

INFORMACJA

o realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu z dnia 09.09.2020r.

Głosowane uchwały:

Uchwałę nr 1/2020 w sprawie przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 07.06.2019r. wraz z informacją o realizacji uchwał i wniosków.

Uchwałę nr 2/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 07.06.2019r. do 09.09.2020r.

Uchwałę nr 3/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Uchwałę nr 4/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019r.

Uchwałę nr 5/2020 w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami za rok 2019.

Uchwałę nr 6/2020 w sprawie zatwierdzenia przeznaczenia zysku netto za rok 2019.

Uchwałę nr 7/2020 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - mgr Włodzimierzowi Gałkowskiemu.

Uchwałę nr 8/2020 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu - Renacie Maszczykowskiej.

Uchwałę nr 9/2020 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020r.

Uchwałę nr 10/2020 w sprawie wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023.

Uchwałę nr 11/2020 w sprawie wyboru delegata na zebrania KZR SM w W-wie na okres kadencji Rady Nadzorczej 2020-2023

Uchwały nr 1/2020, 3/2020, 7/2020, 8/2020 są uchwałami formalnymi zrealizowanymi w dniu ich przyjęcia.

Uchwała nr 2/2020 nie została przyjęta.

Uchwała nr 4/2020 nie została przyjęta wobec czego zgodnie z obowiązującymi przepisami zostanie ponownie poddana pod głosowanie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Uchwały nr 5/2020, 6/2020 są uchwałami realizowanymi w okresie całego roku sprawozdawczego tj. od 01.01.2020r do 31.12.2020r.

Uchwała nr 9/2020 - Zarząd w okresie sprawozdawczym nie zaciągał kredytów bankowych, gdyż prace budowlano-remontowe finansowano ze środków własnych.

Uchwała nr 10/2020 i 11/2020 – wybrani członkowie Rady Nadzorczej oraz Delegat Spółdzielni Mieszkaniowej do KZR SM w Warszawie podjęli czynności określone Statutem Spółdzielni.

Zgłoszono 22 formalnych wniosków:

1. Wniosek dotyczący zmiany Uchwały nr 9/2020 w sprawie wysokości kwoty kredytu bankowego, który Spółdzielnia mogłaby zaciągnąć w roku 2020r.
2. Wniosek o odczytanie udzielonych pełnomocnictw – wniosek naruszający ustawę o ochronie danych osobowych.
3. Zmiana sposobu naliczania opłaty za sprzątnięcie z m² na lokal lub osoby zamieszkujące.
4. Rozpisanie nowego konkursu na sprzątnięcie oraz bieżącą obsługę awaryjno-remontową.
5. Wniosek o możliwość pełnej termomodernizacji (docieplenie styropianem) budynków przy ul.Konstytucji 43, 43a-c i ul.Żelaznej 26-32
6. Wniosek o likwidację podzielników kosztów CO i tzw.pogodynek w budynkach.
7. Budowa budek dla ptaków „języków”.
8. Wniosek o zamknięcie stanowisk śmietnikowych.
9. Wniosek o usunięcia problemu braku ciśnienia i ciepłej wody szczególnie w porze wieczornej.
10. Wniosek o stworzenie drogi pożarowej z uwagi na brak podjazdu przez pojazdy pogotowia ratunkowego i straży pożarnej przez blokujące zaparkowane pod klatkami samochody.
11. Wniosek o niewynajmowanie pomieszczeń dodatkowych tj.suszarni, wózkowni, pralni.
12. Zmiana podziału mandatów do Rady Nadzorczej z poszczególnych okręgów wyborczych.

13. Wniosek o modernizację placu zabaw przy ul. Konstytucji a konkretnie zmiana podłoża na którym znajduje się plac zabaw.
14. Wniosek o organizację odbioru elektrośmieci (raz na kwartał).
15. Wniosek o przycinkę drzew przy ul. Konstytucji 43 i Konstytucji 19.
16. Wniosek o udzielenie pełnomocnictwa Zarządowi Spółdzielni w sprawie realizacji projektu obywatelskiego dotyczącego budowy parkingu przy ul. Dybowskiego i partycypacji w kosztach.
17. Wniosek o dociążenie dodatkowymi kosztami właścicieli lokali niezamieszkałych w przypadku braku zgody na likwidację podzielników kosztów CO.
18. Wniosek o zobowiązanie obecnego Zarządu do złożenie zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa przez poprzedni Zarząd Spółdzielni w zakresie niekorzystnych umów na wykonanie tzw. skalniaków przed wyremontowanymi budynkami.
19. Wniosek o zobowiązanie obecnego Zarządu do wnikliwej analizy wszystkich kosztów związanych z odnową elewacji wszystkich budynków od 2015r i ewentualne zawiadomienie do prokuratury.
20. Wniosek o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej dotyczącej udzielenia 50% bonifikaty przy wyodrębnieniu lokalu będącego w najmie pozyskanego od Syndyka Masy Upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów” przez osoby nie będące najemcami w dniu ich przejęcia i zastosowanie wykupu po wpłacie 100% wartości rynkowej lokalu.
21. Wniosek o możliwość montażu domofonów w klatkach schodowych na koszt spółdzielni.
22. Wniosek o zobowiązanie Zarządu do oszacowania kosztów realizacji przyjętych wniosków i przedstawienie ich Radzie Nadzorczej która podejmie decyzję o ewentualnej realizacji w miarę posiadanych środków finansowych. Wniosek zgłosiła Pani Alicja Drygała członek Komisji Uchwał i Wniosków.

