

Protokół nr 13/2024

z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 19 czerwca 2024r.

W posiedzeniu udział wzięli: Prezes Zarządu – Jakub Bazydło, Zastępca Prezesa ds. GZM – Tomasz Nartowicz, Zastępca Prezesa – Izabella Łucja Maliszewska, Główny Księgowy – Marzena Kurgan.

Porządek posiedzenia:

1. Zatwierdzenie protokołu Zarządu nr 12/2024 z dnia 05.06.2024r.
2. Informacja nt. osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni.
3. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali.
4. Omówienie funkcjonowania Działu Technicznego.
5. Informacja nt. wdrażania wymiany wodomierzy z odczytem manualnym na wodomierze z odczytem radiowym w budynkach Spółdzielni – wnioski w tym temacie.
6. Omówienie przebiegu obrad dwóch części Walnego Zgromadzenia.
7. Korespondencja i sprawy bieżące.

Ad. 1

Protokół nr 12/2024 z posiedzenia Zarządu z dnia 05.06.2024r., po odczytaniu **Zarząd przyjął i podpisał bez uwag.**

Ad. 2

Wykaz osób, które utraciły członkostwo w Spółdzielni w związku ze zgonem lub aktem notarialnym umowy sprzedaży lub darowizny:

1. Krystyna Kowzo, ul. [REDACTED]
2. Bogusław Wietrak, ul. [REDACTED]
3. Elwira Grycuk, ul. [REDACTED]
4. Łukasz Popławski, ul. [REDACTED]
5. Barbara Sulewska, ul. [REDACTED]
6. Zdzisław Sawicki, ul. [REDACTED]
7. Zofia Henryka Godlewska, ul. [REDACTED]
8. Teresa Karwowska, ul. [REDACTED]
9. Jarosław Mironowicz, ul. [REDACTED]
10. Krystyna Barbara Żyluk, ul. [REDACTED]

Wykaz osób, które nabyły członkostwo w Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

1. Danuta Anna Murawski, [REDACTED]

2. New Service Sp. z o. o., [REDACTED]
[REDACTED]
3. Beata Sulewska, [REDACTED]
[REDACTED]
4. Eugeniusz Sawicki, [REDACTED]
[REDACTED]
5. Krzysztof Godlewski, [REDACTED]
[REDACTED]
6. Andrzej Karwowski, [REDACTED]
[REDACTED]
7. Sławomir Mironowicz, [REDACTED]
[REDACTED]
8. Bożena Broniszewska, [REDACTED]
[REDACTED]

Ad. 3

3.1. Uchwała 76/13/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 19.06.2024r., protokół nr 13/2024 w sprawie przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu mieszkalnego.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i § 11 Statutu Spółdzielni **uchwała jak niżej:**

§1

Przyjmuje w poczet członków **Pana Marka Kozłowskiego** [REDACTED] w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego [REDACTED] [REDACTED] w Białymstoku; zgodnie z aktem notarialnym [REDACTED], i deklaracją przystąpienia w poczet członków Spółdzielni z dnia [REDACTED]

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 3, przeciw 0.

3.2. Uchwała 77/13/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 19.06.2024r., protokół nr 13/2024 w sprawie przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu mieszkalnego.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i § 11 Statutu Spółdzielni **uchwała jak niżej:**

§1

Przyjmuje w poczet członków **Pana Krzysztofa Zbyszyńskiego** [REDACTED] [REDACTED] w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego [REDACTED] [REDACTED]

w Białymstoku; zgodnie z aktem notarialnym [REDAKTOWANE] i deklaracją przystąpienia w poczet członków Spółdzielni z dnia [REDAKTOWANE]

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 3, przeciw 0.

