Protokół nr 9/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 30.09.2021r.

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. 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 po zmianach:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26.08.2021r.
3. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2021r.
4. Wybór firm na badanie sprawozdania finansowego.
5. ***Informacja Zarządu na temat sytuacji dotyczącej działki 51/2 przy ul. Ptasiej.***
6. Informacja o sposobie przeprowadzenia konsultacji z przedstawicielami nieruchomości w sprawie ustalenia planu remontów na 2022r.
7. Informacja o braku możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia.
8. Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU.
9. Sprawy różne.
10. Zakończenie obrad.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Ryszard Wirga złożył wniosek o usunięcie z porządku obrad punktu 5 o brzmieniu: „Przedstawienie informacji o potrzebie zmiany zintegrowanego systemu operacyjnego wspomagającego zarządzanie zasobami spółdzielczymi." Zwrócił się o uzupełnienie materiałów, o analizę prawną określającą skutki rozwiązania umowy z dotychczasową firmą, w jaki sposób umowa była realizowana, czy obciążano karami umownymi za niewywiązywanie się z umowy. Zaznaczył, że po uzupełnieniu materiałów Rada Nadzorcza zajmie się niniejszym tematem.

Rada Nadzorcza poparła powyższy wniosek i jednogłośnie przyjęła zmianę do porządku obrad.

Następnie Pan Ryszard Wirga złożył wniosek w sprawie przyjęcia do porządku obrad punktu 5 o brzmieniu: *„Informacja Zarządu na temat sytuacji dotyczącej działki 51/2 przy ul. Ptasiej."* Wniosek uzasadnił tym, że zarówno w prasie, w internecie jak i na klatkach schodowych jest dużo informacji na temat przekazania działki nr 51/2 przy ul. Ptasiej na rzecz Gminy Brzeg, które w jego odczuciu są nieścisłe, niejasne. Dlatego zwraca się o poruszenie niniejszej sprawy na obecnym posiedzeniu Rady.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmianę do porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad. 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26.08.2021r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.08.2021r.

Ad. 3. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2021r.

Pani Maria Plewa uzasadniła przyjęcie korekty planu gospodarczego na rok 2021 informując, że wprowadzane zmiany dotyczą:

- wzrostu kosztów ciepła w 2021r. ze względu na dwukrotną podwyżkę ceny GJ oraz wydłużony sezon grzewczy.
- planowanych niższych kosztów w związku z niewykonaniem remontów o 30 tys. lokali użytkowych w BHU,
- zmiany planowanych przychodów, z tytułu sprzedaży działek przy ul. Wierzbowej.
- korekty planu remontów nieruchomości mieszkaniowych na 2021r. o wydatki remontowe, które zostały wykonane, a nie były zaplanowane oraz o wydatki które nie będą zrealizowane w 2021r.

Wyjaśniła, że na brak wykonania planowanych prac remontowych mają wpływ takie czynniki jak:

a) Brak zgody mieszkańców na wejście na roboty.
b) Zmiana przedmiotu remontu ze względu na ograniczone środki finansowe.
c) Brak szybkiej reakcji operatorów dotyczących uporządkowania sieci – nie można malować klatek schodowych.
d) Brak ofert na przetargu dot. projektu uporządkowania instalacji gazu.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia korekty planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu na rok 2021.

Ad. 4. Wybór firm na badanie sprawozdania finansowego.

Pan Henryk Marszałek zreferował przebieg zbierania ofert i wyboru oferty na badanie sprawozdania finansowego za 2021r. Poinformował, że wyznaczono dwa terminy składania ofert ze względu na małe zainteresowanie oraz wysokie stawki za wykonanie usługi. Ostatecznie wpłynęły oferty od trzech firm:

a) Firma BAD-BIL Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów Sp. z o.o. z Opola przedstawiła dwie oferty w pierwszym terminie na kwotę: 15.000,00 zł netto, w drugim terminie na kwotę: 12.000,00 zł netto.

b) Kancelaria Finansowo-Księgowa HALKIS Kisielewska Halina z Obornik Śląskich przedstawiła ofertę w drugim terminie na kwotę: 10.000,00 zł netto.
c) Grupa KPW Audytor Sp. z o.o. z Łodzi przedstawiła ofertę w drugim terminie na kwotę: 8.200,00 zł netto.

Podsumowując stwierdził, że Komisja Rewizyjna po przeanalizowaniu ofert, zwróceniu uwagi na współpracę firm z innymi Spółdzielniami oraz zaoferowane ceny za wykonanie usługi rekomenduje wybór oferty Grupy KPW Audytor Sp. z o.o. z Łodzi.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za rok 2021.

Ad. 5. Informacja Zarządu na temat sytuacji dotyczącej działki 51/2 przy ul. Ptasiej.