Wykonanie wniosków:

1. Wniosek nr 1 o zmianę wysokości kwoty kredytu bankowego - **przyjęty wraz z Uchwałą nr 9/2020.**
2. Wniosek nr 2 o odczytanie udzielonych pełnomocnictw – **wycofany.**
3. Wniosek nr 4 dotyczący rozpisania nowego konkursu na sprzątanie oraz bieżącą obsługę awaryjno-remontową **nie został przyjęty.**
4. Wniosek nr 5 o możliwość pełnej termomodernizacji (docieplenie styropianem) budynków przy ul. Konstytucji 43, 43a-c i ul. Żelaznej 26-32 - **nie został przyjęty**

- Pozostali członkowie nie zgodzili się na zmianę sposobu wyremontowania pozostałych tylko dwóch budynków dodając że w 90% budynki zostały wyremontowane i docieplone i nie dają zgody na wyróżnienie w/w budynków.
5. Wniosek nr 11 o niewynajmowanie pomieszczeń dodatkowych tj.suszarni, wózkowni, pralni - **nie został przyjęty.**
 6. Wniosek nr 12 dotyczący zmiany podziału mandatów do Rady Nadzorczej z poszczególnych okręgów wyborczych – **nie został przyjęty.**
 7. Wniosek nr 14 dotyczący organizacji odbioru elektrośmieci (raz na kwartał) - **z przyczyn formalnych wniosek upadł.**
Kwestia częstotliwości odbioru śmieci z nieruchomości należy do kompetencji Urzędu Miasta i spółdzielnia nie możliwości ingerencji w tej sprawie.
 8. Wniosek nr 16 w sprawie udzielenie pełnomocnictwa Zarządowi Spółdzielni w sprawie realizacji projektu obywatelskiego dotyczącego budowy parkingu przy ul.Dybowskiego i partycypacji w kosztach – **został przyjęty tylko do pełnomocnictwa.**
Projekt obywatelski dotyczący budowy parkingu nie otrzymał wystarczającej ilości głosów od mieszkańców w związku z tym nie będzie realizowany przez Urząd Miasta.
 9. Wniosek nr 17 dotyczący dociążenia dodatkowymi kosztami właścicieli lokali niezamieszkałych w przypadku braku zgody na likwidację podzielników kosztów CO – **nie został przyjęty.**
 10. Wniosek nr 18 o zobowiązanie obecnego Zarządu do złożenie zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa przez poprzedni Zarząd Spółdzielni w zakresie niekorzystnych umów na wykonanie tzw.skalniaków przed wyremontowanymi budynkami – **nie został przyjęty.**
 11. Wniosek nr 19 o zobowiązanie obecnego Zarządu do wnikliwej analizy wszystkich kosztów związanych z odnową elewacji wszystkich budynków od 2015r i ewentualne zawiadomienie do prokuratury – **nie został przyjęty.**
 12. Wniosek nr 21 o możliwość montażu domofonów w klatkach schodowych na koszt spółdzielni – **nie został przyjęty.**
 13. Wniosek nr 22 o zobowiązanie Zarządu do oszacowania kosztów realizacji przyjętych wniosków i przedstawienie ich Radzie Nadzorczej która podejmie decyzję o ewentualnej realizacji w miarę posiadanych środków finansowych – **został przyjęty i jest przez Zarząd realizowany wspólnie z Radą Nadzorczą.**

Realizacja przyjętych wniosków:

2. Wniosek nr 3 w sprawie zmiany sposobu naliczania opłaty za sprzątanie z klucza „m²” na jednostkę-lokal lub ilość osób zamieszkujących.

Opinia prawna – podział kosztów musi być proporcjonalny do powierzchni lokalu, proponowany sposób jest niezgodny z przepisami – Ustawa o własności lokali.

