Protokół nr 11/2022

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 27.10.2022r.

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. Pan Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 29.09.2022r. oraz z dnia 10.10.2022r.
3. Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2023r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2023r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.
4. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2022r.
5. *Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu i głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu.*
6. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.*
7. *Podjęcie uchwały w sprawie powołania Członka Zarządu.*
8. *Podjęcie uchwały w sprawie określenia wynagrodzenia Członkowi Zarządu Pani Marii Plewa.*
9. *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.*
10. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/16 o pow. 400 m², arkusz mapy 6, obręb Centrum, zapisanej w Księdze Wieczystej OP1B/0005751/6 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.*
11. Przedstawienie stanu zaawansowania prac związanych z montażem nakładek do zdalnego odczytu wodomierzy w Zasobach Spółdzielni.
12. Podjęcie uchwały w sprawie rozpatrzenia odwołania [redacted] z dnia 06.09.2022r. od decyzji Zarządu z 31.08.2022r.
13. Sprawy różne.
14. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady, następnie zawnioskował o zmianę porządku obrad. Zaproponował dodanie do porządku obrad sześciu punktów nadając im kolejno numery od 5 do 10, natomiast dotychczasowym punktom od nr 5 do 8 zaproponował przypisać kolejne numery tj. od numeru 11 do 14.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił potrzebę poruszenia dodatkowych tematów w porządku obrad.

Po przeprowadzonej dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządził głosowanie nad zmienionym porządkiem obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 29.09.2022r. oraz z dnia 10.10.2022r.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29.09.2022 oraz 10.10.2022r.

Ad 3. Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2023r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2023r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.

Pan Edward Bublewicz przedstawił wstępne założenia do planu gospodarczego SM „Zgoda" na rok 2023, informując o planowanych:

1. podwyżce kosztów Zarządzania o 0,10 zł/m^2 ze względu na inflację, wzrost kosztów usług oraz wzrost o 20% płacy minimalnej,
2. przyjęciu wysokości opłat publiczno- prawnych zgodnych z Uchwałą Rady Miasta Brzeg,
3. założeniach wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ze względu na wzrost cen energii elektrycznej oraz średniorocznego wskaźnika inflacji,
4. pozostałych kosztach gospodarki odpadami z tytułu dzierżawy terenu oraz wywozu odpadów przy wiatach śmietnikowych na podstawie kosztów ponoszonych w 2022 roku,
5. kosztach związanych z pracami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów oraz wycinki i nasadzeń,
6. kosztach utrzymania mienia Spółdzielni na poziomie roku 2022, jeśli nie ulegną zmianie umowy na sprzątanie terenów zewnętrznych i zielonych, opłaty za wieczyste użytkowanie oraz podatek od nieruchomości naliczany wg Uchwały Rady Miasta Brzeg,
7. pożytkach z nieruchomości, które wpływają na obniżenie opłaty eksploatacyjnej danej nieruchomości,
8. wzroście o 10% kosztów utrzymania wind w budynku Chocimska 1 i Chocimska 3 ze względu na zmianę przepisów prawa oraz dozoru,
9. wysokości nadwyżki dla członków planowanej na poziomie 0,10 zł/m^2 zaznaczając, że jest to uwarunkowane przyjęciem nadwyżki bilansowej za rok 2022 przez Walne Zgromadzenie, w przeciwnym wypadku opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni wzrosną o 0,10 zł/m^2,
10. wzroście odpisu na fundusz remontowy o 0,20 zł/m^2 dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych w związku z rosnącymi kosztami usług remontowych i materiałów budowlanych.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza przyjęła wstępne założenia do planu gospodarczego Spółdzielni na 2023r.

Ad 4. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2022r.

Pan Edward Bublewicz przedstawi przyczyny konieczności dokonania korekty planu gospodarczego na 2022r. Poinformował, że zasadniczy wpływ na korektę planu gospodarczego miał nieprzewidywalny wzrost kosztów c.o. i c.w.u., który został w 2022r. odnotowany kilkukrotnie.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że kolejnym czynnikiem wpływającym na konieczność korekty planu gospodarczego na 2022r. jest brak wykonania zaplanowanych prac związanych z budową indywidualnych węzłów cieplnych na osiedlu Południowym. Jednocześnie poinformował, że niniejsze koszty zostaną zaplanowane na kolejny rok ze względu na trwające rozmowy w przedmiotowej sprawie z przedstawicielami firm ciepłowniczych. Wpływ na zmianę planu mają również niewykonane prace remontowe ze względu na brak zgód mieszkańców, są to przede wszystkim wymiany pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej. Ponadto do planu należy przyjąć wykonanie niezaplanowanych prac remontowych, które wynikły w trakcie planowanych robót.

Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu i głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że do zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu i głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu proponuje się wprowadzić zmiany pozwalające wykluczyć przypadek podwójnego naliczenia dodatku funkcyjnego dla członka Zarządu będącego równocześnie głównym księgowym.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła uchwałę w sprawie zmiany Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu i głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu.

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w związku z ostatnimi wydarzeniami dotyczącymi składu Zarządu, należy wprowadzić zmiany w strukturze organizacyjnej rozgraniczające funkcję członka Zarządu i kierownika działu GZM, co umożliwi swobodny wybór trzeciego członka Zarządu.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Członka Zarządu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że nieobecność Pani Marii Plewy na posiedzeniu Rady Nadzorczej została usprawiedliwiona. Poinformował, że posiada pisemną zgodę Pani Marii Plewy na powołanie jej do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu oraz na pełnienie funkcji członka Zarządu. Ponadto przedstawił opinię prawną rozstrzygającą status i funkcję osoby pełniącej obowiązki głównego księgowego.

Po przeprowadzonej dyskusji w sprawie Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym podjęła uchwałę w sprawie powołania Członka Zarządu.

Ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie określenia wynagrodzenia Członkowi Zarządu Pani Marii Plewy.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie określenia wynagrodzenia Członkowi Zarządu Pani Marii Plewy.

Ad 9. 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 oraz

Ad 10. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/16 o pow. 400 m^2, arkusz mapy 6, obręb Centrum, zapisanej w Księdze Wieczystej OP1B/0005751/6 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.

Pan Edward Bublewicz zabrał głos w sprawie oświadczając, że rekomenduje utrzymanie dotychczasowej ceny dla nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia 11-13 tj. działek nr 351/28 oraz 351/16. Uzasadniając stwierdził, że niniejsze nieruchomości są warte ustalonej ceny wywoławczej. Zaznaczył, że pomimo braku złożonych ofert kilka firm poważnie interesowało się niniejszymi nieruchomościami. Dodał, że obecne zawirowania popytowe i gospodarcze warto przeczekać i jeśli nie uda się dokonać zbycia przedmiotowych nieruchomości w roku bieżącym należy próbować w kolejnym roku.

Po przeprowadzonej dyskusji w sprawie Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła 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 **oraz** w sprawie zatwierdzenia ceny zbycia nieruchomości gruntowej działki nr 351/16 o pow. 400 m^2, arkusz mapy 6, obręb Centrum, zapisanej w Księdze Wieczystej OP1B/0005751/6 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 11. Przedstawienie stanu zaawansowania prac związanych z montażem nakładek do zdalnego odczytu wodomierzy w Zasobach Spółdzielni.

Pan Marek Waszczykowski poinformował, że firma montująca nakładki do zdalnego odczytu wodomierzy powinna do końca bieżącego roku zakończyć zaplanowane prace. Zaznaczył, że problemowe może być ok. 100 szt., ze względu na brak dostępu do mieszkań.

Rada Nadzorcza przyjęła złożone wyjaśnienia dotyczące montażu nakładek do zdalnego odczytu wodomierzy.

Ad 12. Podjęcie uchwały w sprawie rozpatrzenia odwołania [redacted] z dnia 06.09.2022r. od decyzji Zarządu z 31.08.2022r.

Pan Zdzisław Bagiński poinformował, że Komisja Organizacyjna zapoznała się z korespondencją oraz przeprowadzonymi w przedmiotowej sprawie czynnościami Zarządu.

Pan Edward Bublewicz przybliżył szczegóły sprawy członkom Rady.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie rozpatrzenia odwołania [redacted] z dnia 06.09.2022r. od decyzji Zarządu z 31.08.2022r.

Ad 13. Sprawy różne.

Pan Edward Bublewicz przedstawił odpowiedź na pismo mieszkańca nieruchomości przy ul. Rybackiej 6-6c jednocześnie informując, że sprawa zakończyła się pomyślnie, a sporna piwnica zostanie przekazana do dyspozycji mieszkańców jako pomieszczenie do wspólnego użytku.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o udzielenie podczas zebrań jesiennych informacji mieszkańcom dotyczących m.in.: rozliczenia c.o., dopłat do opału i możliwych podwyżek, a także niekorzystnych przepisów dla Spółdzielni związanych z finansowaniem remontów nieruchomości.

Pan Kazimierz Chruszczewski zwrócił się do Zarządu o poruszenie na zebraniach jesiennych również sprawy wygospodarowywania w miarę możliwości miejsc postojowych, w związku z rosnącym zapotrzebowaniem.

Zarząd przyjął uwagi członków Rady Nadzorczej.

Ad 14. Zakończenie obrad.

Przypomniano, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 24.11.2022r. o godz. 17:00.
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 15.11.2022r.,
- 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