

Protokół nr 1/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w dniu 26.01.2023r.

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 Maria Plewa – Członek Zarządu - Główna księgowa,
13. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.01.2023r.
3. Zatwierdzenie protokołów z dnia 24.11.2022r. oraz z dnia 15.12.2022r.
4. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2023r. i podjęcie stosownej uchwały.
5. Uchwała zmieniająca uchwałę nr 45/2022 z 15.12.2022r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2023. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy dla dwóch nieruchomości.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu i głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu” zatwierdzonego uchwałą nr 21/17 z dnia 01-07-2017r. z późn.zm.
8. Uchwała w sprawie przyznania ryczałtu za użyczenie samochodu prywatnego do celów służbowych.
9. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokali na dzień 31.12.2022r.
10. Sprawy różne.
11. 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. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.01.2023r.

Pan Henryk Marszałek poinformował o braku interesantów na dyżurze członka Rady Nadzorczej.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołów z dnia 24.11.2022r. oraz z dnia 15.12.2022r.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.11.2022r. oraz 15.12.2022r.

Ad 4. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2023r. i podjęcie stosownej uchwały.

Pani Maria Plewa omówiła poszczególne punkty planu gospodarczego na 2023 rok. Poinformowała, że przy opracowywaniu planu w zakresie kosztów przyjęto zasadę ostrożnej wyceny i zaplanowano koszty w wysokości poniesionych w roku ubiegłym z uwzględnieniem wzrostu: kosztów eksploatacji i utrzymania w wysokości do 10% (bez opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi), c.o. – 15% i c.w.u. – 15%. Na rok 2023 przyjęto wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Omówiła przychody i koszty z lokali użytkowych. Zaznaczyła, że Zarząd zaplanował remonty związane z utrzymaniem budynków handlowo-usługowych stanowiących własność Spółdzielni.

Wspomniała również, że w bieżącym roku planowana jest sprzedaż pawilonu handlowego przy ul. Ofiar Katynia 11-13 w Brzegu. Wskazała na planowane dochody i koszty z działalności społeczno-wychowawczej.

Zaznaczyła, że w 2023 roku planowany jest wzrost kosztów zarządzania, na które składają się kwoty wynagrodzeń, w znaczącym stopniu związane z ustawowym wzrostem minimalnego wynagrodzenia oraz wroście o inflację kosztów wynikających z zawartych umów.

Podsumowując podkreśliła, że mimo wzrostu kosztów i inflacji planuje się dodatni wynik finansowy na działalności gospodarczej.

Po przeprowadzonej dyskusji w sprawie przedstawionego planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2023r.

Ad 5. Uchwała zmieniająca uchwałę nr 45/2022 z 15.12.2022r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2023. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy dla dwóch nieruchomości.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2023. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. Wierzbowej 5-7 oraz Wierzbowej 10-12.

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu i głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że proponowane zmiany są konsekwencją uchwalenia nowej struktury organizacyjnej oraz regulaminu organizacyjnego. Przypomniał, że zmiany dotyczyły między innymi przypisania dotychczasowemu pracownikowi obowiązków zastępcy głównej księgowej. Wprowadzona reorganizacja działu księgowości podyktowana była koniecznością

nabycia doświadczenia i przyuczenia pracownika na w/w stanowisko ze względu na uzyskanie, w niedługim czasie, uprawnień emerytalnych przez obecną główną księgową.

Dyskusja w sprawie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu i głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu” zatwierdzonego uchwałą nr 21/17 z dnia 01-07-2017r. z późn.zm.

Pani Maria Plewa omówiła wprowadzane w regulaminie zmiany dotyczące w szczególności:

- wprowadzenia odczytu zdalnego wodomierzy, a tym samym rezygnacja z odczytu fizycznego wodomierzy,
- wprowadzeniu dla wszystkich nieruchomości rozliczenia wody tylko na koniec roku,
- określenia nowych zasad demontażu i montażu wodomierzy, legalizacji urządzeń pomiarowych,
- zastosowanie mobilizującej opłaty za odczyt w szczególnych przypadkach określonych w §9 ust. 8.

