

Protokół nr 11/2020r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

w dniu 26.11.2020r.

Lista obecności:

1. Pan Zdzisław Bagiński - Przewodniczący R.N.,
2. Pan Andrzej Jędrzejko - Sekretarz R.N.,
3. Pan Henryk Marszałek- Członek R.N.,
4. Pani Leokadia Skoczek - Członek R.N.,
5. Pan Mirosław Zaręba - Członek R.N.,
6. Pan Czesław Należny - Członek R.N.,
7. Pan Bogusław Lisowski – Członek R.N.,
8. Pan Jarosław Sudak – Prezes Zarządu,
9. Pan Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
10. Pani Katarzyna Kruk- Członek Zarządu- Kierownik Działu GZM,
11. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa,
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 29.10.2020r.
3. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2020r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia opłat dla lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych, z odrębną własnością i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na 2021r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia stawek czynszu dla mieszkań w najmie.
6. Informacja z odbytych konsultacji w zakresie planu remontów na 2021r.
7. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2020r.
8. Sprawy różne.
9. Zakończenie obrad.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad. 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 29.10.2020r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29.10.2020r.

Ad. 3. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2020r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.

Pani Maria Plewa przedstawiła sprawozdanie z działalności SM „Zgoda” w Brzegu za III kw. 2020r.

Podsumowała, informując że:

- a) Wynik na podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni, jaką jest obsługa zasobów mieszkaniowych, garażowych łącznie z lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych, budynków handlowo-usługowych, dzierżaw i wynajmu pomieszczeń za III kw. 2020r. jest dodatni.
- b) Wyniki na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na koniec III kw. 2020r. są dodatnie.

W związku z powyższymi wynikami również wynik z całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec III kw. 2020r. jest dodatni.

Wskaźnik zaległości na koniec III kw. 2020 wynosi 4,76% i jest niższy w porównaniu z poprzednimi okresami. Nie było postępowań eksmisyjnych.

Ad. 4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia opłat dla lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych, z odrębną własnością i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na 2021r.

Pani Maria Plewa omówiła zmiany opłat uzasadniając ich wzrost:

1. Koszty zarządzania – Koszty usług na rynku z roku na rok są wyższe, wzrasta też płaca minimalna o 8%. Zmiany te powodują wzrost kosztów rozliczanych w kosztach zarządzania, dlatego też od kwietnia 2021 r. w kalkulacjach opłat nastąpi wzrost opłat za zarządzanie.
2. Opłaty publiczno-prawne: podatki od nieruchomości na 2021 rok nie wzrosną. Ubezpieczenie majątkowe wzrośnie w związku ze wzrostem wartości odtworzeniowej 1m² o 6%.
3. Zakłada się wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: energii elektr. o 10%, (w związku z planowanym wzrostem cen za energię elektr.), wzrost kosztów rozliczanych w kosztach eksploatacji, konserwacji bieżących budynków o 2%, w związku z planowanym wskaźnikiem inflacji. Wysokość pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wg zawartych umów (np. usługi kominiarskie, sprzątanie, deratyzacja, pogotowia mieszk., konserwacje domofonów i anten), które w przeważającej mierze wzrosną o wskaźnik inflacji. Natomiast usługi sprzątania wewnątrz i na zewnątrz budynków wzrosną o 3% w skali całych zasobów.
4. Dla celów planowania pozostałych kosztów gospodarki odpadami na rok 2021 z tytułu dzierżawy terenu oraz wywozu odpadów przy wiatach śmietnikowych, za podstawę przyjmuje się koszty ponoszone w roku 2020.
5. Uwzględnione zostały koszty związane z pracami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów oraz wycinki i nasadzeń zaplanowane na 2021r.
6. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni wspólnie użytkowane oraz nie przeznaczone do wspólnego użytkowania w 2021 r. (tereny niezabudowane, zabudowane urządzeniami budowlanymi, tereny do zbycia lub zamiany) oraz tereny będące współwłasnością zgodnie z zawartą umową na sprzątanie wzrosną o ok. 3%. Opłaty za wieczyste

użytkowanie gruntów, wg aktualizacji opłat rocznych przysłanych od Burmistrza Brzegu wzrosną.

