Protokół nr 3/2022

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 31.03.2022r.

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. Pani Leokadia Skoczek - Członek R.N.,
5. Pan Ryszard Wirga - Członek R.N.,
6. Pan Mirosław Zaręba - Członek R.N.,
7. Pan Czesław Należny - Członek R.N.,
8. Pan Bogusław Lisowski – Członek R.N.,
9. Pan Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
10. Pan Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
11. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa,
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24.02.2022r.
3. Wstępna informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2021r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
4. Omówienie wykonania planu rzeczowego remontów za 2021r.
5. Przedstawienie projektów specyfikacji na zlecenie prac przez podmioty zewnętrzne.
6. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie.
7. Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2021r. oraz w czasie całej kadencji za lata 2018-2022 do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

8a. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/28 zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym przy ul. Ofiar Katynia 11-13 w Brzegu, arkusz mapy 6, obręb Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6.

9. Sprawy różne.
10. Zakończenie obrad.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczy Rady Nadzorczej.
Rada Nadzorcza postanowiła dodać pkt. 8a do porządku obrad o brzmieniu:

8a. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/28 zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym przy ul. Ofiar Katynia 11-13 w Brzegu, arkusz mapy 6, obręb Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad. 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24.02.2022r.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.02.2022r.

Ad. 3. Wstępna informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2021r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Pani Maria Plewa omówiła poszczególne punkty dotyczące wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2021 rok. Poinformowała, że procentowe wykonanie planu mieści się w zaplanowanych granicach.

Poinformowała, że wynik na podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni, jaką jest obsługa zasobów mieszkaniowych, garażowych łącznie z lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych, a także budynków handlowo-użytkowych, dzierżaw i wynajmu pomieszczeń na koniec 2021r. stanowi wynik dodatni. Podobnie wynikiem dodatnim zakończono pozostałą działalność operacyjną i finansową, na który miała wpływ sprzedaż działek przy ul. Wierzbowej. Stan funduszu remontowego na koniec 2021r. również zakończył się wynikiem dodatnim. Ponadto wyjaśniła, że zazwyczaj na koniec roku obserwuje się wzrost wskaźnika zadłużeń, w odniesieniu do wskaźników kwartalnych. Jednocześnie dodała, że związane jest to z rozliczeniem wody księgowanym do miesiąca grudnia, a należy pamiętać iż do końca marca mieszkańcy mają czas na wpłatę należności z tego tytułu. Zaznaczyła, że istnieje uzasadnione zagrożenie w roku 2022 wzrostu zadłużeń ze względu na znaczący wzrost cen mediów, a w związku z tym wzrost opłat za lokale. Wspomniała także o sprawnie działającej windykacji należności, mającej na celu kontrolę i przeciwdziałanie wzrostowi zadłużenia względem Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia na koniec 2021roku wynosi 5,29% i zmniejszył się o 0,26% w stosunku do roku 2020.

Dyskusja w sprawie.

Rada Nadzorcza przyjęła wstępną informację z wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2021r.

Ad. 4. Omówienie wykonania planu rzeczowego remontów za 2021r.

Pan Marek Waszczykowski podkreślił, że dodatni wynik na funduszu remontowym nie jest pożądany, gdyż oznacza, że zaplanowane prace nie zostały wykonane w zaplanowanym zakresie. Jednocześnie podkreślił, że związane jest to w znacznej mierze z brakiem zgody lokatorów na wejście do mieszkań. Zaznaczył również, że Spółdzielnia kilka spraw z tym związanych skierowała do sądu i zakończyły się one korzystnie dla Spółdzielni. Zakomunikował, że gdy zniesiona zostanie epidemia będzie informował mieszkańców o konieczności wpuszczenia pracowników do lokali mieszkalnych w celu przeprowadzenia prac remontowych powołując się między innymi na posiadane wyroki sądu.

Pan Edward Bublewicz dodał, że zamierza umieścić w prasie artykuł, w którym zamierza zawrzeć informacje dotyczące miedzy innymi konsekwencji za nie wpuszczenie do lokalu mieszkalnego w celu wykonania prac remontowych jak również na temat kosztów windykacyjnych, które ponosi dłużnik gdy zostaje wszczęte postępowanie komornicze.

Ad. 5. Przedstawienie projektów specyfikacji na zlecenie prac przez podmioty zewnętrzne.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że do materiałów załączono ogólne wzory specyfikacji dotyczących podstawowych robót prowadzonych na nieruchomościach w Spółdzielni.

Pan Ryszard Wirga zwrócił się o stosowanie jednakowych zakresów prac na całej nieruchomości gdyż wspólny fundusz remontowy obliguje do równego traktowania mieszkańców, przytoczył przykład remontu balkonów w nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 21a-d.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że od kiedy pełni funkcje Zastępcy Prezesa do spraw technicznych stara się aby zakresy prac były jednakowe na danej nieruchomości. Podkreślił jednak, że nie ma wpływu na wcześniejsze decyzje podejmowane w przedmiotowych sprawach.

