Protokół nr 11/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 25.11.2021r.

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 Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
10. Pani Katarzyna Kruk- Członek Zarządu- Kierownik Działu GZM,
11. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa,
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.10.2021r.
3. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2021r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
4. Ustalenie wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2022r.
5. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2021r.
6. Zapoznanie się z dodatkowymi materiałami i projektami uchwał na Walne Zgromadzenie.
7. Sprawy różne.
8. 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 28.10.2021r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.10.2021r.

Ad. 3. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 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 finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2021r. Poinformowała, że wskaźnik wykonania planu za 9 miesięcy wynosi 75%.
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 za III kw. 2021r. jest dodatni.
b) Wyniki na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na koniec III kw. 2021r. są dodatnie. W związku z powyższymi wynikami również wynik z całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec III kw. 2021r. jest dodatni.

Wskaźnik zaległości na koniec III kw. 2021 wynosi 5,07%. Jego podwyższony poziom wynika z tego, że w miesiącu wrześniu zaksięgowano rozliczenie centralnego ogrzewania, a należności z tego tytułu mieszkańcy uregulowali dopiero w kolejnym miesiącu. Poinformowała również o niższym zadłużaniu na lokalach użytkowych, co świadczy o prowadzeniu skutecznej windykacji należności.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego za trzy kwartały 2021r.

Pan Ryszard Wirga zwrócił się o umieszczenie w porządku obrad styczniowego posiedzenia Rady sprawy dotyczącej zmiany Regulaminu działalności społeczno-wychowawczej.

Ad. 4. Ustalenie wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2022r.

Pani Maria Plewa omówiła zmiany opłat na 2022r. informując, że:

1. Koszty zarządzania – Koszty usług na rynku z roku na rok są wyższe, wzrasta też płaca minimalna o 7%. Zmiany te powodują wzrost kosztów rozliczanych w kosztach zarządzania, dlatego też od kwietnia 2022 r. w kalkulacjach opłat nastąpi wzrost opłat za zarządzanie do 0,75 zł/m^2.
2. Opłaty publiczno-prawne: podatki od nieruchomości na 2022 rok wzrastają zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Brzeg.
   Ubezpieczenie majątkowe wzrośnie w związku ze wzrostem wartości odtworzeniowej 1m^2 o 6%.
3. Zakłada się wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: energii elektrycznej dla BM o 20 %, dla garaży o 10%, (w związku z planowanym wzrostem cen za energię elektryczną), wzrost kosztów rozliczanych w kosztach eksploatacji, konserwacji bieżących budynków o 5%, w związku z planowanym wskaźnikiem inflacji. Wysokość pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wg zawartych umów (np. usługi kominiarskie, sprzątanie wewnątrz i na zewnątrz budynków, terenów zielonych, koszenia i cięcia żywopłotów, deratyzacja, pogotowia mieszkaniowego, konserwacje domofonów i anten.
4. Dla celów planowania pozostałych kosztów gospodarki odpadami na rok 2022 z tytułu dzierżawy terenu oraz wywozu odpadów przy wiatach śmietnikowych, za podstawę przyjmuje się koszty ponoszone w roku 2021 zwiększone o wskaźnik inflacji.
5. Uwzględnione zostały koszty związane z pracami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów oraz wycinki i nasadzeń zaplanowane na 2022 r.
6. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni wspólnie użytkowane oraz nie przeznaczone do wspólnego użytkowania w 2022 r. (tereny niezabudowane, zabudowane urządzeniami budowlanymi, tereny do zbycia lub zamiany) oraz tereny będące współwłasnością zgodnie z zawartą umową na sprzątanie wzrosną. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, wg opłat z 2021 r. Podatki od nieruchomości wzrosną zgodnie z uchwałą Rady Miasta Brzeg.