Pan Zdzisław Bagiński przytoczył tytuł artykułu, który ukazał się w Panoramie Powiatu Brzeskiego o brzmieniu: „Burmistrz Wrębiak ma zakusy na majątek spółdzielców. Chce „uszczęśliwić" mieszkańców dużego osiedla, chociaż oni mają inne plany." Dodał, że jest to gra polityczna, walka o głosy wyborcze autora artykułu, a spółdzielnia nie powinna pozwalać na wciąganie jej w rozgrywki polityczne. Zwrócił się do Zarządu o wyrażenie swojej opinii w przedmiotowej sprawie.

Zarząd odpowiedział, że z niniejszym artykułem się nie zapoznał.

Pan Henryk Marszałek dodał, że autor artykułu nie wspomniał kto będzie musiał sfinansować budowę parkingu w przypadku zatrzymania działki przez Spółdzielnię, że koszty te będą musieli pokryć spółdzielcy z osiedla Westerplatte. Podkreślił również, że budowa parkingu będzie możliwa dopiero po zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), której jeszcze nie ma. Brak w artykule powyższych informacji czyni go jednostronnym, subiektywnym.

Pan Zdzisław Bagiński zaznaczył, że historia dotycząca przekazania działki nr 51/2 przy ul. Ptasiej zaczęła się w 2018r., gdy podjęta została uchwała Walnego Zgromadzenia wyrażająca zgodę na nieodpłatne zbycie działki. Niniejsza działka miała służyć mieszkańcom Brzegu, nie tylko osiedla Westerplatte. Ponadto nie miała być oddana za darmo, lecz wraz z działką 351/21 przy ul. Mickiewicza, którą Miasto po przejęciu miało wyremontować i utrzymywać.

Pan Ryszard Wirga zabrał głos w sprawie zwracając się do Zarządu o udzielenie informacji czy ostatnie pismo Burmistrza dotyczące chęci przejęcia działki nr 51/2 przy ul. Ptasiej było konsekwencją wysłanego przez Zarząd zapytania w tej sprawie.

Pan Jarosław Sudak Sudak wyjaśnił, że Zarząd wystosował do Burmistrza pismo w sprawie pisemnego przedstawienia propozycji złożonych ustnie na sierpniowym spotkaniu z Radą i Zarządem.

Pan Ryszard Wirga zwrócił uwagę, że Rada Nadzorcza powinna otrzymać nie tylko odpowiedź Burmistrza na pismo Zarządu w temacie określonym przez przedmówcę, lecz również treść pisma skierowanego przez Zarząd do Burmistrza. Ponadto niniejszy temat miał być poruszony przez Radę na bieżącym posiedzeniu, dlatego ma wątpliwości co do intencji kierujących Zarządem przy podjęciu decyzji o wywieszeniu pisma od Burmistrza na klatkach schodowych.

Pan Zdzisław Bagiński stwierdził, że w artykule brakuje ważnych informacji, takich jak koszty budowy parkingu oraz kto poniesie koszty jego budowy. Dlatego złożył wniosek o zobowiązanie Zarządu do przygotowania, na kolejne posiedzenie Rady, kosztorysu budowy parkingu na osiedlu Westerplatte.

Rada Nadzorcza większością głosów przyjęła powyższy wniosek.

Pan Kazimierz Chruszczewski zabrał głos w omawianej sprawie stwierdzając, że Zarząd powinien przygotować pismo, w którym odniesie się do treści zamieszczonego w Panoramie Powiatu Brzeskiego artykułu. Należy zaznaczyć, że Spółdzielnia nie oddaje nic za darmo.

Pan Mirosław Zaręba poinformował, że był uczestnikiem spotkania, na którym Burmistrz wycofał się z chęci przejęcia działki nr 351/21 przy ul. Mickiewicza.

Pan Kazimierz Chruszczewski zaproponował omówienie niniejszej sprawy na kolejnym posiedzeniu, gdy Zarząd przygotuje odpowiedź na omawiany artykuł.

Pan Marek Waszczykowski zapytał, czy Zarząd ma przygotować swoje stanowisko dotyczące omawianego artykułu i skonsultować z Radą Nadzorczą?

Pan Zdzisław Bagiński stwierdził, że Rada Nadzorcza nie zamierza wchodzić w kompetencje Zarządu. Zarząd jest organem wykonawczym i powinien się wypowiedzieć. Natomiast działania Zarządu lub ich brak zostanie oceniony przez Radę Nadzorczą.

Pan Henryk Marszałek podkreśli, że należy wystosować ripostę do treści artykułu i uświadomić spółdzielców, że nigdy nie było mowy o oddawaniu Gminie działek za darmo.

Ad. 6. Informacja o sposobie przeprowadzenia konsultacji z przedstawicielami nieruchomości w sprawie ustalenia planu remontów na 2022r.

Pan Jarosław Sudak przedstawił propozycję Zarządu Spółdzielni, na przeprowadzenie zebrań w zmienionej formie, jak w roku ubiegłym, do końca listopada bieżącego roku. Zarząd zaproponował przeprowadzenie konsultacji z pełnomocnikami budynków w celu ustalenia zakresu prac na zieleni niskiej i wysokiej, oraz zatwierdzenia planu remontów (wynikających z przeglądu budynku). Tym samym mieszkańcy dostaliby informację o planie remontów i terminie zgłaszania wszelkich uwag oraz potrzeb do pełnomocników. Spotkania indywidualne z pełnomocnikami budynków byłyby ustalane telefonicznie.