Po dyskusji w sprawie Rada Nadzorcza zaakceptowała projekty specyfikacji na zlecenie wykonania prac przez podmioty zewnętrzne.

Ad. 6. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie.

Pan Edward Bublewicz zwrócił się o zatwierdzenie przygotowanych materiałów na Walne Zgromadzenie za rok sprawozdawczy 2021, które stanowią uzupełnienie dotychczasowych materiałów. Swój wniosek uzasadnił koniecznością przygotowania kompletnego materiału do biuletynu „Lokator Zgody" stanowiącego informację dla mieszkańców o działalności Spółdzielni, nawet jeśli nie zostałoby zwołane Walne Zgromadzenie w 2022 roku. Z powyższych względów zwrócił się również o przesunięcie terminu kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej na 21.04.2022r. Zaznaczył, że Zarząd szykuje wszystkie materiały na wypadek zniesienia stanu pandemii przez Rząd. Ponieważ wówczas trzeba będzie w ciągu sześciu tygodni zwołać Walne Zgromadzenie.

Pan Ryszard Wirga zwrócił uwagę o umieszczeniu informacji w sprawie możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia w biuletynie „Lokator Zgody".

Pan Edward Bublewicz zapewnił, że taka informacja zostanie zamieszczona.

Ad. 7. Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2021r. oraz w czasie całej kadencji za lata 2018-2022 do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza zaakceptowała wstępną treść sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2021r. oraz w czasie całej kadencji za lata 2018-2022 do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Ad. 8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Pan Edward Bublewicz uzasadnił proponowane zmiany w Regulaminie Zarządu Spółdzielni zaleceniami lustratora co do zastosowania spójnej treści z regulaminem organizacyjnym oraz strukturą organizacyjną Spółdzielni. Ponadto poinformował, że w celu poprawy celowości, efektywności oraz przejrzystości podejmowanych decyzji proponuje zmianę procedury podejmowania uchwał Zarządu, poprzez zastosowanie Wniosku w sprawie podjęcia Uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu, który określi sposób podejmowania ważniejszych decyzji Zarządu.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Ad. 8a. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/28 zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym przy ul. Ofiar Katynia 11-13 w Brzegu, arkusz mapy 6, obręb Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że nie wpłynęła żadna oferta na zakup działki nr 351/28 przy ul. Ofiar Katynia w ogłoszonym przetargu. Zaznaczył, że przeprowadził kilka rozmów z potencjalnymi oferentami, którzy wykazywali zainteresowanie przedmiotową działka jednak żadna oferta nie wpłynęła. Poinformował również, że po części problemem był termin uiszczenia zapłaty dlatego teraz z prawnikiem analizuje niniejszy problem i możliwe rozwiązania. Ponadto

poinformował, że Zarząd nie chce przedłużać procedury związanej z ogłoszeniem kolejnego przetargu dlatego zwraca się o ponowne określenie na dzisiejszym posiedzeniu Rady ceny zbycia przedmiotowej nieruchomości.
Po przeprowadzonej dyskusji w sprawie przewodniczący Rady zarządził głosowanie nad uchwałą.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie ustalenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/28 zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym przy ul. Ofiar Katynia 11-13 w Brzegu, arkusz mapy 6, obręb Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6.

Ad. 9. Sprawy różne.

Pan Marek Waszczykowski poruszył następujące sprawy:

1. Przytoczył treść pisma mieszkańców nieruchomości przy ul. Westerplatte 22-27 dotyczącego podniesienia stawek funduszu remontowego. Przywołał również treść odpowiedzi na pismo, informujące który organ ma kompetencje do ustalania wysokości opłat oraz argumenty przemawiające za zmianą stawki funduszu remontowego.
2. Zapoznał również Radę z treścią pisma mieszkańca nieruchomości przy ul. Robotniczej 7-7a dotyczącego interwencji w sprawie niedziałających dzwonków do drzwi lokatorów, po pracach prowadzonych przez firmę Orange na klatce schodowej. Poinformował, iż firma Orange usunęła szkodę i lokatorzy posiadają już działające dzwonki.

Pan Andrzej Jędrzejko podziękował za zorganizowanie spotkania w sprawie remontu nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3. Zaznaczył swoje ograniczone zaufanie do wykonawców i obawę co do wysokość kosztów związanych z remontem.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że wieżowce są nieruchomościami do których trzeba podejść indywidualnie i w tym przypadku kryterium ceny nie powinno być kluczowe. Wspomniał również, że na razie proponuje się wykonanie analizy i zakresu prac, które są konieczne do wykonania. Następnie będą podejmowane dalsze decyzje. Zaznaczył również, że istnieje możliwość dofinansowania prac z zewnętrznych funduszy.

Ad. 10. Zakończenie obrad.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 21.04.2022 roku o godz. 17:00
Natomiast posiedzenie komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 12.04.2022r. 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