7. Zakłada się pożytki (wg stanu z IX br.) dla nieruchomości, które mają dochody z tytułu reklam, dzierżaw, dodatkowych pomieszczeń piwnicznych itp. na terenie swoich nieruchomości lub współwłasności. Pożytki zwiększają przychód nieruchomości a tym samym obniżają opłaty eksploatacji dla mieszkańców nieruchomości, na których występują – poprzez uwzględnienie ich w kalkulacjach opłat.
8. Dla BM Chocimska 1 i Chocimska 3 z tytułu kosztów utrzymania wind zakłada się wzrost kosztów w 2022 r. o 5 %., jak również wynikające z przepisów prawa, dozoru.
9. Do planu na rok 2022 przyjmuje się wysokość nadwyżki dla członków w wysokości 0,10 zł/m^2. Jednocześnie Zarząd informuje, że nie przyjęcie uchwały na WZ o podziale nadwyżki na taki cel skutkować będzie zwiększeniem opłat eksploatacyjnych o 0,10 zł/m^2 dla członków w roku 2022.
10. Podniesiony został również odpis na fundusz remontowy o 0,10 zł/m^2 dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych w związku z rosnącymi kosztami usług remontowych i materiałów budowlanych.

Pani Maria Plewa podsumowała, że średnio ok. 0,10 zł wzrośnie stawka na fundusz remontowy nieruchomości poza nieruchomościami, które przyjęły wyższe stawki.

Pan Marek Waszczykowski poinformował, że jest dziesięć nieruchomości, gdzie mieszkańcy nie wyrazili zgody na podniesienie o 0,10 zł stawki na fundusz remontowy lub zawnioskowali za obniżeniem jej. Jednocześnie zwrócił się do Rady o podjęcie decyzji czy podwyższyć stawkę funduszu remontowego dla przedmiotowych nieruchomości. Wyjaśnił, że koszty robót i usług rosną, potrzeby wynikające z przeglądów technicznych nieruchomości również występują i nie jest wskazane uszczuplanie funduszu remontowego nieruchomości.

Po dyskusji Rada Nadzorcza zadecydowała o podwyższeniu stawki funduszu remontowego o 0,10 zł.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad uchwałą w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe o statusie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na rok 2022.
Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie

Ad. 5. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2021r.

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

Ad. 6. Zapoznanie się z dodatkowymi materiałami i projektami uchwał na Walne Zgromadzenie.

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił uwagę, że ponowiona została uchwała dot. nieodpłatnego zbycia działki nr 51/2 przy ul. Ptasiej na rzecz Gminy Brzeg w odpowiedzi na pismo Burmistrza z sierpnia bieżącego roku. Poprosił o wyjaśnienie, dlaczego Prezes Jarosław Sudak nie przedstawił sprawy na sesji Rady Miasta, nim Rada uchyliła uchwałę wyrażającą Burmistrzowi zgodę na przejęcie przez Gminę Brzeg przedmiotowej działki.

Pan Marek Waszczykowski odpowiedział, że nie może wypowiadać się w imieniu Pana Jarosława Sudaka. Dodał, że ponieważ Burmistrz wystosował pismo informujące o chęci przejęcia działki

51/2 przy ul. Ptasiej to Zarząd w odpowiedzi przygotował projekt uchwały na Walne Zgromadzenie. Przygotowany projekt może przez Radę Nadzorczą zostać zaakceptowany i przekazany do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie lub nie. Przedstawione materiały na Walne Zgromadzenie są projektami i oprócz uchwał wynikających wprost z przepisów prawa, które muszą być poddane głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu są również uchwały, jak ta omawiana, których dalsze procedowanie zależy od decyzji Rady Nadzorczej. Przypomniał również, że Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Urzędu Miasta, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, o zmianę w MPZP dot. zmiany funkcji działki nr 51/2 na użytkową zezwalającą na budowę parkingu. Zaznaczył, że wniosek jeszcze nie został rozpatrzony.

Pan Kazimierz Chruszczewski zwrócił się do Zarządu o wystosowanie pisma do Burmistrza informującego, że sprawa działki 51/2 została poruszona na Radzie Nadzorczej i projekt uchwały na nieodpłatne zbycie działki został przygotowany na Walne Zgromadzenie. Po decyzji Walnego Zgromadzenia Zarząd podejmie dalsze działania w przedmiotowej sprawie.

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił się o przeprowadzenie przez Zarząd sondażu wśród mieszkańców os. Westerplatte czy są zainteresowani zagospodarowaniem przedmiotowej działki na parking podając im koszty utrzymania działki oraz koszt inwestycji.

Pan Marek Waszczykowski zobowiązał się do przygotowania informacji na temat kosztów utrzymania działki nr 51/2 przy ul. Ptasiej.

Pan Ryszard Wirga zwrócił uwagę, że przygotowaną uchwałę Zarząd powinien odpowiednio uzasadnić Walnemu Zgromadzeniu oraz w prasie lokalnej.