Zmiana zasad rozliczeń kosztów sprzątania nie może być wprowadzona.

3. Wniosek nr 6 w sprawie likwidacji podzielników kosztów CO i tzw. pogodynek w budynkach.

LIKWIDACJA PODZIELNIKÓW BĘDZIE NIEZGODNA Z PRAWEM.

Przyjęta przez Sejm w kwietniu 2021 zmiana Ustawy o efektywności energetycznej która **weszła w życie 22.05.2021 r. obliuguje zarządców budynków wielolokalowych do wyposażania lokali w mierniki zużycia ciepła – ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania.**

Treść zapisów Ustawy:

„7. Jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub chłodu jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażać:

- 1) te budynki i grupy lokali w ciepłomierze,
 - 2) te lokale, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne:
 - a) **w ciepłomierze lub w podzielniki kosztów ogrzewania,**
 - b) w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej
- posiadające funkcję zdalnego odczytu.”

„7a. Budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni, **wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła** lub chłodu obejmujące:

- 1) ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku, posiadający funkcję zdalnego odczytu;
- 2) **ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne;”**

Wobec powyższych zmian w prawie które weszły w życie w dniu 22 maja 2021 roku likwidacja podzielników jest niemożliwa.

3. Wniosek nr 7 w sprawie budowy budek dla ptaków „jerzyków”.

Styczeń 2021 - Pan Andrzej Zwierzyński którego pełnomocnikiem na Walnym był wnioskodawca sprawy budek dla jerzyków złożył oświadczenie, że wycofuje złożony na Walnym wniosek o montaż budek.

Wobec braku osób deklarujących opiekę nad budkami i dbanie o ich utrzymanie w czystości zrezygnowano z realizacji tego wniosku m.in. ze względów finansowych (montaż i utrzymanie budek) i formalnych (wycofanie wniosku).

4. Wniosek nr 8 w sprawie zamknięcie stanowisk śmietnikowych.

Koszt ok. 3.500-4.000 zł. Dodatkowo wskazane zamontowanie oświetlenia (są wnioski lokatorów w tej sprawie) z czujnikami ruchu, rozważenie

zainstalowania także monitoringu aby zredukować „podrzucanie” śmieci wokół śmietnika.

WAŻNE – wielkość śmietników nie pozwala na zmieszczenie w nich wszystkich kubłów, w związku z czym część będzie musiała i tak być na zewnątrz, co podważa sens zamykania tych wiat. Rozbudowa stanowisk to co najmniej kilkanaście tysięcy złotych i wymagałaby uzgodnień z właścicielem terenu – miasto Sosnowiec.

Przesunięto realizację na rok następny po ustaleniu zakresu prac, kosztów, ujęciu ich w planie finansowym na rok 2022 oraz uregulowaniu kwestii formalnych.

5. Wniosek nr 9 w sprawie usunięcia problemu braku ciśnienia i ciepłej wody szczególnie w porze wieczornej.

Wniosek zrealizowany - problem załatwiony w 2020 roku.

6. Wniosek nr 10 o stworzenie drogi pożarowej z uwagi na brak możliwości przejazdu pojazdów pogotowia ratunkowego i straży pożarnej przez blokujące zaparkowane pod klatkami samochody – os. Dybowskiego 35-45.

Brak możliwości zamknięcia drogi wzdłuż bloków dla pojazdów ze względów bezpieczeństwa (dojazd karetki, straży pożarnej). Pozostaje akcja informacyjna wśród lokatorów.

7. Wniosek nr 13 w sprawie modernizacji placu zabaw przy ul. Konstytucji a konkretnie zmiana podłoża na którym znajduje się plac zabaw.

Wniosek przeznaczony do realizacji w 2021 roku.

8. Wniosek nr 15 dot. przycinki drzew przy ul. Konstytucji 43 i Konstytucji 19.

Zrealizowano wiosną 2021 roku.

9. Wniosek nr 20 w sprawie uchylenia uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej dotyczącej udzielenia 50% bonifikaty przy wyodrębnieniu lokalu będącego w najmie pozyskanego od Syndyka Masy Upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów” przez osoby nie będące najemcami w dniu ich przejęcia i zastosowanie wykupu po wpłacie 100% wartości rynkowej lokalu.

Przygotowana będzie uchwała na najbliższe Walne, Rada Nadzorcza zmniejszyła wysokość bonifikaty do 5% Uchwałą nr 10/2021/8 w dniu 26.03.2021r.

Członek Zarządu

Renata Maszyńska

PREZES ZARZĄDU

Adam Wydziczek