Protokół nr 8/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 26.08.2021r.

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. Pan Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
11. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa,
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołów z dnia: 27.05.2021r.,24.06.2021r. oraz 01.07.2021r.
3. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2021r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
4. Przedstawienie zasad wyboru firmy badającej sprawozdanie finansowe za 2021r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych"
6. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2021r.
7. Sprawy różne.
8. Zakończenie obrad.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad. 2. Zatwierdzenie protokołów z dnia: 27.05.2021r., 24.06.2021r. oraz 01.07.2021r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.05.2021r. i w dniu 01.07.2021r.
Rada Nadzorcza przyjęła większością głosów protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.06.2021r.

Ad. 3. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2021r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.

Pani Maria Plewa omówiła wykonane planu gospodarczego za I półrocze 2021r. Skomentowała ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkalnymi wyjaśniając, że wynika on z wyższych kosztów C.O. związanych z wydłużeniem sezonu grzewczego, w stosunku do wnoszonych zaliczek.

Zauważyła, iż obserwuje się przekroczenie założeń planu gospodarczego dotyczących kosztów C.O. oraz niskie wykonanie planu remontów, dlatego przygotowywana jest korekta planu gospodarczego na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej. Przedstawiła również stan zadłużenia z wnoszonych opłat lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży zaznaczając, że wskaźnik zaległości spada i wynosi 4,63%. Poza tym stwierdziła, że płynność finansowa Spółdzielni jest zachowana. Wyjaśniła także, że zaległości są pilnowane i gdy jest to konieczne składane są wnioski do Sądu lub komornika w celu odzyskania należności.

Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zaniepokojenie w związku z niskim wykonaniem planu remontów. Pan Mirosław Zaręba zwrócił uwagę, że ceny materiałów oraz usług remontowych rosną i nie wykonane w bieżącym roku prace będą droższe w przyszłości.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że problemy z wykonaniem planu remontów związane są w szczególności z niemożliwością przeprowadzenia zaplanowanej wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, powodem jest brak zgody właścicieli mieszkań na wejście do lokalu. Jednocześnie zaznaczył, że Zarząd stara się przekonywać mieszkańców o konieczności przeprowadzenia prac. Mieszkańcy informowani są również o odpowiedzialności i kosztach, które poniesie właściciel lokalu za szkody powstałe u sąsiadów i na częściach wspólnych nieruchomości, w przypadku wystąpienia awarii. Przyjął również sugestie Przewodniczącego Rady, aby dopisać informacje o rosnących kosztach prac remontowych związanych ze wzrostem cen materiałów i usług.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się do Zarządu o zaplanowanie spotkania z mieszkańcami budynku przy ul. Chocimskiej 3 w sprawie remontów.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego za I półrocze 2021r.

Ad. 4. Przedstawienie zasad wyboru firmy badającej sprawozdanie finansowe za 2021r.

Pani Maria Plewa zaznaczyła, że zgodnie z obowiązującymi zapisami Statutu, jak również w celu klarowności działania Zarządu i Rady Nadzorczej zasadne jest zlecenie niezależnej firmie zewnętrznej przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni. Zaproponowała przyjęcie następujących zasad wyboru firmy badającej sprawozdanie finansowe za rok 2021:

Wysłanie zapytań do firm o przedstawienie oferty badania sprawozdania finansowego i wybranie przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej najkorzystniejszych, aby przedstawić je na posiedzeniu Rady Nadzorczej 30.09.2021r. Następnie po wyborze przez Radę Nadzorczą firmy, podpisanie na rok umowy, tak aby umożliwić biegłemu rewidentowi uczestnictwo w inwentaryzacji zgodnie z wymogami.

Ustalono, że oferty będą spływać do 20.09.2021r., a Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w przedmiotowej sprawie zbierze się w późniejszym terminie. Zatwierdzono również treść zaproszenia do składania ofert.

Ad. 5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych".

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił zasadność przyjęcia zasad wyboru pełnomocnika nieruchomości poza obradami zebrania. Powołał się na występowanie przypadków losowych np. śmierć pełnomocnika, a także brak jest możliwości zwołania zebrania np. pandemia.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie zmiany „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych".

