**Protokół nr 2/2021**
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu**
**w dniu 25.02.2021r.**

Lista obecności:

1. Pan Zdzisław Bagiński - Przewodniczący R.N.,
2. Pan Kazimierz Chruszczewski- Z-ca Przewodniczącego R.N.,
3. Pan Andrzej Jędrzejko - Sekretarz R.N.,
4. Pan Henryk Marszałek- Członek R.N.,
5. Pani Leokadia Skoczek - Członek R.N.,
6. Pan Ryszard Wirga - Członek R.N.,
7. Pan Mirosław Zaręba - Członek R.N.,
8. Pan Czesław Należny - Członek R.N.,
9. Pan Bogusław Lisowski – Członek R.N.,
10. Pani Jarosław Sudak- Prezes Zarządu,
11. Pan Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
12. Pani Katarzyna Kruk- Członek Zarządu- Kierownik Działu GZM,
13. Pan Paweł Korycki – Kierownik Działu technicznego,
14. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad po zmianach:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.01.2021r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.
4. Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.
5. Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2020r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia ceny wywoławczej w przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 498/2 o powierzchni 198 m2 oraz działki nr 499/6, o powierzchni 1893 m2 przy ul. Wierzbowej AM 12 Obr. Południe zapisanych w księdze wieczystej nr OP1B/00014713/4 w Brzegu.
7. Przedstawienie projektów specyfikacji na zlecenie prac przez podmioty zewnętrzne.
8. Przedstawienie wyników rozliczenia zużycia wody za rok 2020.
9. Sprawy różne.
10. Zakończenie obrad.

**Ad. 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej i odczytał porządek obrad, zapytał czy ktoś wnosi zmiany do porządku.

Pan Jarosław Sudak zawnioskował o zmianę kolejności rozpatrywanych spraw, w ten sposób aby punkt 8 porządku obrad otrzymał nr 3, a kolejne punktu porządku odpowiednio 4, 5, 6, 7, 8, 9,10.

Pan Zdzisław Bagiński przeprowadził głosowanie nad wprowadzeniem zmiany do porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmianę porządku obrad.

Pan Zdzisław Bagiński przeprowadził głosowanie nad przyjęciem porządku obrad po zmianach.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

**Ad. 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.01.2021r.**

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.01.2021r.

**Ad. 3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.**

Pan Zdzisław Bagiński oddał głos Panu Jarosławowi Sudakowi.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że sukcesywne odchodzenie pracowników na emeryturę oraz wzrastające koszty stałe funkcjonowania Działu Technicznego powodują coraz większe różnice w bilansowaniu się Działu. Wymusza to konieczność przeprowadzenia reorganizacji Działu Technicznego. Przedstawił dwa warianty działania. Pierwszy wariant zakłada zatrudnianie nowych pracowników. Niestety jest to praktycznie niemożliwe do zrealizowania z uwagi na brak na rynku pracy wykwalifikowanych pracowników chcących podjąć zatrudnienie za wynagrodzenie obowiązujące w Sp-ni. Drugi wariant obejmowałby reorganizację Działu powodującą ograniczenie kosztów funkcjonowania. Takie zmiany przeprowadzone byłyby wieloetapowo i tak zorganizowane, żeby w sposób ciągły zabezpieczyć prowadzenie gospodarki konserwacyjno-remontowej w zasobach Sp-ni. Dlatego też proponuje się reorganizację Działu Technicznego polegającą na sukcesywnym zmniejszaniu etatów będącym wynikiem odchodzenia pracowników na emeryturę już od 2021r. Planuje się przy zmniejszonym zasobie pracowników (8os.) prowadzić bieżącą obsługę nieruchomości polegającą na wykonywaniu prac konserwacyjnych i zabezpieczaniu awarii. Planuje się również aby docelowo Dział Techniczny został przeniesiony do pomieszczeń w biurowcu przy ul. Robotniczej 5, a teren przy ul. Poprzecznej wydzierżawić.

