

Protokół nr 1/2021r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

w dniu 28.01.2021r.

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 Naleźny - Członek R.N.,
9. Pan Bogusław Lisowski – Członek R.N.,
10. Pan Jarosław Sudak – Prezes Zarządu,
11. Pan Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
12. Pani Katarzyna Kruk- Członek Zarządu- Kierownik Działu GZM,
13. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa,
14. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 21.12.2020r.
3. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2021r.
4. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokali na dzień 31.12.2020r.
5. Sprawy różne.
6. 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 21.12.2020r.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 21.12.2020r.

Ad. 3. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2021r.

Pani Maria Plewa szczegółowo omówiła poszczególne punkty planu gospodarczego na 2021 rok. Omówiła planowane zmiany mające na celu obniżenie kosztów stałych na działalności społeczno-gospodarczej, będące konsekwencją wstrzymania działalności Klubu „SAWA” ze względu na panującą pandemię COVID-19. Zwróciła uwagę, że nie planuje się przychodów z lokat jak w poprzednich latach, gdyż stan pandemii powoduje brak przychodów z lokat, a banki naliczają prowizje od dodatniego salda.

Poinformowała, że planuje się wzrost kosztów: eksploatacyjnych, CO i CWU w związku z podwyższeniem opłaty stałej i zmiennej przez BPECi ECO, wzrost kosztów ZW w związku

ze zmieniającą się ceną za wodę i ścieki w II półroczu. Poinformowała również, że można się spodziewać w ciągu roku wzrostu ceny „podatku śmieciowego”.

Omówiła przychody i koszty z lokali użytkowych położonych w budynkach mieszkalnych. Poruszyła sprawę występujących pustostanów w tej grupie lokali, możliwości ich wynajmu, a także działań Zarządu zmierzających do obniżenia kosztów stałych tych nieruchomości.

Odniosła się również do sytuacji finansowej w pawilonach handlowych, planach Zarządu zmierzających do poprawy sytuacji tych nieruchomości między innymi poprzez remonty podnoszące stan techniczny nieruchomości, zmianę sposobu użytkowania. Podsumowując podkreśliła, że mimo występujących trudności wynik finansowy na działalności gospodarczej (pawilonów i dzierżaw) jest dodatni.

Omówiła stawkę robót w dziale technicznym Spółdzielni. Zwróciła się aby przy kalkulacji stawki dotyczącej robót konserwacyjno-remontowych podnieść narzuty pośrednie działu z 74% do 80%.

Pan Jarosław Sudak uzasadnił powyższą wyjątkową sytuację związaną z pandemią, która wpłynęła na mniejsze wykonanie robót, większą ilość zwolnień lekarskich. Zaznaczył, że wszystkie wymienione czynniki wpłynęły na to, że przychody działu spadły w stosunku do kosztów. Zasygnalizował, że na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd przedstawi propozycje zmian w dziale technicznym.

Pan Zdzisław Bagiński zaproponował przychylenie się do propozycji podniesienia kosztów pośrednich działu do 80%.

W następnej kolejności Pani Maria Plewa omówiła wpływy i wydatki na fundusz remontowy w 2021 roku. Zwróciła uwagę, że wiele prac remontowych na budynkach mieszkalnych w 2020r. zostało wstrzymanych, co przełożyło się na niewielki, w stosunku do planowanego, minus f. remontowego na koniec 2020r. Poinformowała, że mimo niskiego wykonania robót w 2020r. przewiduje się, że sytuacja zacznie się normować, dlatego na rok 2021 planuje się wartość prac remontowych poszczególnych nieruchomości podobnie jak w roku 2020.

Następnie trwała dyskusja, w której członkowie Rady Nadzorczej poruszyli sprawy: zagospodarowania pawilonu handlowego przy ul. Słowackiego 2, zagospodarowania terenu na bazie działu technicznego przy ul. Poprzecznej, zagospodarowania terenu przy ul. Janczarskiego oraz finalizacji sprzedaży pawilonu handlowego przy ul. Ofiar Katynia.

Pan Zdzisław Bagiński po zakończonej dyskusji poddał pod głosowanie wprowadzenie zmiany do planu gospodarczego na 2021r. dotyczącej podniesienia kosztów pośrednich działu technicznego do 80%.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmianą w planie gospodarczym z 74% na 80% kosztów pośrednich działu technicznego. Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu na rok 2021.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu na rok 2021.

Ad. 4. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokali na dzień 31.12.2020r.

Pan Jarosław Sudak przedstawił stan realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokali na dzień 31.12.2020r. Wspomniał o możliwości powstawania na nielicznych nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych ze względu na 100% przekształcenie wszystkich lokali w nieruchomości.

Ad. 5. Sprawy różne.

Pan Czesław Należny poruszył sprawę zagospodarowania terenu przy ul. Janczarskiego na parking oraz na budowę blaszanych garaży.

Pan Jarosław Sudak zapewnił, że Zarząd zastanowi się nad możliwością zagospodarowania niniejszego terenu.

Pan Henryk Marszałek zwrócił się o zasypanie dziur na terenie garaży przy ul. Makuszyńskiego oraz pozostałego terenu, który wykorzystywany jest przez mieszkańców do parkowania samochodów.

Pan Marek Waszczykowski stwierdził, że dziury na omawianym terenie zostaną zasypane.

Pan Jarosław Sudak poruszył sprawę rozwiązania umowy na sprzątanie nieruchomości z jedną z firm w związku z niewykonywaniem obowiązków wynikających z umowy. Jednocześnie poinformował, że jej obowiązki zostaną od 01.02.2021r. przejęte przez drugą firmę, która wygrała przetarg.

Pan Kazimierz Chruszczewski poruszył sprawę wniosku o zmianę MPZP dot. pawilonu handlowego przy ul. Słowackiego 2. Zasugerował rozpocząć rozmowy z władzami Miasta aby przyspieszyć rozstrzygnięcie sprawy.

Pan Marek Waszczykowski potwierdził brak informacji zwrotnej w przedmiotowej sprawie.

Pan Bogusław Lisowski poruszył sprawę sprzedaży działek przy ul. Wierzbowej.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że działki zostaną ponownie wystawione na zbycie w drodze przetargu.

Pan Ryszard Wirga poruszył następujące sprawy:

1. Wznowienia działań związanych z zagospodarowaniem terenów wewnętrznych na os. przy ul. Popiełuszki, Armii Krajowej i Jana Pawła II.
2. Przedstawienia planu działania dotyczącego budowy garaży przy ul. Armii Krajowej.
3. Zmiany MPZP w rejonie ul. Słowackiego 2.

Pan Jarosław Sudak zapewnił, że Zarząd wróci do wyżej wskazanych spraw.

Ad. 6. Zakończenie obrad.

Ustalono, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 25.02.2021r. o godz. 17⁰⁰.

Natomiast posiedzenie komisji:

- organizacyjnej odbędzie się w dniu 16.02.2021r. 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
Andrzej Jędrzejko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zdzisław Bagiński