Ad. 6. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2021r.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2021r.

Ad. 7. Sprawy różne.

Pan Jarosław Sudak przedstawił pismo mieszkańca budynku przy ul. Rybacka 6-6c w sprawie pomieszczenia dodatkowego. Przedstawił również Radzie treść wysłanej odpowiedzi. Zaznaczył jednocześnie, że sprawa została zakończona poprzez przyjęcie, zgodnie z zapisami regulaminowymi, w drodze przetargu najkorzystniejszej oferty za dzierżawę pomieszczenia dodatkowego.

Pan Kazimierz Chruszczewski poruszył sprawę grodzenia terenu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Księcia Jerzego II Piasta 2a-2c i uniemożliwienia dojścia mieszkańcom budynku przy ul. Kamiennej do pojemników na odpady komunalne. Zwrócił się do Zarządu o zajecie się niniejszym problemem i przedstawienie na kolejnym posiedzeniu Rady podjętych kroków w celu zadbania o interes spółdzielców.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że pojemniki na odpady zostały przeniesione tymczasowo na teren nieruchomości Kamienna 5-13. Wyjaśnił, że działka 216/4 przeszła na rzecz Wspólnoty w drodze zamiany na działkę, która stanowiła dojście do klatek budynku Kamienna 5-13 od ulicy Księcia Jerzego II Piasta. Poinformował, że w wyniku zamiany ustanowiono notarialnie służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 216/13 dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Obecnie Zarząd wystosował pismo do Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej o zniesienie służebności.

Pan Jarosław Sudak przedstawił treść wniosku członka Spółdzielni o wgląd w dokumenty i poinformował o zakresie udostępnionych dokumentów wnioskodawcy.

Pan Jarosław Sudak poruszył temat zmiany zintegrowanego systemu operacyjnego wspomagającego zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, dzięki któremu informacje wprowadzane w obrębie jednego modułu systemu dostępne będą dla pozostałych, zwiększając szybkość i efektywność pracy z programem. Wniosek Zarządu podyktowany jest wieloma problemami występującymi podczas użytkowania dotychczasowego programu oraz trudną współpracą z firmą. Poinformował również, że sprzęt komputerowy na stanowiskach pracy nie wymaga wymiany, a także wypowiedzenie obowiązującej umowy nie stworzy problemów.

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił się o przedstawienie przez Zarząd wniosku o zmianę zintegrowanego programu wspomagającego zarządzanie zasobami mieszkaniowymi z podaniem przesłanek uzasadniających dokonanie zmiany wraz z kosztami zakupu niniejszego programu. Zwrócił się również o przedstawienie referencji.

Pan Jarosław Sudak poinformował członków Rady Nadzorczej o otrzymaniu pisemnej propozycji Burmistrza dotyczącej nieodpłatnego przejęcia działki nr 51/2 przy ul. Ptasiej w Brzegu (kserokopia pisma została przekazana członkom Rady Nadzorczej na posiedzeniu). Zwrócił uwagę, że złożona na piśmie propozycja odbiega od propozycji przedstawionych Radzie na czerwcowym spotkaniu.

Pan Kazimierz Chruszczewski odniósł się do przekazanej propozycji Burmistrza dotyczącej działki 51/2 przy ul. Ptasiej. Jego zdaniem złożona propozycja oznacza brak planowania zmian MPZP na przedmiotowej działce, gdyż Burmistrz chce zagospodarować ją na tereny zielone zgodnie z zapisami obowiązującego MPZP. Dodał, że utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu może realizować Spółdzielnia.

Pan Jarosław Sudak zwrócił uwagę, że zgodnie z omawianą propozycją na działce 51/2 możliwe jest przeprowadzenie drogi z ogólnie dostępnym parkingiem, nie tylko dla mieszkańców os. Westerplatte, w związku z czym zmiany w MPZP mogą nastąpić.

Pan Henryk Marszałek zwrócił uwagę, iż propozycja Burmistrza dotyczy chęci bezpłatnego przejęcia działek spółdzielczych, a nie ma propozycji co Spółdzielcy otrzymają w zamian.