Pan Zdzisław Bagiński zapytał co byłoby w sytuacji gdyby nie wprowadzono żadnych zmian w funkcjonowaniu Działu Technicznego?

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że spowodowałoby to wstrzymanie wszystkich prac. Wyjaśnił, że kadra zmniejsza się, w Dziale Technicznym potrzebni są fachowcy, których na rynku pracy jest coraz mniej, a ponadto nie są chętni do pracy za proponowane w Spółdzielni wynagrodzenie. Biorąc pod uwagę powyższe należy zabezpieczyć wykonywanie prac konserwacyjnych i awaryjnych, ponieważ do tych czynności trudno jest znaleźć wykonawców zewnętrznych.

Pan Czesław Należny zaproponował, aby zagospodarować teren Działu Technicznego pod garaże blaszane i czerpać z tego korzyści. Zapytał również co się stanie ze sprzętem, który jest na wyposażeniu Działu Technicznego?

Pan Paweł Korycki wskazał, że Dział Techniczny nie może korzystać z przychodów z najmów, czy dzierżawy terenu. Stwierdził również, że rozsądnie byłoby sprzedać duży sprzęt taki jak koparka, w chwili gdy nie będzie już operatora koparki.

Pan Zdzisław Bagiński przypomniał, że plan reorganizacji Działu Technicznego przedstawiony został w uzasadnieniu do uchwały i przewiduje połączenie go z Działem Inwestycji.

Pan Mirosław Zaręba zapytał czy koszty Działu Technicznego w proponowanym układzie będą rozliczane odrębnie czy będą skumulowane?

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że koszty pracownicze będą rozliczane wspólnie, natomiast koszty prac stanowią koszty eksploatacji.

Pan Henryk Marszałek zapytał czy magazyn Działu Technicznego również zostanie przeniesiony? Zapytał również kto przejmie obowiązki pracownika administracyjnego z Działu Technicznego?

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że stany magazynowe zostaną zmniejszone do niezbędnego minimum tworząc magazyn podręczny. Wyjaśnił również, że w znacznej mierze obowiązki pracownika administracyjnego przejmie Dział Księgowości, a częściowo mistrz.

Pan Ryszard Wirga zaznaczył, że propozycja Zarządu ma na celu zmniejszenie kosztów poprzez naturalne zmniejszanie etatów. Uważa za zasadne zabezpieczenie prac konserwacyjnych i awarii, ponieważ na rynku trudno jest znaleźć wykonawcę takich prac. Zwrócił również uwagę na wartościowy kapitał osobowo-pracowniczy ze względu na doświadczenie i posiadaną wiedzę o zasobach Spółdzielni.

Pan Kazimierz Chruszczewski wyraził swoją opinię mówiąc, jak ważne jest zachowanie równowagi między zapewnieniem ciągłości obsługi infrastruktury Spółdzielni i szukaniem oszczędności.

Pan Zdzisław Bagiński podsumowując dyskusję przypomniał, że został przedstawiony plan działania, który osobiście uważa za optymalny. Następnie przeprowadził głosowanie nad uchwałą.

Rada Nadzorcza większością głosów podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

**Ad. 4. Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.**

Pan Jarosław Sudak przedstawił planowane terminy odbycia Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie zaznaczył, że w związku z rokiem wyborczym, przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia w czasie epidemii jest niepewne. Zaznaczył jednak, że ustawodawca przewidział taką ewentualność i dał możliwość przedłużenia kadencji Rady Nadzorczej.

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił się o przedstawienie na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej opinii prawnika w przedmiotowej sprawie.

**Ad. 5. Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2020r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.**

Rada Nadzorcza zapoznała się ze wstępnym sprawozdaniem z działalności za rok 2020 oraz w ciągu całej kadencji Rady Nadzorczej 2018-2021.

