Protokół nr 5/2022

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 26.05.2022r.

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. 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 Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
11. Pani Katarzyna Kruk- Członek Zarządu- Kierownik Działu GZM,
12. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa,
13. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 21.04.2022r.
3. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2022r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w SM „Zgoda" w Brzegu.

5a. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.*

5b. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".*

6. Przedstawienie dodatkowych materiałów na Walne Zgromadzenie.
7. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2022 roku.
8. Sprawy różne.
9. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczy Rady Nadzorczej i oddał głos dla Pana Edwarda Bublewicza.

Pan Edward Bublewicz zwrócił się o przyjęcie do porządku obrad dodatkowych dwóch punktów o następującym brzmieniu:

5a. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

5b. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Pan Edward Bublewicz przedstawił powody proponowanych zmian mianowicie wyjaśnił, że zmiana treści Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu podyktowana jest przebudowaniem organizacji pracy Spółdzielni, w celu podniesienia jakości jej funkcjonowania. Zaproponowano likwidację stanowiska ds. informatycznych oraz zmianę podległości stanowiska ds. prowadzenia sekretariatu. Likwidacja stanowiska ds. informatycznych, ma na celu poprawę jakości obsługi systemu informatycznego w Spółdzielni. Ponadto ma przyczynić się do sprawniejszego działania wszystkich działów, w tym spraw związanych z monitoringiem procesów zachodzących w bieżącej pracy, jak również zmniejszenia kosztów funduszu płac. Zarząd zamierza wyszukać firmę, która podejmie się obsługi informatycznej związanej z działaniami Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także spełni wszelkie wymogi jakościowe. Natomiast zmiana podległości stanowiska ds. prowadzenia sekretariatu podyktowana jest bezpośrednią współpracą pracownika zajmującego niniejsze stanowisko z Prezesem Zarządu. Dlatego też uważa się za zasadne aby to Prezes Spółdzielni formułował oczekiwania wobec zadań i pracy Sekretariatu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu argumentów przedstawionych przez przedmówcę na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 21.04.2022r.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 21.04.2022r.

Ad 3. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2022r. 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 kwartał 2022r., który przebiega zgodnie z założeniami na 2022r. Zwróciła uwagę na ujemny wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na który decydujący wpływ mają koszty c.o. Stan funduszu remontowego jest dodatni. Jest zachowana płynność finansowa spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz wspomniał, że prowadzone są rozmowy z firmą Danfoss dotyczące wymiany zaworów na instalacji c.o., które umożliwiają utrzymanie minimalnej temperatury w mieszkaniu na poziomie 16 stopni Celsjusza w okresie grzewczym. Poinformował również, że w związku ze zmianami przepisów do końca roku należy zmienić regulamin rozliczania c.o. i c.w.u.

W dalszej części Pani Maria Plewa przedstawiła zwiększenie na środkach trwałych związane głównie z zakupem dynamicznego układu kompensacji mocy biernej. Jednocześnie poinformowała o zmniejszeniu środków trwałych, które związane jest m.in. z przekształceniami lokali spółdzielczych w odrębną własność.
Następnie Pani Maria Plewa przybliżyła stan zaległości z wnoszonych opłat za lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże na dzień 31.03.2022r. zaznaczając, że wskaźnik zaległości wynosi 4,96%, który jest porównywalny do poprzednich kwartałów. Jednocześnie poinformowała, że na bieżąco prowadzone są działania windykacyjne.
Pan Ryszard Wirga zwrócił się o wdrożenie wczesnych czynności upominawczych, aby uniknąć zwiększenia przypadków wielomiesięcznych zadłużeń.

Pan Edward Bublewicz zaznaczył, że prowadzone jest działanie upominawcze w stosunku do zadłużeń wynoszących minimum trzy miesiące. Ponadto sprawy dłuższych zaległości są przekazywane na drogę egzekucji komorniczej i sądową, w sytuacji braku oczekiwanych efektów przy prowadzonych czynnościach upominawczych.

