

Protokół nr 8/2022

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w dniu 25.08.2022r.

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 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 23.06.2022r. oraz 07.07.2022r.
3. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2022r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
4. Przedstawienie projektu specyfikacji na zlecenie przeglądów kominiarskich.
5. Zmiana wynagrodzenia za badanie sprawozdania finansowego za 2022r. oraz podjęcie stosownej uchwały.
6. 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, AM 6, Obr. Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/16 o pow. 400 m² AM 6, Obr. Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6 przy ul. Ofiar Katynia w Brzegu, stanowiącej dojazd do budynku handlowo-usługowego przy ul. Ofiar Katynia 11-13 dz. nr 351/28 oraz nieruchomości garażowej przy ul. Ofiar Katynia dz. nr 351/14.
8. *Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2022 roku.*
9. *Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Prezesa Zarządu.*
10. *Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.*
11. Przedstawienie opinii na temat możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia.
12. Sprawy różne.
13. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Edward Bublewicz zaproponował zmianę porządku obrad poprzez dodanie trzech dodatkowych punktów, które otrzymałyby kolejno numery: 8,9,10. Natomiast dotychczasowe punkty 8,9,10 otrzymałyby kolejne numery po nich następujące tj. 11,12,13.

Wprowadzane punkty dotyczą następujących spraw:

8. *Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2022 roku.*
9. *Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Prezesa Zarządu.*
10. *Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.*

Kolejne punkty porządku otrzymują następującą numerację:

11. Przedstawienie opinii na temat możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia.
12. Sprawy różne.
13. Zakończenie obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie zmieniony porządek obrad.
Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 23.06.2022r. oraz 07.07.2022r.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniach 23.06.2022r. oraz 07.07.2022r.

Ad 3. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2022r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.

Pani Maria Plewa omówiła wykonanie planu gospodarczego za II kwartał 2022r., który przebiega zgodnie z założeniami na 2022r., jedynie działalność społeczno-wychowawcza nieznacznie przekracza założenia planu. Podała, że wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest dodatni. Stan funduszu remontowego jest dodatni. Jest zachowana płynność finansowa spółdzielni. Poinformowała, że stan środków trwałych i wartości niematerialnych oraz prawnych na koniec I półrocza 2022r. zmniejszył się w szczególności ze względu na przekształcenia spółdzielczych lokali mieszkalnych w odrębną własność. Następnie omówiła zaległości na lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz garażach. Przedstawiła wykaz zaległości i czynności windykacyjnych dla lokali mieszkalnych z zadłużeniem powyżej 11 m-cy. Podsumowując stwierdziła, że wskaźnik zadłużeń wzrósł na koniec I półrocza i wynosi 4,97%. Zwróciła uwagę, że ze względu na obserwowany ciągły wzrost cen mediów, jak również innych dóbr życia codziennego należy przewidywać możliwość zwiększenia stanu zadłużeń w przyszłości.

Rada Nadzorcza przeprowadziła dyskusję na temat przedstawionego stanu zadłużeń lokali oraz działań windykacyjnych. Zwrócono uwagę na szczególne dopilnowanie kwestii szybkiego reagowania poprzez powiadamianie o zadłużeniu

Ad 4. Przedstawienie projektu specyfikacji na zlecenie przeglądów kominiarskich.

Pan Marek Waszczykowski omówił załączone materiały dotyczące specyfikacji na świadczenie usług kominiarskich związanych z przeglądami kominiarskimi. Poinformował, że zmieniły się załączniki do umowy, które dyscyplinują kominiarzy do rzetelniejszego wykonywania zleconych usług.

Pan Ryszard Wirga zwrócił się o przypilnowanie, kontrolowanie zakresu wykonanych przez kominiarzy usług, szczególnie w zakresie drożności przewodów wentylacyjnych oraz braków kratki zabezpieczających wloty do kominów wentylacyjnych na dachach nieruchomości.

Pan Marek Waszczykowski stwierdził, że zarówno podczas przeglądów kominiarskich jak i podczas przeglądów rocznych i pięcioletnich sprawdzane są na dachach wloty do przewodów wentylacyjnych. Jednocześnie zaznaczył, że zostanie zwrócona większa uwaga na dopełnienie tych czynności.

Ad 5. Zmiana wynagrodzenia za badanie sprawozdania finansowego za 2022r. oraz podjęcie stosownej uchwały.