Ad. 4

Zarząd zapoznał się z informacją Kierownika Działu Technicznego i GZM dotyczącą omówienia funkcjonowania Działu Technicznego w okresie 01.06.2023r.-31.05.2024r., która przedstawia się następująco:

1. W tym okresie w Dziale Technicznym zatrudnionych było 15 pracowników: kierownik, koordynator ds. konserwacji i st. inspektor ds. rozliczeń oraz 12 konserwatorów.
2. W omawianym okresie funkcjonowania Działu Technicznego przyjęte zostały, zgodnie z ewidencją książek zgłoszeń, 7319 zlecenia. Z pośród wszystkich zgłoszeń ok. 50% dotyczy prac realizowanych przez hydraulików, 25 % przez elektryków, 20 % przez stolarzy oraz 5 % przez malarzy.
3. Terminy wykonania prac w lokalach uzgadniane są z mieszkańcami bądź najemcami lokali. Średni czas realizacji zlecenia nie przekracza 3 dni. Sytuacje awaryjne realizowane są niezwłocznie.
4. Organizacja pracy Działu Technicznego począwszy od przyjęcia zgłoszenia, wypisania zlecenia i niezbędnych do pobrania z magazynu materiałów do rozliczenia zlecenia (czasu pracy i zużytych materiałów) po wykonanej pracy dokonywana jest prawidłowo. Na zlecenia płatne wystawiane są faktury. Zlecenia naprawy i konserwacji na częściach wspólnych budynków stanowią koszt GZM Spółdzielni.
5. Bezpośredni nadzór nad pracą konserwatorów sprawuje koordynator ds. konserwacji. Rozliczanie zleceń konserwatorów na poszczególne nieruchomości oraz wystawianie faktur na zlecenia płatne wykonuje st. inspektor ds. rozliczeń, który ponadto prowadzi magazyn. Nad pracą Działu Technicznego nadzór bezpośredni sprawuje kierownik Działu Technicznego i GZM.
6. Rozliczanie czasu pracy konserwatorów wraz z podziałem kosztów na poszczególne nieruchomości odbywa się w okresach miesięcznych. Dokumenty magazynowe Rw, Zw i Pz rozliczane są na bieżąco i przekazywane do działu księgowości.
7. Poza zgłoszeniami realizowanymi przez konserwatorów Spółdzielni przyjmowane są również zgłoszenia dotyczące konserwacji, napraw i awarii domofonów, bram i szlabanów wjazdowych, zakłóceń wentylacji, awarii wind. Nie są one zaliczane do zgłoszeń do własnej realizacji a przekazywane na bieżąco do wykonania przez firmy zewnętrzne świadczące ww. usługi na podstawie podpisanych ze Spółdzielnią umów.
8. Konserwatorzy wykonują także prace ujęte w Planie Remontowym. Są to przede wszystkim roboty związane z remontami klatek schodowych: wymiana drzwi do piwnic, modernizacja balustrad schodowych, wymiana zużytego osprzętu elektrycznego, malowanie drzwi wejściowych do klatek i zejść do piwnic oraz wymiana oświetlenia wewnętrznego klatek. Ponadto jako usługa dodatkowa w ramach funduszu na wymianę wodomierzy realizowana jest wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

9. W ostatnim roku konserwatorzy realizowali także wiele zleceń na rzecz Działu Administracyjnego, np.: przygotowywanie i montaż słupków ograniczających niewłaściwe parkowanie, montaż znaków drogowych, śmietniczek, odnawianie ławek i urządzeń placów zabaw, malowanie pasów i znaków poziomych na parkingach.

Reasumując:

- realizacja zgłoszonych zadań przez Dział Techniczny w zakresie bieżącej konserwacji budynków, napraw instalacji oraz urządzeń technicznych pozwala na dalsze prawidłowe ich funkcjonowanie oraz utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym zasobów Spółdzielni.
- nadzór na poszczególnych szczeblach funkcjonowania i organizacji Działu Technicznego jest prawidłowy.
- zgłoszenia przyjmowane są wraz z ich rejestracją na bieżąco i realizowane w terminach uzgodnionych z osobą zgłaszającą.

Zarząd przyjął powyższą informację bez uwag.

Ad. 5

Zarząd zapoznał się z informacją w sprawie wdrażania wymiany wodomierzy z odczytem manualnym na wodomierze z odczytem radiowym w budynkach Spółdzielni, która przedstawia się następująco:

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku składają się z 66 budynków, w których znajduje się 3423 mieszkań wyposażonych w wodomierze na zimną i ciepłą wodę.