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu złożonego sprawozdania i przeprowadzonej dyskusji przyjęła sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2022r.

Ad 4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Pani Katarzyna Kruk omówiła proponowane zmiany wyjaśniając, że zmiany dotyczą uporządkowania i doprecyzowania terminologii dotyczącej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz rozliczenia energii elektrycznej w nieruchomościach garażowych. W celu prawidłowego rozliczenia kosztów energii elektrycznej, wnioskuje się o wydłużenie terminu dokonania rozliczenia energii elektrycznej z 60 do 90 dni, w związku z późnym dostarczaniem faktur za miesiąc grudzień przez dystrybutora energii elektrycznej. Ze względu na możliwość wystąpienia zmian stawki podatku Vat w ciągu roku, wymuszających dodatkowe odczyty, proponuje się w analogicznych przypadkach wprowadzenie możliwości samodzielnego odczytu podliczników energii elektrycznej przez użytkowników garaży. Nadmieniła jednocześnie, że odczyt na koniec okresu rozliczeniowego nadal będzie wykonywał pracownik Spółdzielni. Podsumowując wyjaśniła, że wprowadzenie niniejszych zmian ma na celu prawidłowe rozliczenie energii elektrycznej, jak również uniknięcie dodatkowych kosztów odczytu podliczników.

Po przeanalizowaniu przedstawionych argumentów przez członków Rady Nadzorczej, Przewodniczący Rady przeprowadził głosowanie nad uchwałą.
Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w SM „Zgoda" w Brzegu.

Pani Maria Plewa omówiła proponowane zmiany w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w SM „Zgoda" w Brzegu, które związane są z dostosowaniem regulaminu do obowiązujących przepisów prawa. Wyjaśniła, że na przestrzeni lat uległy zmianie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące m.in. wnoszenia, rozliczania, księgowania i prezentowania w sprawozdaniach finansowych funduszy w Spółdzielni. Wydane zostały nowe standardy rachunkowości dotyczące wykazywania w bilansie informacji wynikających ze specyfiki spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto uległy zmianie przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, wynikiem czego jest szczegółowe przedstawienie wyników na działalności Spółdzielni.

Po przeanalizowaniu przedstawionych argumentów przez członków Rady Nadzorczej, Przewodniczący Rady przeprowadził głosowanie nad uchwałą.
Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w SM „Zgoda" w Brzegu.

Ad 5a. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Na podstawie przedstawionych na początku posiedzenia wyjaśnień Pana Edwarda Bublewicza Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Ad 5b. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Na podstawie przedstawionych na początku posiedzenia wyjaśnień Pana Edwarda Bublewicza Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Ad 6. Przedstawienie dodatkowych materiałów na Walne Zgromadzenie.

Pan Edward Bublewicz przekazał członkom Rady Nadzorczej opinię prawną dotyczącą możliwości odbycia Walnego Zgromadzenia oraz przedstawił dodatkowe dwie uchwały na walne Zgromadzenie dotyczące zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz podziału nadwyżki bilansowej za 2021rok.

Rada Nadzorcza przyjęła przedstawione materiały.

Ad 7. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2022 roku.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2022 roku.

Ad 8. Sprawy różne.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że jest zainteresowanie nieruchomością przy ul. Ofiar Katynia 11-13 w Brzegu, a czas na złożenie oferty przetargowej mija 24.06.2022r.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o zorganizowanie zebrania z mieszkańcami nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 w drugiej połowie czerwca.

Pan Edward Bublewicz potwierdził, że spotkanie się odbędzie.

Ad 9. Zakończenie obrad.

Ustalono terminy kolejnych posiedzeń Rady Nadzorczej, które odbędą się w dniu 23.06.2022r., 07.07.2022r. oraz 25.08.2022r. o godz. 17:00
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 14.06.2022r. oraz 16.08.2022 o 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