Pani Maria Plewa przedstawiła list od firmy, z którą została podpisana umowa na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2022r. Przypomniała Radzie Nadzorczej przyjętą na rok 2022r. kwotę wynagrodzenia za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego oraz uzasadnienie podwyższenia niniejszego wynagrodzenia. Zwróciła się do Rady Nadzorczej o podjęcie decyzji w przedmiotowej sprawie.

Rada Nadzorcza po przeprowadzonej dyskusji i przeanalizowaniu wniosku firmy Grupy KPW, biorąc pod uwagę wzrost inflacji, podjęła decyzję o podwyższeniu wygrodenia dla firmy, jednak w niższej wysokości niż zaproponowana.

Rada Nadzorcza przyjęła uchwałę w sprawie zmiany wynagrodzenia za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2022r. przy jednym głosie wstrzymującym.

Ad 6. 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, AM 6, Obr. Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6.

Pan Edward Bublewicz nakreślił sytuację związaną ze sprzedażą dwóch nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia. Poinformował, że Zarząd proponuje wystawić na przetarg dwie nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia działkę zabudowaną nr 351/28 oraz działkę niezabudowaną nr 351/16, która ma poprawić możliwości zagospodarowania działki nr 351/28. Zaznaczył, że działka nr 351/16 jest zbędna dla Spółdzielni, gdyż dojazd do garaży wyznaczony jest poprzez działkę Gminną nr 351/13 oraz działkę Spółdzielni nr 351/27 przy ul. Ofiar Katynia. Przypomniał, że już dwukrotnie ogłaszano przetarg na działkę nr 351/28 bez rezultatu, dlatego zwraca się o zaakceptowanie przez Radę Nadzorcza przedstawionej propozycji.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła przyjąć uchwałę w sprawie ustalenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/28 zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym przy ul. Ofiar Katynia 11-13 w Brzegu oraz uchwałę w sprawie zatwierdzenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/16 w Brzegu pod warunkiem jednoznacznego określenia w ogłoszeniu przetargowym, że ogłasza się przetarg na zbycie obu działek razem. Rada Nadzorcza nie wyraziła zgody na sprzedaż omawianych działek oddzielnie.

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

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/16 o pow. 400 m² AM 6, Obr. Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6 przy ul. Ofiar Katynia w Brzegu, stanowiącej dojazd do budynku handlowo-usługowego przy ul. Ofiar Katynia 11-13 dz. nr 351/28 oraz nieruchomości garażowej przy ul. Ofiar Katynia dz. nr 351/14.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/16 o pow. 400 m² AM 6, Obr. Centrum zapisanej w księdze wieczystej OP1B/00037031/6 przy ul. Ofiar Katynia w Brzegu, stanowiącej dojazd do budynku handlowo-usługowego przy ul. Ofiar Katynia 11-13 dz. nr 351/28 oraz nieruchomości garażowej przy ul. Ofiar Katynia dz. nr 351/14.

Ad 8. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2022 roku.

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

Ad 9. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Prezesa Zarządu.

Ad 10. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

Ad 11. Przedstawienie opinii na temat możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia.

Pan Edward Bublewicz podsumował treść opinii prawnej na temat możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia informując, że wg opinii prawnika Spółdzielni jak i innych opinii pojawiających się w środowisku Spółdzielczym Walne Zgromadzenie należy zwołać do końca czerwca 2023r. Biorąc to pod uwagę oraz planowane przeprowadzenie zebrań gospodarczych określających plany remontowe na przyszły rok, planowanie Walnego Zgromadzenia na czerwiec przyszłego roku wydaje się optymalne.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości przedstawioną opinie prawną na temat możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia.

Ad 12. Sprawy różne.

Pan Edward Bublewicz poinformował o zgłoszonych przez firmę ISTA problemach z wykonaniem rozliczenia c.o. związanych z włamaniem internetowym do bazy danych firmy ISTA. Jednocześnie poinformował, że Zarząd planuje umieścić ogłoszenie o opóźnieniu w wykonaniu rozliczenia c.o. na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych.

