

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE**

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” przedstawia sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 12 czerwca 2010r.

Wniosek Nr 1. Przyjęty.

Treść wniosku:

Wprowadzenie następujących zmian w regulaminie: **„Regulamin określający zasady rozpoczynania i przerywania pracy urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej w celu ogrzewania budynków i pomieszczeń oraz rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec w Jeleniej Górze”, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 24.09.2009r.:**

1. Skreślić w części 3 ust.3: „Koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.”
2. W części 3 ust. 4 skreślić wyraz „zmiennych”. Ustęp 4 miałby brzmienie: **„Rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie odczytów stanów wodomierzy ciepłej wody mierzących ilość podgrzanej wody wodociągowej zużytej w tych lokalach.”**
3. W części 3 ust. 5 skreślić wyraz „zmiennych”.

Po ociepleniu ścian i stropodachów należałoby zmienić zasady stosowania współczynników korygujących położenie lokalu (załącznik nr 2 do regulaminu).

Uwagi o realizacji:

1. Zarząd po rozmowie z wnioskodawczynią, przedstawił Radzie Nadzorczej następującą propozycję zmian w regulaminie: **„Regulamin określający zasady rozpoczynania i przerywania pracy urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej w celu ogrzewania budynków i pomieszczeń oraz rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec w Jeleniej Górze”.**

W rozdziale IV „Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody” w części 3 „Rozliczenie ciepła na cele ciepłej wody”, skreśla się dotychczasową treść ustępu 3 i nadaje mu się nowe brzmienie:

„3. Rozliczenia kosztów stałych związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej dokonuje się wg poniższych zasad w następującej kolejności:

- 1) koszty stałe dzieli się proporcjonalnie do zużycia ilości ciepłej wody wykazanej przez urządzenia pomiarowe (wodomierze ciepłej wody) zainstalowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- 2) w przypadku braku wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierze ciepłej wody) ilości zużycia ciepłej wody, koszty stałe rozlicza się dla:
 - a) lokali mieszkalnych na:
 - osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym,
 - b) lokali użytkowych na:
 - powierzchnię użytkową lokali.
- 3) w lokalach mieszkalnych niezamieszkałych, koszty stałe rozlicza się na:
 - powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego.”

Przedstawione zmiany zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 35/09/2010 z dnia 23 września 2010r. i obowiązują od sezonu grzewczego 2009/2010.

2. Zarząd w miesiącu wrześniu 2010 roku przedstawił Radzie Nadzorczej propozycje dwóch metod wyliczania i doboru współczynników korekcyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych. Pierwsza metoda zakłada dobór współczynników korekcyjnych według strat cieplnych lokalu, natomiast druga metoda zakłada dobór współczynników korekcyjnych według mocy zainstalowanych grzejników w lokalu mieszkalnym lub użytkowym.

Załącznik Nr 2, do wyżej wymienionego regulaminu, określający zasady stosowania współczynników korekcyjnych uwzględniających położenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego w bryle budynku, nie został zmieniony, gdyż nie wszystkie budynki mają ocieplone stropodachy oraz budynki, w których w 2010 roku rozpoczęto ocieplanie ścian zewnętrznych, nie mają ocieplonych wszystkich ścian zewnętrznych.

Wniosek Nr 2. Przyjęty.

Treść wniosku:

W związku z podjętą uchwałą w dniu dzisiejszym przez Walne Zgromadzenie w przedmiocie zaprzestania uczestniczenia przez członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię (czyli zamknięcie świetlicy), wnioskuję o zmniejszenie zatrudnienia z dniem 1 lipca 2010r. o to pół etatu, które było wykorzystywane na zatrudnienie pracownika świetlicy, czyli wprowadzenie zmiany w schemacie organizacyjnym Spółdzielni.

Uwagi o realizacji:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”, w związku z podjętą przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w dniu 12.06.2010r. uchwałą Nr 14/06/2010 w sprawie zaprzestania ponoszenia przez członków Spółdzielni kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez

Spółdzielnię oraz przyjętym przez Walne Zgromadzeniem wnioskiem o zmniejszenie zatrudnienia i wprowadzenia zmian w schemacie organizacyjnym przedłożył Radzie Nadzorczej w miesiącu październiku 2010 roku projekt zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

Projekt struktury zakładał likwidację z dniem 01.11.2010r. stanowiska do spraw oświatowo – kulturalnych, związanego z prowadzeniem świetlicy osiedlowej Spółdzielni oraz zwiększenie etatu na stanowisku Inspektora ds. Technicznych w Administracji Domów Mieszkalnych z połowy tj. jednej drugiej etatu do pełnego etatu.