Pan Zdzisław Bagiński stwierdził, że członkowie Rady Nadzorczej po zapoznaniu się z treścią otrzymanego pisma wyrażą swoją opinię na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej we wrześniu. Zaznaczył jednak, że to do Zarządu należy przedstawienie swojego stanowiska w przedmiotowej sprawie i jeśli są niejasne kwestie to w gestii Zarządu jest wystąpienie do Burmistrza o ich wyjaśnienie.

Pan Jarosław Sudak przypomniał, że Walne Zgromadzenie wypowiedziało się już co do bezpłatnego przejęcia przez Burmistrza działek nr 51/2 przy ul. Ptasiej i nr 351/21 przy ul. Rybackiej.

Pan Kazimierz Chruszczewski dodał, że nie można wybudować na terenie działki 51/2 parkingów, ponieważ to Burmistrz jest władny do zmiany MPZP.

Pan Zdzisław Bagiński zapytał jaki jest obecny stan prawny omawianej działki?

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że stan prawny nie zmienił się. Działka 51/2 posiada funkcję terenów zielonych. Dodał, że do Urzędu Gminy zostało złożone, przez Zarząd Spółdzielni na wniosek Walnego Zgromadzenia, pismo-wniosek o zmianę dla przedmiotowej działki funkcji w MPZP. Zmiana ma umożliwić w przyszłości budowę parkingów dla mieszkańców os. Westerplatte. Podkreślił, że nie ma przeciwwskazań do podjęcia przez Burmistrza decyzji co do złożonego wniosku.

Pan Kazimierz Chruszczewski zwrócił uwagę, że gdy była w mocy uchwała Walnego Zgromadzenia zezwalająca na przekazanie przedmiotowej działki na rzecz Gminy, to nie wykorzystano go na przejęcie przedmiotowego terenu.

Pan Zdzisław Bagiński podkreślił, że przedmiotową sprawę Rada Nadzorcza omówi na kolejnym posiedzeniu, po jej przeanalizowaniu.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał o wielokrotność wykonanego koszenia trawy w br. na zasobach spółdzielczych.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że koszenia odbyły się już trzy krotnie. Ponadto wyjaśnił, że wyjątkowo duża ilość opadów i wilgotność gruntu uniemożliwiają kontynuowanie prac.

Pan Zdzisław Bagiński poinformował, że wystosował do Zarządu zapytanie o powód wstrzymania koszenia terenów zielonych przy ul. Morcinka, co według niego jest niedopuszczalne i nie miało miejsca w poprzednich latach.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o podanie informacji czy w związku z obfitymi opadami występują podtopienia na nieruchomościach Spółdzielczych. W przypadkach występujących problemów jakie kroki zamierza podjąć Zarząd w celu ich rozwiązania.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że obserwuje się niniejszy problem przy ul. Słowiańskiej, gdy po ulewnych deszczach są podtapiane piwnice. Taka sytuacja wynika z konieczności przebudowy kanalizacji ulicznej położonej w Gminnej drodze przy budynkach mieszkalnych. Jednocześnie dodał, że Zarząd wielokrotnie wnioskował do Urzędu Miasta o remont drogi wewnętrznej i otrzymywał informację o braku środków na niniejszy cel. Podobny problem występuje w budynku przy ul. Ks. Popiełuszki 10-22. Powodem problemu jest zastosowany kolektor odbioru wody deszczowej, który jest niewystarczający przy występowaniu obfitych opadów. Spółdzielnia może rozwiązać niniejszy problem poprzez budowę zbiorników do odbioru wody deszczowej, jednak jest to związane z dużymi kosztami, które musieliby ponieść mieszkańcy.

Ad. 8. Zakończenie obrad.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 30.09.2021 roku o godz. 17:00
Natomiast posiedzenie komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 21.09.2021r. godz. 9^{00},
- rewizyjnej i TUiGZM - termin i godzina zostaną uzgodnione w późniejszym terminie.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.
Protokolant:
Agnieszka Dyl

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zdzisław Bagiński

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Andrzej Jędrzejko