Dyskusja w sprawie.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że obecnie dla nieruchomości wyposażonych w radiowe nakładki na wodomierze kontrolowanie zużycia wody prowadzone jest wyrywkowo przez pracowników Spółdzielni. Natomiast zastosowanie odpowiedniego systemu do zdalnego odczytu wodomierzy wyposażonych w radiowe nakładki umożliwi bieżącą kontrolę zużycia wody. Wprowadzenie odpowiedniego systemu planowane jest na rok 2024. Poinformował, że wprowadzane zmiany mają na celu usprawnienie odczytów oraz zmniejszenie kosztów związanych z odczytem fizycznym.

Rada Nadzorcza po przeprowadzonej dyskusji w sprawie, jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu” zatwierdzonego uchwałą nr 21/17 z dnia 01-07-2017r. z późn.zm.

Ad 8. Uchwała w sprawie przyznania ryczałtu za użyczenie samochodu prywatnego do celów służbowych.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że zgodnie z przepisami zasadne jest ustalenie spośród członków Rady Nadzorczej osób uprawnionych do podpisywania umowy z członkami Zarządu, dotyczącej ustalenia ryczałtu za używanie samochodu w celach służbowych.

Rada Nadzorcza po dyskusji podjęła uchwałę w sprawie przyznania ryczałtu za użyczenie samochodu prywatnego do celów służbowych.

Ad 9. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokali na dzień 31.12.2022r.

Pani Maria Plewa omówiła stan wyodrębnień lokali spółdzielczych w zasobach Spółdzielni. Podsumowując poinformowała, że na dzień 31.12.2022r. w Spółdzielni jest 67,9% wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz 24% garaży.

Ad 10. Sprawy różne.

Pan Edward Bublewicz poinformował członków Rady Nadzorczej o odpowiedziach udzielonych na pisma mieszkańców Spółdzielni skierowane do wiadomości Rady Nadzorczej.

Pan Edward Bublewicz przytoczył odpowiedź Zarządu na pismo pełnomocnika nieruchomości przy ul. Morcinka 17-20 dotyczące zmian w planie remontów. Następnie przedstawił odpowiedź na pismo mieszkańców Westerplatte 22-27 również dotyczące planu remontów na 2023r. Kolejna odpowiedź dotyczyła pisma mieszkańców nieruchomości przy ul. Słowiańskiej 9, którzy zwrócili się o zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Ostatnia odpowiedź dotyczyła pisma mieszkańca budynku przy ul. Szancera, który wnioskował o załatwienie dziury w elewacji budynku.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości stanowisko Zarządu określone w odpowiedziach na pisma.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że w materiałach znajduje się informacja dla członków Rady Nadzorczej od biegłego rewidenta, który prowadzi badanie sprawozdania finansowego za 2022r., informujące o rozpoczęciu badania.

Pan Czesław Należny poruszył temat budowy miejsc parkingowych na terenie osiedla Południowego.

Pan Marek Waszczykowski w odpowiedzi poinformował, że wykonanie parkingu przy garażach Makuszyńskiego 1-53 jest przedsięwzięciem kosztownym ze względu na koszty odwodnienia terenu i raczej nie dojdzie do skutku. Jednocześnie dodał, że Zarząd pracuje nad innym rozwiązaniem.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o zapoznanie się przez Zarząd z problemem niewłaściwego sprzątnięcia wieżowców przy ul. Chocimskiej i przedstawienie rozwiązania tej sprawy na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Pan Ryszard Wirga poruszył sprawy dotyczące zagospodarowania terenu na osiedlu przy ul. Jana Pawła, Armii Krajowej i Popiełuszki, remontu kanalizacji sanitarnej oraz budowy garaży.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że przedmiotowe sprawy zostaną omówione na spotkaniu z mieszkańcami, którego termin ustali Pan Edward Bublewicz.

Pan Mirosław Zaręba zwrócił się o przedstawienie kolejnych działań dotyczących zbycia nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że nadal trwają prace nad zmianą MPZP. Dlatego Zarząd czeka na wprowadzenie zmian do MPZP i ok. miesiąca maja planuje zlecić kolejną wycenę omawianych nieruchomości i ogłosić przetarg na zbycie.

Ad 11. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 23.02.2023r. o godz. 17:00.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 14.02.2023r.,
- 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