Na wniosek Zarządu Uchwałą Nr 14 WZ/19 z dn. 5 i 7.06. 2019r. został utworzony fundusz na wymianę wodomierzy w zasobach Spółdzielni z odczytem radiowym. Rada Nadzorcza Spółdzielni Uchwałą Nr 50/12/2022 zatwierdziła składkę na Fundusz wymiany wodomierzy z odczytem radiowym w wysokości 2,42 zł za wodomierz w lokalu mieszkalnym i użytkowym.

Ogółem w Spółdzielni zamontowanych jest 8300 szt. wodomierzy. Do dnia 31 maja 2024r. (łącznie w latach 2020-2024) zostało zamontowanych 7713 sztuk wodomierzy odczytywanych drogą radiową, wykonano montaż wodomierzy w 63 budynkach. Pozostało do wymiany 587 sztuk wodomierzy manualnych.

W roku 2024 będzie wykonywana wymiana wodomierzy zgodnie z upływającą legalizacją wodomierzy. Zostanie też podjęta ponowna próba wymiany wodomierzy niewymienionych w budynkach, w których w latach poprzednich była prowadzona wymiana wodomierzy, lecz z przyczyn niezależnych od wykonawcy i Spółdzielni nie udało się dokonać wymiany wodomierzy w pojedynczych lokalach.

Pierwsze dwie próby wymiany wodomierzy zostaną wykonane przez firmę Visterma. Po nieudanej dwukrotnej próbie wymiany wodomierzy przez firmę Visterma montaż w danym lokalu mieszkalnym, bądź usługowym będzie wykonywać Dział Techniczny.

Całkowity koszt montażu jednego wodomierza w roku 2020 wynosił 97,22 zł (brutto), w roku 2021 wynosił 105 zł (brutto), w 2022 roku wynosił 122,40 zł (brutto), w 2023 roku wynosił 140,00 zł (brutto), zaś w 2024 będzie wynosił około 150,00 zł (brutto).

Do dnia 31 maja br. odpis na fundusz wymiany wodomierzy wynosił 922 774,61 zł natomiast koszty wymiany wodomierzy zamknął się w kwocie 988 559,03 zł.

Deficyt budżetowy na dzień 30 maja br. wynosi – 65 784,42 zł. Miesięczny wpływ za miesiąc maj 2024r. wynosił 20 037,64zł.

Do dnia 31 maja 2024 r. 100% wymiana wodomierzy manualnych na wodomierze z modułem radiowym nastąpiła w budynkach: Branickiego 27A, Grottgera 4, Konopnickiej 2A, Konopnickiej 5, Konopnickiej 8, Konopnickiej 10, Mickiewicza 14, Mickiewicza 32, Mickiewicza 38, Mickiewicza 38/1, Mickiewicza 42, Orzeszkowej 9A, Orzeszkowej 16, Orzeszkowej 21, Parkowa 2A, Słowackiego 10, Świętojańska 13B, Warszawska 76.

Po rozliczeniu zużycia wody obejmującym okres od 01.06.2022r. do 30.11.2022r. średnia wielkość korekty liczników zbiorczych na wszystkich budynkach wynosiła 7,9108%. Po rozliczeniu obejmującym okres 01.12.2022r. do 30.06.2023r. korekta liczników zbiorczych wynosiła 6,8215%, zaś za okres rozliczeniowy od 01.07.2023r do 31.12.2023r. wynosiła 7,7835%.

Zastosowanie systemu zdalnego odczytu połączonego z modułem radiowym umożliwia skrócenie czasu odczytu, pozwala na kontrolę wodomierzy zlokalizowanych w trudno dostępnych miejscach, eliminuje ryzyko pomyłki związanej z czynnikiem ludzkim, a także umożliwia monitorowanie różnych parametrów systemu: między innymi wodomierzy stojących, czy przepływu wstecznego na wodomierzu indywidualnym, który może wpływać na wielkość korekty licznika zbiorczego.

Zarząd przyjął treść dokumentu bez uwag, informacja zostanie przedstawiona na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 6

Zarząd omówił przebieg Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 10-11.06.2024r. oraz przeanalizował wnioski złożone podczas obrad do Komisji uchwał i wniosków.

