

Protokół nr 2/2025
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni im. Władysława Orkana
w Limanowej z 4 lutego 2025 roku

Posiedzenie odbyło się na świetlicy Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej przy ul. Jana Pawła II 19.

W posiedzeniu udział wzięli:

1. Pan Kita Bartłomiej – Przewodniczący
2. Pani Kita Zofia – Zastępca
3. Pan Jasica Krzysztof – Sekretarz
4. Pan Ryś Piotr
5. Pan Ryś Grzegorz
6. Pan Kempny Zbigniew
7. Pan Jeż Wawrzyniec
8. Pan Toporkiewicz Jakub
9. Pani Judka Agata

Lista obecności w załączeniu.

Porządek posiedzenia:

- 1) Przyjęcie porządku obrad.
- 2) Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia.
- 3) Sprawy Zarządu:
 - a) Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2024 rok.
 - b) Analiza skarg i wniosków za 2024 rok.
 - c) Analiza zużycia gazu za 2024 rok.
 - d) Analiza zużycia prądu w częściach wspólnych za 2024 rok.
 - e) Analiza zużycia wody za 2024 rok.
 - f) Zatwierdzenie ilości członków Zarządu.
 - g) Zatwierdzenie zmiany uchwały o stawkach dla lokali i innych opłat.
- 4) Sprawy wniesione.

Ad. 1. Na początku spotkania Przewodniczący Bartłomiej Kita przywitał członków Rady Nadzorczej a następnie odczytał porządek obrad, który został przyjęty bez zmian podczas głosowania.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej w sprawie przyjęcia porządku posiedzenia.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 7 regulaminu postanawia przyjąć porządek posiedzenia i zgodnie z nim prowadzić zebranie.

Uchwała nr 5/2025 w załączniku

Ad.2. Następnie odczytano protokół z poprzedniego posiedzenia który, został przyjęty.

- U c h w a ł a nr 6/2025 w załączniku.

Na podstawie listy obecności podpisanej przez członków Rady Nadzorczej stwierdzono prawomocność posiedzenia i władność do podejmowania uchwał.

Ad.3 Sprawy zarządu:

A) Analiza zaległości czynszowych na dzień 31.12.2024 rok.

Z przedstawionych dokumentów wynika że zadłużenie wśród lokali mieszkaniowych oraz lokali użytkowych zmalało co zostało pozytywnie odebrane przez członków RN. Osoby które, zalegają z płatnościami dostali wezwania do zapłaty.

B) Analiza skarg i wniosków za 2024 rok.

Brak było skarg i wniosków. Zarząd i RN dyskutowała nad pismem które, skierowała na początku 2024 roku pani wynajmująca miejsce postojowe w budynku po starej kotłowni przy ul. Armińskiego 17. Wynajmowane pomieszczenie zostało wyremontowane, zgodnie z uzgodnieniami jednakże, z niewiadomych przyczyn kobieta zrezygnowała z usługi. Należy zaznaczyć że osoba nie była członkiem SM.

C) Analiza zużycia gazu za 2024 rok.

Została przedstawiona analiza zużycia gazu. Pan Prezes poinformowała że w kotłowni na Osiedlu Piłsudskiego II został zamontowany podlicznik zużycia ^{gazu} dla lokali użytkowych. Zużycie dla przedsiębiorców stanowi około 4% całkowitego zużycia co pokrywa się z wstępnymi kalkulacjami.

Należy zaznaczyć że wzrosła cena obsługi przez UDT kotłów grzewczych.

D) Analiza zużycia prądu w częściach wspólnych za 2024 rok.

Z przedstawionych analiz wynika że w niektórych blokach mieszkalnych w okresie letnim jest wzrost zużycia prądu w częściach wspólnych co może świadczyć o nielegalnym poborze prądu. Pan Prezes poinformował, że od stycznia do kwietnia wynegocjował nową stawką na prąd w wysokości 495 zł za MWh, a było 790 zł za MWh.

Członek RN- Pan Jakub Toporkiewicz zwrócił uwagę na bardzo duże zużycie ^{prądu} w kotłowni na Osiedlu Piłsudskiego II pomimo że są zamontowane nowe kotły grzewcze i pompy.

Pan Prezes poinformował że będą montowane maty wygłuszające w pomieszczeniach w budynku przy ul. Zielonej ponieważ, prawdopodobnie pompy przenoszą drgania co jest uciążliwe dla mieszkańców.

E) Analiza zużycia wody za 2024 rok.

Przedstawiono analizę zużycia wody za 2024 roku która, nie budzi zastrzeżeń a niewielkie różnice wynikają z różnych dni odczytów.

F) Zatwierdzenie ilości członków Zarządu.

Pan Przewodniczący odczytał treści uchwały zgodnie z którą, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Wł. Orkana w Limanowej będzie liczył 2 członków.

Uchwała numer 7/2025 w załączniku.

