Protokół nr 7/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 01.07.2021r.

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 Jarosław Sudak- Prezes Zarządu,
10. Pani Katarzyna Kruk- Członek Zarządu- Kierownik Działu GZM,
11. Pan Marek Kuź – Lustrator.
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad po zmianach:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie wyników lustracji ustawowej za lata 2018-2020.
3. Podsumowanie realizacji planów pracy Rady Nadzorczej i Zarządu za I półrocze 2021r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu".
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego".

5a. Stanowisko Zarządu w sprawie propozycji złożonych przez Burmistrza w dniu 23.06.2021r.

6. Sprawy różne.
7. Zakończenie obrad.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Zdzisław Bagiński zaproponował zmianę porządku obrad poprzez zamianę kolejności rozpatrywania spraw zamieniając pkt. 2 z pkt. 3 oraz dodanie punktu 5a o treści: *Stanowisko Zarządu w sprawie propozycji złożonych przez Burmistrza w dniu 23.06.2021r.*

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła wyżej wymienione zmiany do porządku obrad.

Pan Zdzisław Bagiński zaproponował również dodanie punktu 1a o treści: *Zatwierdzenie protokołu z dnia 27.05.2021r.*

Rada Nadzorcza nie przyjęła powyższej zmiany do porządku obrad. Ustalono, że po zapoznaniu się ze zmianami wprowadzonymi do protokołu Rada Nadzorcza zatwierdzi niniejszy protokół na kolejnym posiedzeniu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad. 2. Przedstawienie wyników lustracji ustawowej za lata 2018-2020.

Pan Marek Kuź wyjaśnił, że protokół lustracji za lata 2018-2020 został podpisany przez Zarząd. Przedstawił trzy wnioski polustracyjne:

1. Zawiadamiać corocznie Krajowa Radę Spółdzielczą o zwołanych Walnych Zgromadzeniach.
   Pan Marek Kuź wyjaśnił, że czynność ta była praktykowana poza rokiem 2019.
2. Wprowadzić zmiany do Statutu w oparciu o uwagi zawarte w protokole lustracji również w zakresie unormowań związanych z badaniem sprawozdań finansowych.
   Pan Marek Kuź wyjaśnił, że bezpiecznie jest zlecać badanie sprawozdania finansowego biegłemu rewidentowi, jednak należy odpowiednio unormować to w Statucie Spółdzielni.
3. Dostosować rejestr członków Spółdzielni do zapisów ustawy Prawo spółdzielcze na zasadach opisanych w protokole lustracji.
   Pan Marek Kuź wyjaśnił, że brak w rejestrze wartości dotyczących wartości archiwalnych wkładów.

Wspomniał również aby zagwarantować w każdym okresie działalności Spółdzielni trzyosobowy skład Zarządu. Natomiast w okresie pomiędzy powołaniem kolejnego członka Zarządu zapewnienie delegata z Rady Nadzorczej do pełnienia obowiązków członka Zarządu.

Pouczył również członków Rady, że na Walnym Zgromadzeniu przedstawiają członkom Spółdzielni wnioski polustracyjne. Podsumowując stwierdził, że w pozostałym zakresie działalności Spółdzielni lustracja nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.

Pan Zdzisław Bagiński zadał pytanie czy należy zwołać Walne Zgromadzenie ze względu na zakończenie kadencji Rady Nadzorczej?

Pan Marek Kuź wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami kadencja Rady Nadzorczej w Spółdzielniach przedłuża się do czasu zwołania kolejnego Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie wyjaśnił niekorzystne dla Spółdzielni skutki niezwołania Walnego Zgromadzenia. Mianowicie zwrócił uwagę na ujemny wynik na GZM (eksploatacji podstawowej), który należy zbilansować w kolejnym roku obrachunkowym zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Brak zwołania Walnego Zgromadzenia, a tym samym brak podziału nadwyżki bilansowej wymusza podwyżki opłaty eksploatacyjnej.

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił się o przybliżenie problemu niezgodności dotyczących prowadzenia funduszu wkładów?

Pan Marek Kuź wyjaśnił, że od 2016r. powstał standard rachunkowości dotyczący prowadzenia funduszu wkładów. Dlatego też różnicę między wartością wkładów, a wartością środków trwałych należało ujednolicić, co zostało uporządkowane.

Pan Zdzisław Bagiński jak również Ryszard Wirga zwrócili się o wyjaśnienie jakie należy podjąć działania aby zachować odpowiedni skład ilościowy Zarządu gwarantujący prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni?

Pan Marek Kuź wyjaśnił, że działania mogą być różne, można zmienić zapisy statutowe lub oddelegować na czas określony członka Rady Nadzorczej do pełnienia obowiązków członka Zarządu. Zwrócił uwagę na sprecyzowanie w statucie kompetencji poszczególnych organów Spółdzielni.

Ad. 3. Podsumowanie realizacji planów pracy Rady Nadzorczej i Zarządu za I półrocze 2021r.

Pan Jarosław Sudak oraz Pan Zdzisław Bagiński krótko omówili realizację planów pracy Zarządu i Rady Nadzorczej za I półrocze 2021r. Z najważniejszych spraw wymienili sprzedaż działki nr 498/2 oraz nr 499/6 przy ul. Wierzbowej. Poinformowali również o przesunięciu terminu zwołania Walnego Zgromadzenia oraz przedłużeniu kadencji Rady Nadzorczej z uwagi na trwającą pandemię COVID-19 i obowiązujący stan prawny.