**Ad. 6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia ceny wywoławczej w przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 498/2 o powierzchni 198 m$^2$ oraz działki nr 499/6, o powierzchni 1893 m$^2$ przy ul. Wierzbowej AM 12 Obr. Południe zapisanych w księdze wieczystej nr OP1B/00014713/4 w Brzegu.**

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że jest to już kolejna próba sprzedaży działek przy ul. Wierzbowej na które niebyło chętnych. Obecnie została wykonana nowa wycena i proponuje się jeszcze raz ogłosić przetarg na zbycie niniejszych działek.

Pan Kazimierz Chruszczewski zwrócił uwagę, że określona cena rynkowa uwzględnia niekorzystne usytuowanie działki i znajdujące się na niej sieci. Zaznaczył, że dla Spółdzielni korzystne byłoby sprzedanie przedmiotowych działek.

Rada Nadzorcza większością głosów podjęła uchwałę w sprawie ustalenia ceny wywoławczej w przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 498/2 o powierzchni 198 m$^2$

oraz działki nr 499/6, o powierzchni 1893 $m^2$ przy ul. Wierzbowej AM 12 Obr. Południe zapisanych w księdze wieczystej nr OP1B/00014713/4 w Brzegu.

**Ad. 7. Przedstawienie projektów specyfikacji na zlecenie prac przez podmioty zewnętrzne.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z przedstawionymi projektami specyfikacji na zlecenie prac przez podmioty zewnętrzne i je przyjęła.

**Ad. 8. Przedstawienie wyników rozliczenia zużycia wody za rok 2020.**

Pan Jarosław Sudak przedstawił wyniki rozliczenia zużycia wody za rok 2020 stwierdzając, że wyniki są coraz lepsze szczególnie tam gdzie zostały założone nakładki do zdalnego odczytu wodomierzy. Wyjaśnił również z czego wynikają występujące niedobory wody na nieruchomościach.

Rada Nadzorcza przyjęła przedstawione wyniki rozliczenia wody za rok 2020.

**Ad. 9. Sprawy różne.**

Pan Marek Waszczykowski poruszył sprawę remontu elewacji budynku przy ul. Chocimskiej 1-1a-3. Poinformował, że odbyło się spotkanie z mieszkańcami w wyniku którego mieszkańcy zwrócili się o udzielenie pożyczki wewnętrznej na dofinansowanie prac. Podał również wynikający z kosztorysu szacowany koszt robót. Zwrócił się do Rady Nadzorczej o przemyślenie niniejszej sprawy i podjęcie decyzji na kolejnym posiedzeniu.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę, że stawka na fundusz remontowy jest już wysoka, ponadto poprosił aby zwrócić uwagę na specyfikę tej nieruchomości, która podnosi koszty planowanego remontu i mieszkańcom będzie ciężko sfinansować planowany remont. Poinformował, że mieszkańcy chcieliby zmniejszyć zakres prac aby obniżyć koszt prac.

Pan Marek Waszczykowski zwrócił uwagę, że zawężanie zakresu prac nie wpłynie na znaczące obniżenie kosztów remontu, a może w przyszłości skutkować zarzutami o niewłaściwe przeprowadzenie prac.

Rada Nadzorcza przyjęła problem do rozpatrzenia na kolejnym posiedzeniu i zwróciła się o przedstawienie szacunkowych kosztów remontu oraz analizę, czy Spółdzielnia może udzielić pożyczki w takiej wysokości.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o zmianę sposobu podawania stanów liczników energii elektrycznej w garażach.

Pan Jarosław Sudak stwierdził, że w tym celu trzeba zastanowić się nad zmianą regulaminu.

**Ad. 10. Zakończenie obrad.**

Ustalono, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 25.03.2021 roku ok. godz. 17:00.
Natomiast posiedzenie komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 16.03.2021r. godz. $9^{00}$,
- 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.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Zdzisław Bagiński

Protokolant:
Agnieszka Dyl

Sekretarz Rady Nadzorczej Andrzej Jędrzejko