G) Zatwierdzenie zmiany uchwały o stawkach dla lokali i innych opłat.

Po odczytaniu treści uchwały, o poprawki wnioskował Pan Jakub Toporkiewicz które, zostały wprowadzone.

Uchwała numer 8/2025 w załączniku.

- Na koniec spraw zarządu, Pan Prezes przedstawił wykonanie najważniejszych prac remontowych m.in. wymianę zaworów gazowych na klatkach schodowych oraz zamontowanie nawiewników w oknach na klatkach schodowych. Zaczęto też montaż odpowiednich nasad kominowych.
- W związku z pismem z Nadzoru Budowlanego, Zarząd SM skierował ponad 340 pism do mieszkańców z prośbą o usunięcie nieprawidłowości które, zostały ujawnione podczas kontroli kominiarskich. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoba uprawniona ma obowiązek przekazać protokół zbiorczy drogą elektroniczną do odpowiednich instytucji. Zarząd skierował prośby o składanie ofert na przeprowadzenie kontrolnych przeglądów.
- SM zakupiła detektor gazu który, jest atestowany i pozostałe kontrole instalacji gazowych będą przeprowadzali konserwatorzy SM.
- W związku ze złym stanem technicznym zaworów, będzie prowadzona inwentaryzacja oraz kontrola piwnic i części wspólnych.
- Zarząd poinformował o odbyciu spotkań z osobami posiadającymi garaże i miejsca postojowe. Na jednym z spotkań Pan Prezes otrzymał pismo, podpisane przez trzy osoby którego, treść budzi duże zastrzeżenia prawne. Większość osób po rozmowach podjęło decyzję o podpisaniu nowych umów. Największy problem stanowi sprawa garaży na Osiedlu Piłsudskiego II gdzie, Zarząd poprosił o spotkanie z Członkami Komisji do spraw GZM i z Prezydium RN. Zarząd skierował też pismo do Burmistrza Miasta Limanowa o zajęcie stanowiska w kwestiach poruszanych na tych spotkaniach. Należy zaznaczyć że do tej pory właściciele garaży płacili koszty zarządu w ramach dodatkowej opłaty czynszowej co stanowi pewne zastrzeżenia ponieważ, konieczność spisania umów na obsługę zarządzania wynika z ustawy o podatkach od towarów i usług oraz ustawy o podatku dochodowego od osób prawnych. W tej kwestii również poproszono o wykładnię prawną.

Ad. 4. Sprawy wniesione.

Sprawa nr 1:

Pan Zbigniew Kempny po raz kolejny domagał się podjęcia działań zmierzających do wypowiedzenia umowy wynajmu terenu pod budkę z kebabem przy ul. Piłsudskiego. Uważa że mieszkańcom przeszkadza zapach oraz że klienci załatwiają swoje potrzeby fizjologiczne w okolicy punktu gastronomicznego. Pan Kempny następnie wniósł o wypowiedzenie umowy na wynajem punktu sprzedaży alkoholi przy ul. Piłsudskiego nie podając konkretnych argumentów. Należy podkreślić że właścicielem budki oraz sklepu monopolowego jest ten sam właściciel. Pan Prezes udzielając odpowiedzi podkreślił że brak jest skarg mieszkańców na działalność obydwóch tych punktów więc nie widzi powodów by tracić klienta zasilającego budżet SM. Na zajęcie takiego stanowiska Pan Kempny, zarzucił Panu Prezesowi koneksje w stosunku do osoby wynajmującej. W odpowiedzi Pan Antoni Róg upomniał Członka RN i zwrócił uwagę że właściciel punktów jest osobą obcą dla Prezesa Zarządu i się wcześniej nie znali. Prezydium RN, poinformowało Pana Kempnego że zgodnie z obowiązującymi procedurami, wnoszoną sprawę powinno załatwić się na Walnym Zgromadzeniu Członków SM.

Sprawa nr 2:

Członek RN, Pan Piotr Ryś złożył rezygnację z członkostwa w Komisji Rewizyjnej. Przeprowadzono głosowanie gdzie jednogłośnie nowym członkiem Komisji Rewizyjnej została Pani Zofia Kita która, złożyła rezygnację z pełnienia członkostwa w Komisji do spraw GZM. Nowym Członkiem Komisji do spraw GZM został Pan Wawrzyniec Jeż który, został wyłoniony podczas głosowania.

Sprawa nr 3:

Pan Prezes poinformował o kolejnych awariach w kotłowni na Osiedlu Piłsudskiego II. Kotły są na gwarancji a zgodnie z umowami naprawy w tym okresie musi przeprowadzić wykonawca. Należy podkreślić że wszelkie uzgodnienia i podpisanie umowy odbyło się za kadencji poprzedniego Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Kolejny termin spotkania RN wyznaczony został na 20.02.2025 roku.

Sekretarz Rady

Krzysztof Jasica

Przewodniczący

Bartłomiej Kita