Pan Henryk Marszałek dodał, że gdyby Pan Jarosław Sudak odpowiednio wytłumaczył Walnemu Zgromadzeniu swoją wizję to temat byłby już nieaktualny.

Pan Zdzisław Bagiński zapytał, czy są jeszcze uwagi do przedstawionych materiałów na Walne Zgromadzenie?

Rada Nadzorcza wstępnie przyjęła przedstawione materiały na Walne Zgromadzenie.

Ad. 7. Sprawy różne.

Pan Marek Waszczykowski przedstawił następujące sprawy:

1. Poinformował o planowanych rozmowach z Zarządem Wspólnoty Księcia Jerzego II Piasta 2a-2c na temat usytuowania śmietników przynależnych do nieruchomości Kamienna 5-13. Zaznaczył, że jeśli Zarząd Wspólnoty nie wyrazi zgody na obecne usytuowanie śmietników to zostaną one odsunięte od granicy działki zgodnie z obowiązującymi przepisami. Udzielona zostanie wówczas odpowiedź na pismo mieszkańców budynku przy ul. Kamiennej 5-13.

2. Poinformował również o przygotowanej odpowiedzi dla pełnomocników budynku przy ul. Kamiennej 5-13 dot. remontu balkonów.

3. Poinformował również o przygotowywaniu przez Zarząd odpowiedzi na pisma skierowane do wiadomości Rady Nadzorczej dotyczące:

- Planu remontów na nieruchomości Morcinka 17-20
- Niedogrzewania mieszkania i funkcjonowania wentylacji w mieszkaniu przy ul. Zakonnic 10
- Zwrotu poniesionych nakładów na remont chodnika i drogi położonych na działce nr 499/6 przy ul. Wierzbowej.

Pani Katarzyna Kruk poinformowała o wynikach przetargów na konserwację instalacji domofonowej, antenowej instalacji zbiorczej – AZART oraz w zakresie utrzymania czystości w budynkach, na terenach zielonych w zasobach Spółdzielni. Zaznaczyła, że nie będzie podwyżek z tytułu świadczenia usług w zakresie konserwacji instalacji domofonowej oraz zbiorczej instalacji AZART. Wzrost cen będzie na usługę utrzymania czystości. Jednak zaznaczyła, że przeprowadzone przez Zarząd negocjacje z firmami, które złożyły oferty przetargowe przyczyniły się do obniżenia przez oferentów wyjściowych cen za wykonanie usługi.

Pan Marek Waszczykowski poinformował, że nieruchomość przy ul. Rybackiej 6-6c podniosła stawkę na fundusz remontowy, gdyż zamierza wykonać malowanie klatek schodowy i zwrócić się do Rady Nadzorczej o zgodę na udzielenie pożyczki wewnętrznej na niniejszy cel.

Pan Zdzisław Bagiński zwrócił się o udzielenie informacji na temat likwidacji grupowych węzłów na osiedlu Południowym i pisma o określenie warunków technicznych wystosowanego do BPEC.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że ze względu na zły stan sieci c.w.u, która jest własnością Spółdzielni konieczna jest jej modernizacja. Ponadto poinformował, że występują poważne awarie, z którymi związane są również ubytki wody stanowiące koszt spółdzielców. Dlatego ekonomicznie zasadne jest wykonanie oddzielnych węzłów cieplnych dla poszczególnych nieruchomości, tak jak miało to miejsce na osiedlu przy ul. Armii Krajowej. W związku z powyższym Zarząd wystosował pismo do BPEC o określenie warunków przyłączenia, otrzymując odpowiedź negatywną ze względu na brak środków na sfinansowanie inwestycji przez BEPEC w zakresie przypadającym na przedsiębiorstwo. Poinformował również, że koszty budowy indywidualnych węzłów cieplnych będą zobowiązani pokryć mieszkańcy osiedla Południowego. Obecnie Zarząd przygotowuje skargę do Urzędu Regulacji Energetyki z odpowiednim uzasadnieniem. Jeżeli podjęte działania nie przyniosą zamierzonych efektów Zarząd będzie szukał innych rozwiązań.

Ad. 8. Zakończenie obrad.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 16.12.2021 roku o godz. 17:00
Natomiast posiedzenie komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 07.12.2021r. 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 Sędrzejko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zdzisław Bagiński