Informacja o realizacji wniosków zostanie przedstawiona na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 7

7.1. Zarząd rozpatrzył wniosek Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 12.06.2024r. w sprawie zlecenia wymiany – wykonania nowej instalacji oświetleniowej wraz z montażem opraw ledowych na czujniki ruchu w częściach wspólnych piwnic w budynku przy ul. Podleśnej 17A.

Po dyskusji, postanowiono j.n.:

Uchwała 78/13/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 19.06.2024r., protokół nr 13/2024 w sprawie zlecenia wymiany – wykonania nowej instalacji oświetleniowej wraz z montażem opraw ledowych na czujniki ruchu w częściach wspólnych piwnic w budynku przy ul. Podleśnej 17A.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, na podstawie wniosku Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 12.06.2024r., **uchwala jak niżej:**

§ 1

Zleca firmie zewnętrznej wykonanie wymiany – wykonania nowej instalacji oświetleniowej wraz z montażem opraw ledowych na czujniki ruchu w częściach wspólnych piwnic w budynku przy ul. Podleśnej 17A.

Koszt prac, na podstawie kosztorysu ofertowego, wyniesie 22.707,43 zł brutto i obciąży w poz. XIII pkt.1 konto Planu Remontów na 2024r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 3, przeciw 0.

7.2. Zarząd rozpatrzył wniosek Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 12.06.2024r. w sprawie zlecenia wymiany drzwi wejściowych do trzech klatek schodowych w budynku przy ul. Orzeszkowej 9.

Po dyskusji, postanowiono j.n.:

Uchwała 79/13/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 19.06.2024r., protokół nr 13/2024 **w sprawie zlecenia wymiany drzwi wejściowych do trzech klatek schodowych w budynku przy ul. Orzeszkowej 9.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, na podstawie wniosku Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 13.06.2024r., **uchwala jak niżej:**

§ 1

Zleca firmie zewnętrznej wymianę drzwi wejściowych do trzech klatek schodowych w budynku przy ul. Orzeszkowej 9.

Koszt robót, na podstawie oferty, wyniesie 26.632,80 zł brutto i obciąży w poz.IX konto Planu Remontów w 2024r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 3, przeciw 0.

7.3. Zarząd rozpatrzył wniosek Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 12.06.2024r. w sprawie zlecenia: uzupełnienia docieplenia i uszczelnienia elewacji z blachy w budynku ul. Branickiego 29; montażu odstraszaczy ptaków w budynku Parkowa 14; odtworzenia malowania 6 klatek schodowych po wymianie drzwi wejściowych w budynkach przy ul.: Orzeszkowej 5A oraz Świętojańska 13/3; naprawy dachów w budynkach przy: Mickiewicza 27, Świętojańskiej 13B i Parkowej 2A, wymiany rury spustowej w budynku Parkowa 14 oraz remontu trzech balkonów w budynkach przy: Orzeszkowej 3A i Konopnickiej 12A.

Po dyskusji, postanowiono j.n.:

Uchwała 80/13/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 19.06.2024r., protokół nr 13/2024 **w sprawie zlecenia: uzupełnienia docieplenia i uszczelnienia elewacji z blachy w budynku ul. Branickiego 29; montażu odstraszaczy ptaków w budynku Parkowa 14; odtworzenia malowania 6 klatek schodowych po wymianie drzwi wejściowych w budynkach przy ul.: Orzeszkowej 5A oraz Świętojańska 13/3; naprawy dachów w budynkach przy: Mickiewicza 27, Świętojańskiej 13B i Parkowej 2A, wymiany rury spustowej w budynku Parkowa 14 oraz remontu trzech balkonów w budynkach przy: Orzeszkowej 3A i Konopnickiej 12A.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, na podstawie wniosku Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 14.06.2024r., **uchwala jak niżej:**

§ 1

Zleca firmie zewnętrznej: uzupełnienie docieplenia i uszczelnienie elewacji z blachy w budynku ul. Branickiego 29; montaż odstraszaczy ptaków w budynku Parkowa 14; odtworzenia malowania 6 klatek schodowych po wymianie drzwi wejściowych w budynkach przy ul.: Orzeszkowej 5A oraz Świętojańska 13/3; naprawy dachów w budynkach przy: Mickiewicza 27, Świętojańskiej 13B i Parkowej 2A, wymiany rury spustowej w budynku Parkowa 14 oraz remontu trzech balkonów w budynkach przy: Orzeszkowej 3A i Konopnickiej 12A.

Koszt robót, na podstawie wycen jednostkowych, wynosi 19.116,00 zł brutto i obciąży w poz.VII i XV konto Planu Remontów w 2024r. oraz GZM.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 3, przeciw 0.

7.4. Zarząd rozpatrzył pismo najemcy lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. Mickiewicza 44A (data wpływu do Spółdzielni 19.06.2024r. L.dz. 1905) w sprawie obniżenia podstawowej stawki eksploatacyjnej o 50% do końca roku 2024 w związku z poniesionym dużym kosztem przeprowadzenia remontu w lokalu. Po dyskusji Zarząd postanawia nie wyrazić zgody na obniżenie podstawowej stawki eksploatacyjnej o 50%.

7.5. Zarząd zapoznał się z pismem spadkobiercy lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Parkowe 14 (data wpływu do Spółdzielni 18.06.2024r. L.dz. 1881), który był zaproszony na posiedzenie Zarządu w dniu 05.06.2024r. w sprawie zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych wobec Spółdzielni. W dniu 18.06.2024r. spadkobierca w piśmie do Spółdzielni (data wpływu do Spółdzielni 18.06.2024r. L.dz. 1881) poinformował, że sprawa spadkowa w sądzie została złożona z dużym opóźnieniem w dniu 11.04.2024r. oraz o braku możliwości pokrycia zaległości w opłatach z powodu braku stałego zatrudnienia. O rozstrzygnięciu sprawy spadkowej w sądowej niezwłocznie powiadomi Spółdzielnię.

Po dyskusji Zarząd postanawia wstrzymać się ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego do końca sierpnia.

7.6. Zarząd zapoznał się z pismem spadkobierców lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Mickiewicza 33A (data wpływu do Spółdzielni 17.06.2024r. L.dz. 1866). Spadkobiercy poinformowali, że w dniu 17.06.2024r. uregulowali zaległość w wysokości 5.538,76 zgodnie z nakazem II Nc 841/20 KM 401/21 oraz zwrócili się z prośbą o rozłożenie pozostałej części zadłużenia w opłatach na raty w wysokości 600zł miesięcznie (w tym czynsz).

Po dyskusji Zarząd postanawia wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach w wysokości 600zł łącznie z czynszem bieżącym oraz zlecił spisanie porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia.

7.7. Zarząd rozpatrzył pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Białymstoku Tomasza Pieńkowskiego z dnia 11.06.2024r. (data wpływu do Spółdzielni 19.06.2024r. L.dz. 1910) w sprawie wyrażenia zgody na spłatę należności w ratach objętych postępowaniem komorniczym w sprawie Km 1263/24.

Po dyskusji, postanowiono j.n.:

Uchwała 81/13/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 19.06.2024r., protokół nr 13/2024 w sprawie wyrażenia zgody na spłatę należności w ratach objętych postępowaniem komorniczym w sprawie Km 1263/24.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, w związku z zapytaniem Komornika Sądowego z dnia 11.06.2024r. i pismem dłużnika z dnia 11.06.2024r. **postanawia jak niżej:**

§ 1

Wyraża zgodę na spłatę należności objętej postępowaniem komorniczym w sprawie Km 1263/24 w ratach po 700zł do trzeciego dnia każdego miesiąca począwszy od lipca 2024r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.07.2024r.

Uchwała podjęta: głosów za 3, przeciw 0.

Na tym protokół zakończono, na 8 (ośmiu) ponumerowanych stronach.

Zarząd:

Prezes Zarządu – Jakub Bazydło

Zastępca Prezesa – Izabella Ł. Maliszewska

protokołowała: Monika Brodziuk.