczący RN	
Katarzyna Budkiewicz	- Członek RN	
Andrzej Stańczak	- Członek RN	
Wioletta Gawryszewska	- Członek RN	
Tomasz Szwed	- Członek RN	(usprawiedliwiona nieobecność na posiedzeniu)

W posiedzeniu Rady Nadzorczej jako zaproszeni goście uczestniczyli:

Julian Mere -- Prezes

Andrzej Olszewski - Administrator