

Protokół nr 4/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w dniu 27.04.2023r.

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 księgową,
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 04.04.2023r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 30.03.2023r.
4. Informacja z wykonania planu finansowo – gospodarczego za rok 2022. Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.
5. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyjęcia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Zgoda”.
6. Podjęcie uchwały dotyczącej zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.
7. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2022 roku.
8. Sprawy różne.
9. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza bez uwag jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 04.04.2023r.

Pan Mirosław Zaręba poinformował o braku interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 30.03.2023r.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.03.2023r.

Ad 4. Informacja z wykonania planu finansowo-gospodarczego za rok 2022. Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.

Pani Maria Plewa omówiła wykonanie planu finansowo-gospodarczego za rok 2022. Poinformowała, że wpływ na ujemny wynik gospodarki lokalami mieszkalnymi – GZM ma nierozliczona nadwyżka bilansowa, która dopiero po Walnym Zgromadzeniu pomniejszy ten ujemny wynik.

Wynik na działalności gospodarczej lokalami użytkowymi jest dodatni, a na jego zmniejszenie wpływa działalność społeczno – wychowawcza, która z założenia jest działalnością non profit na rzecz członków Spółdzielni. Podsumowując, Spółdzielnia wygospodarowała nadwyżkę bilansową w wysokości 321.000,00 zł. Pani Maria Plewa poinformowała, że stan funduszu remontowego jest dodatni i płynność finansowa Spółdzielni jest zachowana.

W dalszej kolejności Pani Maria Plewa omówiła zaległości z wnoszonych opłat lokali wykazując wskaźnik zaległości na poziomie 5,54%, który nieznacznie wzrósł o 0,25%.

Po dyskusji na temat przedstawionego sprawozdania finansowego, ze szczególnym uwzględnieniem zaległości ostatecznie Rada Nadzorcza przyjęła przedstawione wykonanie planu finansowo-gospodarczego za rok 2022.

Rada Nadzorcza dyskutowała w sprawie przedstawionej opinii biegłego z badania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni, która pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w 2022r. Następnie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia opinii z badania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r.

Ad 5. Podjęcie uchwały dotyczącej przyjęcia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zgoda” w Brzegu”.

Pan Marek Waszczykowski wyjaśnił, że przygotowane zmiany wyżej wymienionego regulaminu podyktowane są zmianami unormowań prawnych oraz rezygnacją z obowiązkowych zebrań gospodarczych związanych z ustalaniem planu remontów dla nieruchomości. Proponowane zmiany uzasadnił występującą niską frekwencją na wspomnianych zebraniach (2% w 2022r.) oraz występowaniem przypadków kwestionowania i anulowania przez mieszkańców nieruchomości decyzji podejmowanych na zebraniach przy tak małej frekwencji. Dlatego aby zapobiec takim sytuacjom, Zarząd uznał za zasadne wprowadzenie konsultacji w sprawach ustalania planu remontów poprzez pełnomocników, którzy mają stały kontakt z mieszkańcami nieruchomości. Zauważył, że zaproponowany sposób uzgadniania planów remontowych na nieruchomościach został sprawdzony podczas pandemii, ponadto podkreślił, że nie zamyka to możliwości organizowania zebrań dla nieruchomości, na których zakres remontów oraz ich koszt przekracza możliwości finansowe nieruchomości przy zachowaniu dogodnego terminu.

Pan Edward Bublewicz dodał, że obecnie dla nieruchomości, które tego wymagają, organizowane są zebrania w celu omówienia i podjęcia decyzji remontowych. W miesiącu kwietniu odbyły się cztery takie spotkania.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zgoda” w Brzegu”.

Ad 6. Podjęcie uchwały dotyczącej zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Pani Maria Plewa przedstawiła przygotowane zmiany do Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu. Proponowane zmiany związane są między innymi ze zmianami wprowadzonymi w regulaminie rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych. Wspomniane zmiany uwzględniają rozliczanie wody poprzez montaż nakładek radiowych i zastosowanie odczytu zdalnego. Jednocześnie uwzględniono zmiany w przepisach prawa.

Pan Marek Waszczykowski wniósł o sprostowanie zapisów przygotowanej uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu” poprzez nadanie nowego brzmienia § 44 pkt. 8.4 ppkt. h) regulaminu, opisanego w §1 pkt.6 uchwały:

„h) ...

- *po zakończeniu powyższych prac należy przedłożyć w Spółdzielni **protokół badania ochrony przeciwporażeniowej i rezystancji izolacji** oraz zgłosić ten fakt celem dokonania odbioru i opłombowania podlicznika, zabezpieczenia przedlicznikowego, założenia rejestru i ewidencji”.*

Zmiana dotyczyła zastosowania prawidłowego nazewnictwa wykonywanego protokołu.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie uchwałę wraz z poprawkami w sprawie zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Ad 7. Podjęcie uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2022 roku.

Rada Nadzorcza po przeprowadzonej dyskusji podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2022 roku.

Ad 8. Sprawy różne.

Pan Edward Bublewicz poinformował o treści pisma mieszkańców nieruchomości przy ul. Popiełuszki 10-22 w sprawie braku zgody na montaż podzielników ciepła w lokalach mieszkalnych. Jednocześnie przytoczył udzieloną odpowiedź i poinformował, że mieszkańcy zostali zawiadomieni o uzasadnionej konieczności montażu podzielników ciepła wynikającej z obowiązujących przepisów w tym przedmiocie.

Następnie Pan Edward Bublewicz poinformował o pozytywnym zakończeniu przetargu na zbycie nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia zabudowanej działki nr 351/28 oraz niezabudowanej działki nr 351/16. Wskazał, że wpłynęły dwie oferty wybrano ofertę, która spełniła wszystkie warunki przetargu, w której zaoferowano 1.255.000,00 zł za działkę nr 351/28 oraz 80.000,00 zł za działkę nr 351/16. Zaznaczył, że drugi oferent nie spełnił wszystkich warunków przetargu, gdyż przedstawił dodatkowe warunki nieujęte w ogłoszeniu. Obecnie trwają przygotowania wszystkich niezbędnych dokumentów do zawarcia stosownych aktów notarialnych.

Dyskusja w sprawie.

Pan Ryszard Wirga zwrócił się o zgłoszenie na Policję nieprawnie zaparkowanych samochodów podając dane identyfikujące przedmiotowe pojazdy celem ukarania i wezwania właścicieli do ich usunięcia.

Ad 9. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 25.05.2023r. o godz. 17:00.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 16.05.2023r.,
- 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


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Andrzej Jędrzejko


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zdzisław Bagiński