P r o t o k ó ł nr 08/2024
z posiedzenia Zarządu w dniu 29.05.2024 r.

Posiedzenie odbyło się w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej ul. Jana Pawła II 19 pod przewodnictwem pana Antoniego Roga - Prezesa Zarządu.

W posiedzeniu udział wzięli:
1. Pan Antoni Róg – Prezes Zarządu,
2. Pan Piotr Zoń – Z-ca Prezesa
3. Pani Teresa Woźniak – członek Zarządu
4. Pani Krystyna Kęska – Główna Księgowa
5. Pani Anna Budka – protokolant

Lista obecności w załączeniu.

Porządek posiedzenia:
1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Umorzenie zaległości.
3. Sprawy do omówienia:

- Audyt części wspólnych
- Przegląd kominiarski
- Parking przy ul. Kochanowskiego 7 i 9
- Koszty zarządzania wspólnotami,
- Działka z garażami przy Małym Rynku
- Analiza zużycia gazu 2022-2023

4. Sprawy wniesione.

Ad. 1. Prezes Zarządu przywitał zebranych i zapoznał z porządkiem posiedzenia, który został przyjęty bez zmian.

U c h w a ł a nr 40/2024

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

Zarząd Spółdzielni na podstawie § 4 regulaminu

postanawia

przyjąć przedstawiony porządek posiedzenia i obrady prowadzić zgodnie z nim.

Uchwała została podjęta jednomyślnie.

Ad. 2. Zgodnie z § 48 ust. 2 pkt 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej *„Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę”.* Decyzja Zarządu w oparciu o wyżej wskazane uregulowanie statutowe, podyktowana jest przeprowadzonymi negocjacjami pomiędzy stronami, w związku z kwestionowaniem przez Zainteresowanych na posiedzeniu Zarządu oraz Rady Nadzorczej wysokości wyżej wskazanej opłaty. Chodzi o lokale użytkowe przy ul. Kowalskiego 7/10 oraz ul. Zielonej 2/1.

U c h w a ł a nr 41/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej z dnia 29.05.2024r. w sprawie

Umorzenia zaległości

Na podstawie § 48 ust 2 pkt 10 statutu Zarząd Spółdzielni postanawia

§ 1

Umorzyć zaległości z tytułu opłaty za centralne ogrzewanie Panu Andrzejowi Smotrowi za lokal użytkowy położony w Limanowej przy ul. Zielonej 2/1 w łącznej wysokości 2 874,99 zł wraz z naliczonymi odsetkami na dzień podjęcia uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.
Za przyjęciem uchwały oddano 2 głosy.
Wstrzymano się 1 głos

U c h w a ł a nr 42/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej z dnia 29.05.2024r. w sprawie

Umorzenia zaległości

Na podstawie § 48 ust 2 pkt 10 statutu Zarząd Spółdzielni postanawia

§ 1

Umorzyć zaległości z tytułu opłaty za centralne ogrzewanie Pani Ewie Ryś prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Studio Fryzjerstwa Artystycznego z siedzibą w Limanowej za lokal użytkowy położony w Limanowej przy ul. Kowalskiego 7/10 w łącznej wysokości 3 910,48 zł wraz z naliczonymi odsetkami na dzień podjęcia uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.
Za przyjęciem uchwały oddano 2 głosy.
Wstrzymano się 1 głos

Inna sytuacja dotyczy zaległości na lokalu użytkowym przy ul. Armińskiego 17.
Zgodnie z § 48 ust. 2 pkt 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej *„Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę”*
Decyzja Zarządu w oparciu o wyżej wskazane uregulowanie statutowe, podyktowana jest przede wszystkim brakiem możliwości ustalenia przez komornika sądowego miejsca zamieszkania lub pobytu Pana Ryszarda Kutyła (protokół Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Limanowej z dnia 19 lutego 2021 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt: Km 179/20) co jest warunkiem niezbędnym do możliwości skutecznego prowadzenia postępowania celem wyegzekwowania należności opisanej w § 1. Aby skutecznie prowadzić postępowanie sądowe w przedmiotowej sprawie niezbędnym byłoby ustalenie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu Ryszarda Kutyła co wiązałoby się z obowiązkiem uiszczenia oprócz kosztów sądowych w sprawie również kosztów wynagrodzenia dla kuratora (Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U.2018.536)).
Zarząd podjął stosowna uchwałę.

U c h w a ł a nr 43/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej z dnia 29.05.2024r. w sprawie

Umorzenia zaległości

Na podstawie § 48 ust 2 pkt 10 statutu Zarząd Spółdzielni postanawia

§ 1

Umorzyć zaległości związane z opłatą za najem lokalu po starej kotłowni przy ul. Armińskiego 17 w Limanowej, panu Ryszardowi Kutyle prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe BAXT w kwocie 4 956,97 zł wraz z naliczonymi odsetkami na dzień podjęcia uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.
Uchwałę przyjęto jednomyślnie.

Ad. 3. Sprawy do omówienia

Audyt części wspólnych

Prezes przedstawił propozycję stworzenia komisji, która zrobi audyt części wspólnych w blokach. W jej skład wchodziliby: pracownik GZM, członek RN, członek Zarządu i mieszkaniec bloku lub danej klatki.

Przeglądy kominiarskie

Pan Arkadiusz Biedroń podpisał umowę i od 10.06.2024r. zaczną przeprowadzać przeglądy. Natomiast firma Zakład Usług Kominiarskich Danuta Biedroń odmówili podpisania umowy. Zostaną przeprowadzone rozmowy z p. Arkadiuszem Biedroniem o przeprowadzenie przeglądu w pozostałych zasobach SM.

Parking przy ul. Kochanowskiego

Przy bloku nr 9 mieszkańcy zostawiają samochody w miejscu nieutwardzonym. Dla bezpieczeństwa i wygody użytkowników należy to miejsce odpowiednio przygotować pod miejsca postojowe. Zarząd wyraził zgodę.

Koszty zarządzania wspólnotami

Po przeanalizowaniu spraw związanych z obsługą wspólnot mieszkaniowych okazało się, że stawka kosztów zarządzania w wysokości 1,00 zł to zdecydowanie za mało. Od 01.04.2024r. jest to 1,20 zł, lecz nadal ta kwota jest nieadekwatna. Należy od przyszłego roku podnieść stawkę, ale jej wysokość będzie jeszcze dyskutowana.

Działka z garażami przy Małym Rynku

Prezes przedstawił sprawę do przemyślenia przez członków Zarządu, dotyczącą działki znajdującej się w sąsiedztwie wspólnoty Mały Rynek 3. Część działki stanowią miejsca postojowe dzierżawione przez mieszkańców, a na pozostałej jej części znajdują się garaże. Można by podzielić działkę (jest dojazd do garaży), tak żeby miejsca postojowe nadal należały do SM, ponieważ gdy ostatni garaż się wyodrębni, stracimy całą działkę i dochód z dzierżawy miejsc postojowych.

Analiza Gazu 2022-2023

Prezes przedstawił analizę zużycia gazu w kotłowniach na przestrzeni dwóch ostatnich lat. Z analizy wynika, że nie ma drastycznego spadku zużycia gazu (dotyczy nowych kotłowni), ale też nie ma wzrostu. Zależy jaka temperatura panowała na zewnątrz. Należy się też przyjrzeć niektórym kotłowniom, gdyż pomimo takich samych mocy i kubatury budynków, widać duże różnice w zużyciu.
Największy spadek został zaobserwowany w bloku przy ul. Jana Pawła II 3, gdzie w zeszłym roku nastąpiła wymiana pieca.

Ad. 4. Sprawy wniesione.

Ze Starostwa Powiatowego przychodzą informacje w sprawie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę nowego bloku przy ul. Bulwary (obok bloku przy ul. Zielonej 2), gdzie inwestorem jest spółka NOWI.

Mieszkańcy bloków przy ul. Piłsudskiego 49 i 51 wnoszą o zwiększenie opłaty na fundusz remontowy o 0,30 zł/m2 oraz wnoszą o malowanie klatek. Zarząd zdaje sobie sprawę z potrzeby, ale w terminie wakacyjnym ciężko jest znaleźć ekipę, gdyż już dawno mają zarezerwowane inne prace.

Umowa z P4 Sp. z o. o. o wynajem komina w kotłowni przy ul. Piłsudskiego 84 okazała się dla nas niekorzystna, więc Zarząd zdecydował o całkowitej rezygnacji z jej podpisania.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piłsudskiego 47 poinformowała o podjęciu uchwały w sprawie zgody na najem terenu pod miejsca postojowe.

(...)

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:
A. Budka