Ad. 4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu".

Pan Jarosław Sudak omówił proponowane zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu. Uzasadnił, że zmiany dotyczą doprecyzowania treści regulaminu, uwzględnienia zmian ceny wody w trakcie roku rozliczeniowego oraz udziału osób rozliczonych ryczałtem w rozliczeniu niezbilansowanej wody, a także uwzględnienia wstecznego przepływu wody występującego podczas czyszczenia rur.

Dyskusja w sprawie.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu".

Ad. 5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego".

Pani Katarzyna Kruk omówiła proponowane zmiany w Regulaminie porządku domowego. Uzasadniła, że zmiany podyktowane są zmianą przepisów prawnych. Poinformowała, że dodano punkt „Podstawa prawna", ponadto zniesiono zapisy o selektywnej zbiórce odpadów, uszczegółowiono zapisy dotyczące utrzymania w należytym stanie technicznym budynków i mieszkań oraz utrzymania higieny i estetyki budynków i ich otoczenia.

Dyskusja w sprawie.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego".

Ad. 5a. Stanowisko Zarządu w sprawie propozycji złożonych przez Burmistrza w dniu 23.06.2021r.

Pan Jarosław Sudak przedstawił stanowisko Zarządu Spółdzielni w sprawie propozycji złożonych przez Burmistrza w dniu 23.06.2021r. dotyczących przejęcia nieodpłatnego przez Gminę Brzeg od Spółdzielni działki nr 51/2, położonej na osiedlu Westerplatte, oraz pomysłu na jej zagospodarowanie. Poinformował, że Zarząd oczekuje na pisemne przedstawienie niniejszych propozycji przez Burmistrza, w celu zaprezentowania ich członkom Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu poprzez przygotowanie stosownego projektu uchwały. Podkreślił, że to kompetencją członków jest podjęcie decyzji w przedmiotowej sprawie na Walnym Zgromadzeniu. Dodał, iż wystosuje pismo do Burmistrza o przesłanie pisma intencyjnego w sprawie.

Dyskusja w sprawie.

W trakcie dyskusji Pan Zdzisław Bagiński przedstawił swoją opinię do stanowiska Zarządu w przedmiotowej sprawie, mianowicie stwierdził, że Zarząd nie odniósł się do dwóch przedstawionych propozycji Burmistrza, które obejmowały zamianę działki 51/2 na istniejącą utwardzoną działkę parkingową lub przejęcie działki 51/2 przez Miasto, w zamian za budowę miejsc postojowych dla mieszkańców osiedla Spółdzielczego na terenie planowanej drogi łączącej ulicę 1-go Maja z ulicą Chocimską, po uprzednim przejęciu terenu od aktualnego właściciela.

Po przeprowadzonej dyskusji większość członków Rady Nadzorczej wyraziło opinię, iż Zarząd powinien wystosować pismo do Burmistrza o przesłanie pisma intencyjnego w sprawie przedstawionych ustnych propozycji, które wpłynęłyby pozytywnie na rozwiązanie problemu komunikacyjnego osiedla Westerplatte. Następnie należy podjąć czynności zmierzające do przedstawienia stosownej uchwały na Walnym Zgromadzeniu.

Ad. 6. Sprawy różne.

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił się o przygotowanie aktualizacji opinii prawnej dotyczącej zwołania Walnego Zgromadzenia na kolejne posiedzenie Rady. Zwrócił się również o przygotowanie wyjaśnienia dotyczącego sprecyzowania kompetencji Rady i Zarządu, oraz w jakich dokumentach powinno zostać to uregulowane.

Pani Katarzyna Kruk odniosła się do drugiej części wypowiedzi poprzednika wyjaśniając, że lustrator rekomenduje doprecyzować w Statucie kompetencje Rady poprzez zawarcie wszystkich w paragrafie dotyczącym zakresu działania Rady. Wyjaśniła również, że obecnie część kompetencji Rady jest ujęta w innych paragrafach Statutu powodując istotne utrudnienie.

Rada Nadzorcza omówiła sprawy bieżące na poszczególnych osiedlach. Między innymi poruszono sprawę dokarmiania gołębi i zanieczyszczania nieruchomości wspólnych z tym związane, a także szukania sposobów na odstraszanie dzikich ptaków. Poruszono również temat wycinki drzew i nasadzeń nowych mniej inwazyjnych.

Na koniec Pani Katarzyna Kruk poinformowała o przekazaniu specyfikacji w zakresie robót konserwacyjnych instalacji domofonowej, antenowej instalacji zbiorczej, jak również utrzymania czystości w zasobach Spółdzielni. Zwróciła się do członków Rady o zapoznanie się z treścią przekazanych materiałów i przygotowanie ewentualnych uwag na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 7. Zakończenie obrad.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 26.08.2021 roku o godz. 17:00
Natomiast posiedzenie komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 17.08.2021r. 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.
Protokolant:
Agnieszka Dyl

Sekretarz Rady Nadzorczej Andrzej Jeżewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej Zdzisław Bagiński