

**Protokół nr 4/2021**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu**  
**w dniu 29.04.2021r.**

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. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa,
14. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad po zmianach:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 25.03.2021r.
3. Informacja z wykonania planu finansowo – gospodarczego za IV kwartał 2020 roku oraz za cały rok 2020. Zapoznanie się i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.
4. Informacja o stanie przygotowań do przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w częściach.
5. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2020 roku.
6. Sprawy różne.
7. 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 25.03.2021r.**

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25.03.2021r.

**Ad. 3. Informacja z wykonania planu finansowo – gospodarczego za IV kwartał 2020 roku oraz za cały rok 2020. Zapoznanie się i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.**

Pani Maria Plewa przedstawiła sprawozdanie finansowe SM „Zgoda” w Brzegu za IV kw. 2020r. i cały 2020 rok.

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 na koniec roku 2020r. jest dodatni.

- b) Wyniki na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na koniec roku 2020r. są dodatnie. W związku z powyższymi wynikami również wynik z całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec roku 2020r. jest dodatni.
- c) Ogółem stan funduszu remontowego nieruchomości, a także funduszu remontowego centralnego jest dodatni, zachowana została płynność finansowa.
- d) Czynności windykacyjne wykonywane są na bieżąco, zauważa się w odniesieniu do poprzedniego roku nieznaczny wzrost wskaźnika zaległości na koniec roku 2020, który wynosi 5,55% wzrost o 0,19%. Wzrost wskaźnika zaległości może być skutkiem trwającej pandemii, wpływającej na płynność finansową mieszkańców. Skierowano do komornika jeden wniosek o eksmisję.

Następnie Pani Maria Plewa omówiła wyniki z przeprowadzonego badania z działalności finansowej Spółdzielni przez biegłego rewidenta. Przedstawiła końcową konkluzję biegłego po zakończonym badaniu, który pozytywnie ocenił działalność finansową Spółdzielni w 2020 roku.

Członkowie Rady Nadzorczej po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z przeprowadzonego badania przez biegłego rewidenta jednogłośnie podjęli uchwałę w sprawie przyjęcia opinii i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020r.

#### **Ad. 4. Informacja o stanie przygotowań do przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w częściach.**

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił się do Zarządu o przedstawienie sprawozdania z działalności za rok 2020.

Pan Jarosław Sudak omówił sprawozdanie Zarządu za rok sprawozdawczy 2020. W szczególności poruszył temat stanu funduszu remontowego. Poinformował, że nie można było wykonać wszystkich prac ze względu na pandemię. Przedstawił również gospodarkę wodomierzową wyjaśniając, że Zarząd zmierza do wyposażenia całych zasobów Spółdzielni w nakładki do zdalnego odczytu wodomierzy. Zaznaczył, że do końca roku 2021 planuje się, że ze względu na ochronę życia i zdrowia mieszkańców, rozprowadzić czujki czadu wśród mieszkańców zasobów Spółdzielni, a koszty zostaną pokryte z funduszu remontowego nieruchomości. Poinformował o przygotowywaniu biuletynu „Lokator Zgody”.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o przedstawienie sytuacji związanej z zaległościami w opłatach.

Pani Maria Plewa omówiła jak kształtuje się sytuacja zaległości w opłatach. Poinformowała, że zaległości jednomiesięczne nie stanowią istotnego zagrożenia, gdyż w większości są one regulowane w miesiącu następnym. Ponadto zaznaczyła, że Spółdzielnia prowadzi na bieżąco windykację należnych opłat poczynając od upomnień kończąc na sprawach sądowych.

#### **Ad. 5. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2020 roku.**

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

#### **Ad. 6. Sprawy różne.**

Pan Jarosław Sudak przedstawił zmiany w załączniku do uchwały nr 4 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2021r. w sprawie obciążenia służebnością gruntową działek nr 499/10 i nr 499/8 zapisanych

w KW OP1B/00014713/4 oraz działki nr 551/17 zapisanej w KW nr OP1B/00040135/9 i działki nr 551/10 zapisanej w KW OP1B/00038499/1 na rzecz działek nr 499/6 i 498/2 zapisanych w KW nr OP1B/00014713/4. Przedmiotowe działki położone są w Brzegu przy ul. Wierzbowej, będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości wprowadzone zmiany.

Pan Jarosław Sudak poinformował o pomyślnie zakończonym przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 498/2 o powierzchni 198 m<sup>2</sup> oraz działki nr 499/6, o powierzchni 1893 m<sup>2</sup> przy ul. Wierzbowej AM 12 Obr. Południe zapisanych w księdze wieczystej nr OP1B/00014713/4 w Brzegu.

Pani Katarzyna Kruk dodała, że została już podpisana umowa warunkowa z nabywcami niniejszych nieruchomości. W momencie gdy Gmina Brzeg nie skorzysta z pierwszeństwa pierwokupu podpisany zostanie właściwy akt sprzedaży. Zaznaczyła, że oferent złożył oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości.

Pan Kazimierz Chruszczewski zwrócił uwagę aby Spółdzielnia, jeśli to możliwe, wprowadziła do aktu odpowiednie zapisy zabezpieczające ją przed ewentualnymi roszczeniami ze strony nabywcy nieruchomości.

Pan Mirosław Zaręba poprosił o przedstawienie na jakim etapie jest sprawa sprzedaży Pawilonu przy ul. Ofiar Katynia.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że obecnie została wykonana wycena nieruchomości, następnie zostanie przygotowana uchwała dla Rady Nadzorczej w sprawie określenia ceny zbycia nieruchomości, a później ogłoszony przetarg.

Pan Andrzej Jędrzejko poprosił o przedstawienie wyceny remontu poszczególnych ścian nieruchomości przy ul. Chocimskiej.

Pan Marek Waszczykowski poinformował, że kosztorys remontu całego budynku przy ul. Chocimskiej 3, uwzględniający ceny z marca 2021r., opiewa na 2.200.000,00 zł. Natomiast cena wykonania jednej ściany bez balkonów to koszt ok. 550.000,00 zł. Zaznaczył, że ceny zarówno usług jak i materiałów budowlanych w zatrważającym tempie rosną z miesiąca na miesiąc. Poinformował również, że jeszcze jedna firma ma wykonać wycenę prac. Zaznaczył, że z pracami nie można zwlekać w nieskończoność i mieszkańcy będą zmuszeni zaciągnąć kredyt, jeśli nie pojawią się zewnętrzne fundusze z dofinansowaniem.

Pan Bogusław Lisowski poruszył temat możliwości usuwania nieużytkowanych samochodów z parkingów osiedlowych.

Pani Katarzyna Kruk poinformowała, że jest to bardzo trudna sprawa, gdyż Policja nie chce działać jeśli pojazd jest zarejestrowany i posiada aktualne ubezpieczenie OC.

#### **Ad. 7. Zakończenie obrad.**

Ustalono, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 27.05.2021 roku ok. godz. 17:00.

Natomiast posiedzenie komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 18.05.2021r. godz. 9<sup>00</sup>,
- 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

Z-ca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej  
Kazimierz Chruszczewski

