

## Protokół nr 12/2022

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

w dniu 24.11.2022r.

### 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 Naleźny - Członek R.N.,
9. Pan Bogusław Lisowski – Członek R.N.,
10. Pan Marek Waszczykowski – Zastępca Prezesa ds. technicznych,
11. Pani Maria Plewa – Członek Zarządu - Główna księgowa,
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

### Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27.10.2022r.
3. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 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 wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2023r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie.
6. Informacja o jesiennych zebraniach gospodarczych nieruchomości oraz ustaleniach w zakresie planu remontów na 2023r.
7. Uchwała w sprawie zawarcia porozumienia zmieniającego warunki płacy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową "ZGODA" a członkiem zarządu – Marią Plewą.
8. Uchwała w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki płacy z członkiem zarządu – Marią Plewą.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.
11. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2022 roku.
12. Sprawy różne.
13. Zakończenie obrad.

### **Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczy Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza bez uwag jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

## **Ad 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27.10.2022r.**

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.10.2022r.

## **Ad 3. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 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 finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2022r.

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. 2022r. jest dodatni. Widoczne przekroczenie kosztów na działalności społeczno-wychowawczej w dużej mierze związany jest z wystawieniem przez firmę TAURON zawyżonej faktury za energię elektryczną, co już zostało wyjaśnione i wpłynęła faktura korygująca.
- b) Wyniki na pozostałej działalności operacyjnej jest ujemny, natomiast na działalności finansowej jest dodatni na koniec III kw. 2022r.. W związku z powyższymi wynikami również wynik z całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec III kw. 2022r. jest dodatni.

Wskaźnik zaległości na koniec III kw. 2022 wynosi 4,64%. 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 2022r.

Pan Ryszard Wirga zwrócił się o umieszczenie w lokalnych gazetach ogłoszenia o możliwości wynajęcia Klubu SAWA na spotkania okolicznościowe.

## **Ad 4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2023r.**

Pani Maria Plewa omówiła przygotowane stawki opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe o statusie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu i z odrębną własnością na 2023r.

Poinformowała, że zostały uwzględnione wzrosty kosztów, omawiane na październikowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Po przeprowadzonej dyskusji 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 2023.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w/w sprawie.

## **Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie.**

Pani Maria Plewa poinformowała, że proponuje się zmianę czynszu dla lokali mieszkalnych będących w najmie. Czynsz uwzględnia aktualny koszt odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego wg obwieszczenia Wojewody Opolskiego z dnia 14-09-2022r.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła uchwałę w sprawie ustalenia opłat (czynszów) dla lokali mieszkalnych będących w najmie.

**Ad 6. Informacja o jesiennych zebraniach gospodarczych nieruchomości oraz ustaleniach w zakresie planu remontów na 2023r.**

Pan Marek Waszczykowski poinformował, że w związku z nieprzewidzianą nieobecnością Pana Edwarda Bublewicza nie jest możliwe przeprowadzenie jesiennych zebrań gospodarczych dla wszystkich nieruchomości w zasobach Spółdzielni. Dlatego zaproponował przeprowadzenie konsultacji z przedstawicielami nieruchomości w celu ustalenia planu remontów, jak było praktykowane w poprzednich latach. Zaproponował również zwołanie zebrań gospodarczych w grudniu dla wybranych nieruchomości ze względu na planowane większe prace lub w przypadku występowania szczególnie trudnych problemów. Przyjęcie takiego kierunku działania umożliwi przygotowanie, na styczniowe posiedzenie Rady Nadzorczej, planu finansowo-gospodarczego na 2023r. zawierającego aktualny plan remontów po konsultacjach.

Dyskusja w sprawie.

Po długiej wymianie zdań, ostatecznie Rada Nadzorcza przyjęła propozycję Pana Marka Waszczykowskiego dotyczącą sposobu przeprowadzenia konsultacji w sprawie ustalenia planu remontów na poszczególnych nieruchomościach na rok 2023.

**Ad 7. Uchwała w sprawie zawarcia porozumienia zmieniającego warunki płacy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową "ZGODA" a członkiem zarządu – Marią Plewą**

oraz

**Ad 8. Uchwała w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki płacy z członkiem zarządu – Marią Plewą.**

Pan Marek Waszczykowski przedstawił uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie zawarcia porozumienia zmieniającego warunki płacy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową "ZGODA" a członkiem zarządu – Marią Plewą oraz w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki płacy z członkiem zarządu – Marią Plewą wyjaśniając, że podjęcie niniejszych uchwał jest niezbędne w celu umocowania jednego organu Spółdzielni do zmiany wysokości wynagrodzenia pracownika, który jednocześnie jest członkiem Zarządu.

Po przeprowadzonej dyskusji w sprawie Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie zawarcia porozumienia zmieniającego warunki płacy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową "ZGODA" a członkiem zarządu – Marią Plewą oraz uchwałę w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki płacy z członkiem zarządu – Marią Plewą.

## **Ad 9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni**

oraz

## **Ad 10. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.**

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że zmiana Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni oraz Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu dotyczy działu księgowo-finansowego. Zmiany związane są z przypisaniem dotychczasowym pracownikom obowiązków zastępcy kierownika działu księgowo-finansowego oraz zastępcy głównej księgowej. Powyższa reorganizacja działu podyktowana jest koniecznością nabycia doświadczenia i przyuczenia pracowników na w/w stanowiska ze względu na uzyskanie, w niedługim czasie, uprawnień emerytalnych przez osoby pełniące powyższe funkcje.

Po przeprowadzonej dyskusji w sprawie Rada Nadzorcza jednogłośnie, przy jednej osobie nieobecnej, podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni oraz uchwałę w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

## **Ad 11. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2022 roku.**

Rada Nadzorcza, po przeprowadzonej dyskusji, podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2022r.

## **Ad 12. Sprawy różne.**

Pan Marek Waszczykowski przytoczył odpowiedź Zarządu na pismo najemcy lokalu w Pawilonie przy ul. Ofiar Katynia 11-13 informując, że teren przyległy do Pawilonu będzie sprzątny zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Ponadto pouczono najemcę o prawach i obowiązkach związanych z opłatami.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości stanowisko Zarządu.

Pan Marek Waszczykowski przytoczył treści pisma złożonego przez mieszkańców nieruchomości przy ul. Makarskiego. Ustalono, że odpowiedź zostanie przygotowana na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ponadto Pan Marek Waszczykowski poinformował, że nakładki do zdalnego odczytu są montowane i do końca roku powinny zostać zamontowane na przeważającej większości zasobów Spółdzielni.

Pan Czesław Należny poruszył sprawę budowy indywidualnych węzłów cieplnych na osiedlu Południowym.

Pan Marek Waszczykowski poinformował, że sprawa została zawieszona do czasu przeanalizowania przez Prezesa BPEC-u przedstawionego przez Spółdzielnię problemu i wypracowania rozwiązania. Poinformował, że wiosną Zarząd wróci do tematu.

Pan Mirosław Zaręba zwrócił się o udzielenie informacji czy Zarząd zamierza przygotować odpowiedź na zarzuty wobec działalności Spółdzielni publikowane w lokalnych gazetach.

Pan Marek Waszczykowski poinformował, że stanowisko Spółdzielni zostanie przygotowane na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

### Ad 13. Zakończenie obrad.

Przypomniano, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 15.12.2022r. o godz. 17:00.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 06.12.2022r.,
- 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

Secretarz  
Rady Nadzorczej  
Andrzej Sedrzejko

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Zdzisław Bagiński