Pan Edward Bublewicz poruszył sprawę spotkania z przedstawicielami firmy BPEC w Brzegu, w celu omówienia możliwości utworzenia indywidualnych węzłów cieplnych na osiedlu

Południowym. Poinformował również o złym stanie przewodów spalinowych i wentylacyjnych w nieruchomościach przy ul. Rybackiej i Mickiewicza o czym mówią protokoły z przeglądów technicznych nieruchomości, również przy ul. Słowackiego występują problemy z kubaturą pomieszczeń z piecykami do gazowego podgrzewu wody. W związku z niniejszymi problemami Zarząd chce przygotować kosztorysy postawienia nowych kominów, jak również określić w uzgadnianiu z BPEC koszty doprowadzenia c.w.u. Poinformował również, że jesienne zebrania gospodarcze planowane są w listopadzie br.

Pan Marek Waszczykowski omówił prowadzoną inwestycję związaną z budową windy w budynku biurowca przy ul. Robotniczej 5. Poinformował, że koszty Zarządzania wzrosną o ok. 0,03 zł/m² w związku z prowadzoną inwestycją. Podkreślił, że Spółdzielnia stara się o dofinansowanie które może wynieść do 40% jeśli zostaną spełnione warunki określone w umowie między innymi wybudowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem. Jednocześnie podkreślił, że nie można przewidzieć czy złożony wniosek o dotację zostanie rozpatrzony pozytywnie.

Pani Katarzyna Kruk zwróciła się do Rady Nadzorczej o podanie powodu nieuwzględnienia trzeciego członka Zarządu w sprawie zmiany wynagrodzenia ryczałtowego.

Przewodniczący Rady Nadzorczej wyjaśnił, że Rada Nadzorcza przeanalizuje sprawę i udzieli wyjaśnień na kolejnym posiedzeniu.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył sprawę utrzymania porządku w pomieszczeniach na pojemniki z odpadami komunalnymi, jak również sprawę gromadzenia i wywozu śmieci wielkogabarytowych. Zwrócił uwagę, że sprzątaczkі powinny porządkować niniejsze pomieszczenia czy wiaty.

Pani Katarzyna Kruk poinformowała, że firma sprzątająca wykonuje przedmiot umowy poprzez sprzątanie za porządkiem kolejnych nieruchomości objętych umową. Sprzątaczkі po opuszczeniu nieruchomości nie wracają ponownie do niej gdyż jest to niemożliwe fizycznie przy ilości zaplanowanej pracy w danym dniu. Zwróciła również uwagę, że nawet najlepsza sprzątaczkа nie sprawi, że będzie czysto jeśli mieszkańcy sami nie będą dbać o czystość. Ponadto zwróciła uwagę, że od 2013r. zmieniły się zasady segregacji i ustalono sposób zgłaszania i wywożenia odpadów wielkogabarytowych. Jednak mieszkańcy wciąż nie stosują się do określonych zasad, które na terenie Gminy Brzeg wymagają jedynie poinformowania telefonicznego firmy ZHK o miejscu pozostawienia odpadów i wciągi 72h zostaną one odebrane. Ponadto problemem nie są odpady wielkogabarytowe, które również zgłaszają do ZHK administratorzy Spółdzielni lecz problem stanowią inne przedmioty, których nie można zaliczyć do tej kategorii, a które wywozi firma zewnętrzna raz w miesiącu. Przypomniała, że nieracjonalne działanie mieszkańców skutkuje niepotrzebnym ponoszeniem dodatkowych kosztów wywozu odpadów Firmę, jak również brakiem porządku przy wiatach.

Pan Zdzisław Bagiński zaproponował zmodyfikowanie zapisów umowy w celu poprawy czystości we wiatach. Zaznaczył że zdaje sobie sprawę ze zwiększenia kosztów za sprzątanie, jednak uważa że sprawę należy spróbować uporządkować.

Pan Ryszard Wirga zwrócił się o wyjaśnienie czy kasa Spółdzielni zostanie zlikwidowana od 2023r.

Pani Maria Plewa poinformowała, że przepisy które wymuszały taką decyzję zostały zmienione, dlatego informuje, że Kasa w Spółdzielni nadal będzie działała.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o podanie informacji jak postępują prace związane z montażem nakładek do zdalnego odczytu wodomierzy.

Pani Katarzyna Kruk wyjaśniła, że prace trwają, a w pierwszej kolejności zakładane są nakładki w przypadku wymiany wodomierzy, którym skończyła się legalizacja.

Ad 13. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 29.09.2022r. o godz. 17:00

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 20.09.2022r.,
- rewizyjnej i TUiGZM - data 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