7. Zakłada się pożytki (wg stanu z IX br.) dla nieruchomości, które mają dochody z tytułu reklamy, dzierżawy, dodatkowych pomieszczeń piwnicznych itp. na terenie swoich nieruchomości lub współwłasności. Pożytki zwiększają przychód nieruchomości a tym samym obniżają opłaty eksploatacji dla mieszkańców nieruchomości, na których występują – poprzez uwzględnienie ich w kalkulacjach opłat.
8. Dla BM Chocimska 1 i Chocimska 3 z tytułu kosztów utrzymania wind zakłada się wzrost kosztów w 2021 r. o 2 %.
9. Przyjmuje się, że w kalkulacjach kosztów eksploatacji i utrzymania na rok 2021 planowany bilans zamknięcia roku 2020 nieruchomości mieszkalnych i garażowych stanowi planowany bilans otwarcia roku 2021.
10. Do planu na rok 2021 przyjmuje się wysokość nadwyżki z roku poprzedniego. Ustalenie tej zasady, że nadwyżka lub jej część zostaje przeznaczona na zwiększenie przychodów eksploatacji nieruchomości poprzez obniżenie opłat dla członków skutkuje projektem Uchwały na WZCz w 2021 r. o podziale nadwyżki za 2020 r. na taki cel . Jeżeli wynik (nadwyżka) będzie większy to część nadwyżki można będzie przeznaczyć na fundusz zasobowy.
11. Jeżeli planowany wynik roku 2020 na eksploatacji i utrzymaniu poszczególnych budynków mieszkalnych i garażowych będzie znacząco ujemny to dopuszcza się możliwość jego rozliczenia w następnym okresie.

Po dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad uchwałą w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe o statusie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na rok 2021.

Ad. 5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia stawek czynszu dla mieszkań w najmie.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że proponuje się zmianę stawek czynszu najmu dla lokali mieszkalnych w najmie zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonym przez wojewodę opolskiego w obwieszczeniu z dnia 30 września 2020 r.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie zatwierdzenia stawek czynszu dla mieszkań w najmie.

Ad. 6. Informacja z odbytych konsultacji w zakresie planu remontów na 2021r.

Pan Jarosław Sudak podsumował i przedstawił wyniki przeprowadzonych konsultacji w zakresie planu remontów dla poszczególnych nieruchomości na 2021r. Zaznaczył, że Zarząd rozpatrzył złożone pisemne wnioski mieszkańców jednocześnie podkreślając, że priorytetowo potraktowano konieczne do wykonania prace remontowe wynikające z przeglądów nieruchomości oraz możliwości finansowania prac z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Członkowie Rady Nadzorczej przedstawili Zarządowi potrzeby remontowe na osiedlach, które wymagają długofalowego przygotowania między innymi remontów dróg osiedlowych i tworzenia miejsc postojowych.

Ad. 7. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2020r.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2020r.

Ad. 8. Sprawy różne.

Pani Leokadia Skoczek poruszyła sprawę zalania piwnic w budynku przy ul. Makarskiego oraz reakcji pracowników Działu Technicznego na zgłoszenie. Zwróciła się do Zarządu o zweryfikowanie procedur stosowanych w podobnych sytuacjach i rzetelności wykonywania obowiązków służbowych przez pracowników.

Ad. 9. Zakończenie obrad.

Ustalono, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 21.12.2020r. o godz. 17⁰⁰.

Natomiast posiedzenie komisji:

- organizacyjnej odbędzie się w dniu 15.12.2020r. o godz. 9⁰⁰
- rewizyjnej i TUiGZM – termin i godzina zostanie uzgodniona w późniejszym terminie.

Pan Zdzisław Bagiński podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant:

Agnieszka Dyl

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Agnieszka Jędrzejko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zdzisław Bagiński