Rada Nadzorcza przychyliła się do powyższej propozycji Zarządu.

Ad. 7. Informacja o braku możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia.

Pan Zdzisław Bagiński stwierdził, że członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z załączoną do materiałów opinia prawną dotyczącą zwołania Walnego Zgromadzenia. Zwrócił się do Zarządu o przedstawienie konkluzji przedstawionej opinii prawnej.

Pan Jarosław Sudak wskazał, że konkluzja zawarta jest w ostatnim akapicie przedmiotowej opinii, która mówi, że w aktualnym stanie prawnym brak jest możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia.

Ad. 8. Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że tydzień przed posiedzeniem Rady Nadzorczej ogrzewanie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnie zostało uruchomione i nie zauważono większych problemów.

Ad. 9. Sprawy różne.

Pan Jarosław Sudak poruszył następujące sprawy:

1. Zapoznał członków Rady z pismem pełnomocników nieruchomości przy ul. Rybacka 6-6c w sprawie przedstawienia kosztów montażu monitoringu nieruchomości. Poinformował jednocześnie, że Zarząd zlecił wykonanie kosztorysu prac i przekazał informację pełnomocnikom nieruchomości o kosztach wynikających ze złożonych ofert.
2. Przedstawił również treść pisma mieszkańców nieruchomości przy ul. Kamiennej dotyczącego rozwiązania problemu związanego z dostępem do ogrodzonego placu gospodarczego na pojemniki na odpady komunalne. Poinformował, że Zarząd przygotowuje odpowiedź na pismo, które przedstawi na kolejnym posiedzeniu Rady.
3. Przybliżył także treść pisma członka Spółdzielni o udzielenie informacji w sprawie spotkania członków Rady i Zarządu z Burmistrzem Brzegu w sprawie przekazania działki nr 51/2 przy ul. Ptasiej w Brzegu. Poinformował również o zawartym w piśmie wniosku o udostępnienie kserokopii dokumentów.
   Pan Zdzisław Bagiński zapoznał członków Rady Nadzorczej z treścią przygotowanej odpowiedzi Rady na niniejsze pismo, którego treść jednogłośnie zatwierdzili pozostali członkowie Rady. Decyzję dotyczącą udostępnienia wnioskowanych kserokopii dokumentów pozostawił w gestii Zarządu.

   Pan Jarosław Sudak poinformował, że do Spółdzielni dotarła informacja ze Starostwa o wszczęciu postępowania związanego z budową dwóch budynków mieszkalnych na działce sąsiadującej z działka nr 51/2 przy ul. Ptasiej.

   Pan Kazimierz Chruszczewski zapytał czy Zarząd zapoznał się z dokumentacją złożoną w Starostwie i czy zauważył ewentualne nieprawidłowości mogące mieć negatywny wpływ na nieruchomości i mieszkańców Spółdzielni.

   Pan Marek Waszczykowski poinformował, że zapoznał się z dokumentacją złożoną w Starostwie i zawnioskował o uzupełnienie dokumentacji o informację w jaki sposób będzie odprowadzana woda opadowa.

Pan Marek Waszczykowski następnie omówił, załączoną do materiałów na posiedzenie Rady, analizę zużycia ciepła i kosztów po likwidacji węzła grupowego na osiedlu Popiełuszki. Podsumował informując, że po trzech latach poniesione nakłady się zwróciły oznacza to, że kolejne lata będą już tylko zyskiem dla odbiorców.

Pan Ryszard Wirga przypomniał ustalenia z 2016r. kiedy planowano likwidację węzła grupowego, iż wówczas szacowano o 20% niższe koszty użytkowania indywidualnych węzłów cieplnych. Stwierdził, że z przedstawionej analizy to nie wynika.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że planowano zwrot poniesionych kosztów za wykonanie indywidualnych węzłów cieplnych po pięciu latach, a obecnie po trzech latach informujemy, że koszty już praktycznie się zwróciły, czyli jest 33% oszczędności, a nie tak jak było planowane 20%.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o przygotowanie informacji, porównania mieszkań w nieruchomości przy Chocimska 1-1a-3 pod względem zużycia ciepła, w zależności od tego czy posiadają podzielniki ciepła czy nie. Zwrócił się również o porównanie przedmiotowego budynku do innego np. przy ul. Sucharskiego.

Pani Katarzyna Kruk zwróciła uwagę, że porównywanie kosztów zużycia ciepła w wieżowcu do nieruchomości o znacznie niższej wysokości będzie zafałszowane, ponieważ porównywać można nieruchomości podobne. Niestety w zasobach spółdzielni nie ma budynków podobnych do przedmiotowej nieruchomości.

Ad. 10. Zakończenie obrad.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 28.10.2021 roku o godz. 17:00
Natomiast posiedzenie komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 19.10.2021r. 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

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Andrzej Jędrzejko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zdzisław Bagiński