W związku ze zwiększeniem o ½ etatu, zakres obowiązków na tym stanowisku uległ rozszerzeniu m.in. o następujące czynności:

- zastępowanie Kierownika Administracji Domów Mieszkalnych w czasie nieobecności w pracy spowodowaną urlopem, chorobą itd.;
- opracowywanie kosztorysów robót budowlanych planowanych do realizacji przez Spółdzielnię w ramach zatwierdzonych planu remontów a dotyczących w szczególności gospodarki energetycznej i wodno-kanalizacyjnej;
- sprawowanie nadzoru nad realizacją wszystkich prac remontowych wykonywanych w nieruchomościach Spółdzielni oraz uczestniczenie w komisji dokonującej odbioru tych robót.

Niezależnie od podstawowych obowiązków dotyczących właściwego utrzymania stanu technicznego budynków Spółdzielnia musi brać pod uwagę wymagania Unii Europejskiej dotyczące:

- wprowadzenia standardów efektywności energetycznej dla budynków,
- poprawy efektywności energetycznej budynków,
- intensyfikacji wymiany oświetlenia na energooszczędne.

Zadania te będą realizowane przez Administrację Domów Mieszkalnych a za ich bezpośrednią realizację w głównej mierze będzie odpowiadał pracownik zatrudniony na tym stanowisku.

Wniosek Nr 3. Przyjęty.

Treść wniosku:

Zrobienie remontu schodów wraz z przynależnym placykiem przed wejściem do lokalu użytkowego przy ul. Kiepury 65. Teren jest zniszczony i wymaga naprawy, grozi wypadkiem.

Uwagi o realizacji:

Zadanie zostało wprowadzone do planu rzeczowo – finansowego robót remontowych w 2011 roku i będzie realizowane w okresie letnio – jesiennym.

Wniosek Nr 4. Przyjęty**Treść wniosku:**

W związku z pojawieniem się myszy i szczurów wskazane byłoby przed okresem jesienno-zimowym przygotowanie pomieszczeń dla kotów, które skutecznie dbają o nasze bezpieczeństwo.

Uwagi o realizacji:

Przed przystąpieniem do realizacji wniosku, zgodnie z zaleceniem Rady Nadzorczej, Zarząd w miesiącu listopadzie wystąpił na piśmie do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Jeleniej Górze z prośbą o padanie przepisów sanitarnych, jeżeli takie istnieją, warunkujących budowę i utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarno-higienicznym takich bud oraz podanie, czy i ewentualnie na jakie sankcje może narazić się Spółdzielnia w przypadku ich wybudowania i użytkowania.

Dodatkowo Zarząd, kolejny raz, zwrócił się pisemnie do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Jeleniej Górze o pomoc w rozwiązaniu problemu kotów wolno żyjących na terenie naszego osiedla.

W miesiącu grudniu Zarząd otrzymał pozytywną odpowiedź od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Jeleniej Górze i w miesiącu styczniu 2011 roku postawił budę przy budynku Kiepury 59.

Wniosek Nr 5. Przyjęty.**Treść wniosku:**

Wywiesić na tablicach informację „zakaz palenia na korytarzu i wyrzucania niedopałków przez okno”.

Uwagi o realizacji:

Ogłoszenia wywieszono na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych. Brak ogłoszeń jest systematycznie uzupełniany.

Wniosek Nr 6. Przyjęty.**Treść wniosku:**

Wywiesić na tablicach ogłoszeń dużym drukiem, żeby psy były wyprowadzane na smyczy i żeby właściciel obowiązkowo sprzątał po swoich pieskach.

Uwagi o realizacji:

Ogłoszenia wywieszono na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych. Brak ogłoszeń jest systematycznie uzupełniany.

Wniosek Nr 7. Przyjęty

Treść wniosku:

Wywiesić na tablicach ogłoszeń: zakaz wystawiania worków ze śmieciami na korytarzu.

Uwagi o realizacji:

Ogłoszenia wywieszono na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych. Brak ogłoszeń jest systematycznie uzupełniany.

Wniosek Nr 8. Przyjęty

Treść wniosku:

Pokrywanie w 60 % kosztów napraw, awarii i remontów terenu przyległego do sklepu „Żabka” z dochodów uzyskanych z tej działalności, nie obciążanie kosztami dotyczącymi „Żabki” funduszu remontowego budynku nr 49 (posiada ujemne saldo funduszu remontowego).

Uwagi o realizacji:

Wniosek nie realizowany z uwagi na jego niezgodność z obowiązującymi przepisami.

Lokal użytkowy wynajmowany przez ŻABKA S.A. jest lokalem stanowiącym mienie Spółdzielni. Otrzymane przez Spółdzielnię z tego źródła przychody i pożytki, skorygowane o poniesione w związku z tymi przychodami koszty i podatek dochodowy, stanowią nadwyżkę bilansową wypracowaną przez Spółdzielnię z własnej działalności finansowej, która podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zatwierdzające wynik finansowy za dany rok.

Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116, z późni. zm.) nadwyżka ta przysługuje wyłącznie członkom spółdzielni i może być przeznaczona przez Walne Zgromadzenie na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali.

Przepis ten zobowiązuje więc Spółdzielnię do takiego sposobu podziału tej nadwyżki, by trafiała ona do wszystkich członków Spółdzielni a nie tylko do członków zamieszkałych konkretnym budynku.

Wniosek Nr 9. Przyjęty.

Treść wniosku:

Wyegzekwowanie czynności pielenia trawy i chwastów pod krzewami i drzewami znajdującymi się na posesjach Spółdzielni od firmy sprzątającej przynajmniej 2 razy w sezonie wiosenno-letnio-jesiennym – zaprzestanie ręcznego usuwania trawy z chodników i ciągów pieszo-jezdných.

Uwagi o realizacji:

Zgodnie z zapisem punktu 13 załącznika Nr 1 do umowy Nr 61/11/ADM/07 zawartej przez Spółdzielnię ze Spółdzielnią Usługową „Piast” w Legnicy wykonującej usługi w zakresie całorocznego utrzymania czystości i estetyki na zasobach Spółdzielni, firma „PIAST” ma obowiązek, w miarę potrzeb, wykonywania prac pielęgnacyjnych na terenach zielonych związanych z:

- przycinaniem żywopłotów, krzewów i drzewek,
- odchwaszczaniem żywopłotów i spulchnianiem gleby,
- pieleniem misek wokół drzew, pielęgnacją i pieleniem przydomowych rabatów kwiatowych, usuwaniem zeschniętej trawy,
- odchwaszczaniem krawężników, chodników, ciągów pieszo jezdnych, parkingów, ulic i placów zabaw,
- usuwaniem odpadów, chwastów i traw z opasek wokół budynków.

Pracownicy Administracji Domów Mieszkalnych Spółdzielni będą bardziej rygorystycznie egzekwować wykonywanie prac w tym zakresie oceniając, w okresie wiosenno – jesiennym, jakość ich wykonania przynajmniej 1 raz w miesiącu.

Wniosek Nr 10. Nie przyjęty.**Treść wniosku:**

Cztero krotne koszenie trawy; pierwsze do końca kwietnia ostatnie początek października każdego roku.

Wniosek Nr 11. Przyjęty**Treść wniosku:**

Umieszczenie dużej, widocznej tablicy „zakaz wyprowadzania psów na tereny zielone”.

Uwagi o realizacji:

Tablica o wymiarach 50 × 40 cm z napisem cyt.: „Zakaz wyprowadzania psów na tereny zielone”, która umieszczona jest na terenie zielonym między budynkami Kiepury 49, 51 i 53, została przestawiona na trawnik bliżej budynku Kiepury 49.

Wniosek Nr 12. Przyjęty.**Treść wniosku:**

Usprawnienie niewydolnej wentylacji wewnętrznej w budynku Kiepury 49 – mieszkania nr 27, 29, 31, 39.

Uwagi o realizacji:

Poza wykonywanymi zgodnie z art. 62 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity D. U. z 2003r., Nr 207, poz. 2016, z późni. zm.) okresowymi kontrolami stanu

technicznego przewodów kominowych (wentylacyjnych), co najmniej raz w roku, zostały wykonane dodatkowe kontrole przewodów kominowych w następujących terminach:

- 11.02.2010r., w lokalu mieszkalnym Nr 31,
- 17.05.2010r., w lokalach mieszkalnych Nr 27, 29, 31, 33 i 35,
- 17.02.2011r., w lokalu mieszkalnym Nr 31,
- 15.03.2011r., 27, 29, 33 i 35.

W czasie kontroli stwierdzono, że przewody wentylacyjne są drożne a ciąg kominowy prawidłowy. Mistrz Kominiarski w opinii Nr 23/2010 z dnia 11.02.2010r. stwierdził w lokalu Nr 31, że w oknie kuchennym (po wymianie okna drewnianego na okno z profilu PCV) zastosowany nawietrzak jest niewystarczający i nie dopuszcza do pomieszczenia kuchni odpowiedniej ilości powietrza z zewnątrz. W pomieszczeniu kuchni powstaje zjawisko podciśnienia, które powoduje „zasysanie” powietrza z zewnątrz przewodem wentylacyjnym. Powstaje zjawisko odwrotnego ciągu.

Wniosek Nr 13. Nie przyjęty.

Treść wniosku:

Zatrudnienie niezależnych firm zajmujących się:

1. konserwacją i naprawą wentylacji.
2. kontrolą drożności kominów wentylacyjnych.

Przez członków Spółdzielni, obecnych na Walnym Zgromadzeniu, zgłoszonych zostało 13 wniosków, z których nie przyjęto do realizacji 2 wniosków.

Wnioski zostały przedstawione Radzie Nadzorczej i przyjęte do realizacji według kompetencji przez uprawnione organy Spółdzielni.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE