

**RADA NADZORCZA
NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

81-881 Sopot ul. Kolberga 9

Telefon 058-551-93-00 /058-550-68-95

UCHWAŁA Nr 21 /2021

Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z siedzibą w Sopocie z dnia 27.05.2021r.

w sprawie sprawozdania Komisji GZM Rady Nadzorczej NSM za 2020r.

Rada Nadzorcza Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 18 ust. 6 Regulaminu Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Komisji GZM Rady Nadzorczej NSM za 2020 rok zatwierdza w/w sprawozdanie.


Wynik głosowania:

Za uchwałą - 11 osób

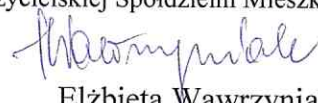
Przeciw - 0 osób

Wstrzymało się - 0 osób

Sekretarz Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Danuta Marchewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Elżbieta Wawrzyniak

Sopot, 24.05.2021r.

SPRAWOZDANIE

Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 r.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Komisja GZM pracowała w składzie:

- | | |
|----------------------|------------------|
| - Barbara Piotrowska | - przewodniczący |
| - Marcin Platha | - sekretarz |
| - Ryszard Zastawski | - członek |

Komisja GZM (w dalszej części – Komisja) pracowała przy współudziale Zarządu i pracowników Spółdzielni oraz Przewodniczącej i Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń Komisji. Ponadto członek Komisji brał udział jako obserwator w przetargach na prace remontowe. Członkowie Komisji uczestniczyli we wprowadzeniach wykonawców na roboty, przy odbiorach powykonawczych oraz w wizjach lokalnych na nieruchomościach budynkowych i obiektach terenowych.

Komisja działała zgodnie z obowiązującym Statutem NSM w Sopocie oraz Regulaminem Rady Nadzorczej NSM w Sopocie.

Komisja opiniowała projekty rocznych planów działalności Spółdzielni, planów gospodarczo-finansowych z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sprawozdań Zarządu Spółdzielni z tego zakresu. W ciągu roku 2020 zrealizowano, na osiedlu Brodwinno, szereg prac objętych planem remontów:

1. docieplenie stropodachów na dwóch budynkach przy ul. Cieszyńskiego 10 i 14;
2. naprawa poszycia dachowego przy ul. Kolberga 18;
3. modernizacja oświetlenia zewnętrznego (prowadzona sukcesywnie):
 - a. wymiana latarni parkowych lub samych opraw oświetleniowych;
 - b. montaż dodatkowych punktów doświetlających teren na wniosek mieszkańców;
4. wykonanie systemu oddymiania klatek schodowych wraz ze sterowaniem w budynkach przy ul. Kolberga 19 i ul. Cieszyńskiego 12;
5. remont balkonów/loggi wraz z wymianą ekranów balkonowych przy ul. Kolberga 2, 12, 14, 17, 19, 23 i 25;
6. wykonanie, zgodnie z terminarzem wynikającym z przepisów, resursów dźwigów;
7. remont dwóch ścian elewacji garażoparkingu;
8. docieplenie budynku i wymiana okien przy ul. Kolberga 9, ze środków pochodzących z „Białych Certyfikatów”;
9. modernizacja w piwnicach poziomów instalacji c.o, c.w. i gazowej;
10. adaptacja pomieszczenia, po węźle ciepłowniczym, na miejsce do przechowywania rowerów.

W budynku przy ul. Łokietka 47C dokonano remontu dachu oraz docieplono 1 ścianę elewacji.

Komisja analizowała realizację projektów wieloletnich, kontynuowanych w planach rocznych. Analiza wieloletnich projektów wykazała systematyczną dbałość Zarządu Spółdzielni o obszarze utrzymania stanu technicznego budynków w zakresie:

1. Wymiana wind: dotychczas zamontowano na osiedlu 30 nowych wind, do wymiany pozostało 19 wind.
2. Docieplenie stropodachów: nowe docieplenia stropodachów wykonano na 14-tu nieruchomościach mieszkalnych, pozostało wykonanie w trzech budynkach.
3. Naprawa pokryć dachowych; dokonano wymiany pokrycia dachowego na 16-stu nieruchomościach mieszkalnych.
4. Modernizacja oświetlenia parkowego oznaczająca wymianę latarni parkowych lub samych opraw oświetlenia. Dodatkowo na wnioski mieszkańców były montowane nowe punkty doświetlające teren. Systematyczna modernizacja wpływa znacząco na zmniejszenie zużycia energii elektrycznej.
5. Wymiana wewnętrznej linii zasilania (WLZ) w częściach wspólnych budynków mieszkalnych. Wykonano w jednym budynku typu gdańskiego oraz jednej klatce typu kokoszki.
6. Program naprawy balkonów/loggi: do remontu wybierano piony, w których balkony/loggie wymagały naprawy ze względów bezpieczeństwa oraz ze względów estetycznych.
7. Wykonanie systemu oddymiania klatek schodowych w budynkach gdańskich: zrealizowano projekty w trzech budynkach.

Ponadto Komisja wykonywała działania statutowe w zakresie nadzoru nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi w niżej wymienionych sprawach:

- Kontrola zapisów umowy, z roku 2019, na roboty budowlane na przykładzie kontraktu na docieplenie stropodachu budynku przy ul.Kolberga 17.
- Analiza projektu wymiany okien i docieplenia elewacji budynku przy ul.Kolberga 9.
- Analiza przebiegu granic działek przy ul.Tatrzańskiej 19 należących do Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Udział w planowaniu zagospodarowania nieruchomości zabudowanych i nieruchomości gruntowych należących do Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w aspekcie przeprowadzanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Cieszyńskiego.
- Analiza i rekomendacja propozycji Zarządu Spółdzielni formy finansowania nowych urządzeń pomiarowych zużycia ciepłej i zimnej wody użytkowej.
- Ocena stopnia zużycia dźwigów osobowych na podstawie dokumentacji resursowej.
- Wypracowanie środków prewencji w celu minimalizacji nielegalnego poboru energii elektrycznej w wynajmowanych pomieszczeniach oraz częściach wspólnych w budynkach mieszkalnych.
- Opiniowanie projektu modernizacji parkingu przy ul.Tatrzańskiej 19 oraz realizacji ogrodzenia od strony Montesori.
- Redakcja nowej treści Regulaminu używania lokali i porządku domowego.
- Rekomendacja na realizację przyłącza kablowego operatora telewizji kablowej Vectra do budynku przy ul.Tatrzańskiej 19.
- Rekomendacja do realizacji projektów Budżetu Obywatelskiego w Sopocie na rok 2021.
- Rekomendacja zakresu remontu elewacji budynku przy ul.Łokietka 47C oraz parkingu wielopoziomowego przy ul.Cieszyńskiego.
- Analiza rozliczenia sezonu grzewczego 2019 i 2020 w aspekcie kosztów pozyskania ciepła.

Komisja rozpatrywała i opiniowała wpływające do Rady Nadzorczej odwołania, wnioski i

skargi członków Spółdzielni dotyczące działalności Zarządu w niżej podanych sprawach:

- Analiza wniosku, członka Rady Nadzorczej, dotyczącego podniesienia jakości połączeń telefonii komórkowej na terenie Osiedla Brodwinno.
- Ocena stopnia zniszczenia posadzki w korytarzu piwnicznym wraz z akceptacją usunięcia niebezpiecznych uszkodzeń w odpowiedzi na wystąpienie lokatorów budynku przy ul.Kolberga 6.
- Wypracowanie wniosku dotyczącego dobudowy balkonów w budynkach gdańskich na parterze w odpowiedzi na pismo lokatora z ul.Kolberga 29.
- Poparcie stanowiska Zarządu w odpowiedzi na wniosek lokatorki z ul.Łokietka 47C w sprawie odmowy zmiany zakresu remontu elewacji nieruchomości.
- Akceptacja stanowiska Zarządu w odpowiedzi na pismo lokatora z ul.Kolberga 6c w sprawie reklamacji dotyczącej rozliczeń za ciepłą wodę i skargi na działanie biura administracji osiedla Brodwinno.
- Analiza dokumentacji dotyczącej zawilgocenia i zagrzybienia ścian w lokalu mieszkalnym przy ul.Cieszyńskiego 14.
- Podtrzymanie stanowiska Działu Technicznego Spółdzielni w sprawie likwidacji rury zsykowej w pomieszczeniu gospodarczym, w odpowiedzi na pismo lokatora z ul.Kolberga 4c

Komisja pozytywnie oceniała współpracę z pracownikami Spółdzielni przy modyfikacji Regulaminu używania lokali i porządku domowego.

Komisja oceniła wykonanie planu remontów za rok 2020 jako bardzo dobre, potwierdziła zasadność wydatków na remonty w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz w celu poprawienia estetyki Osiedla Brodwinno.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi biorąc pod uwagę całokształt działalności Zarządu w sprawach technicznych oraz mając na uwadze ograniczenia działalności gospodarczej spowodowanej pandemią, pozytywnie ocenia pracę Zarządu.

Przewodnicząca Komisji GZM.....*D. Piotrowska*.....

Członek Komisji GZM.....*Luzewski*.....

Sekretarz Komisji GZM.....*Maciej*.....