

Protokół nr 5/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu
w dniu 25.05.2023r.

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 09.05.2023r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27.04.2023r.
4. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2023r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
5. Podjęcie uchwały w sprawie spisania w koszty należności.
6. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2023 roku.
7. Sprawy różne.
8. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza bez uwag jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 09.05.2023r.

Pan Czesław Należny poinformował o braku interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27.04.2023r.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.04.2023r.

Ad 4. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2023r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.

Pani Maria Plewa omówiła wykonane planu gospodarczego za I kwartał 2023r., które jest zgodne z przyjętymi założeniami. Na ujemny wynik działalności mieszkaniowej decydujący wpływ mają koszty c.o., c.w.u wyższe są koszty działalności społeczno – wychowawczej. Stan funduszu remontowego jest dodatni. Jest zachowana płynność finansowa spółdzielni. Pani Maria Plewa poinformowała o możliwych zmianach od 01-07-2023r. cen zimnej wody zależnych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W dalszej części Pani Maria Plewa przedstawiła zwiększenia na środkach trwałych, głównie związane z zakupami dotyczącymi urządzeń informatycznych. Natomiast zmniejszenia środków trwałych związane są przede wszystkim z przekształceniami lokali spółdzielczych w odrębną własność. Poinformowała o kosztach montażu windy. Następnie Pani Maria Plewa przybliżyła stan zaległości z wnoszonych opłat za lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże na dzień 31.03.2023r. zaznaczając, że wskaźnik zaległości wynosi 4,40%. Jednocześnie poinformowała, że na bieżąco prowadzone są działania windykacyjne.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o szczególne monitorowanie wpłat mieszkańców, w celu uniknięcia długoterminowych zaległości.

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu złożonego sprawozdania i przeprowadzonej dyskusji przyjęła sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2023r.

Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie spisania w koszty należności.

Pani Maria Plewa nakreśliła sytuację w wyniku której występują należności, które należy spisać w koszty. Poinformowała, że Spółdzielnia wystawiła faktury za sprzątanie i koszenie działki nr 420, będącej w zarządzie Spółdzielni, dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rybackiej 4-4c wg udziału. Wspólnota terminowo wносиła opłaty do połowy roku 2019. Podejmowane dotychczas próby zawarcia umowy porozumienia z Zarządcą, jak i Zarządem Wspólnoty nie przyniosły efektu. Spółdzielnia posiada niekorzystny prawomocny wyrok Sądu w przedmiotowej sprawie, jednak nadal nie zaprzestała podejmowania kroków prawnych w celu odzyskania niniejszych należności. Pani Maria Plewa poinformowała także, że od 2021 roku Spółdzielnia obciąża kosztami w/w działki poszczególnych właścicieli Wspólnoty wystawiając indywidualne faktury, a za niewpłacone należności wszczęła postępowanie Sądowe z indywidualnym współwłaścicielem działki nr 420. Zarząd Spółdzielni liczy na pozytywne zakończenie sprawy przez Sąd, które pozwoli na skuteczną argumentację wobec pozostałych współwłaścicieli omawianej nieruchomości gruntowej.

Dyskusja w sprawie.

Rada Nadzorcza po przeprowadzonej dyskusji podjęła uchwałę w sprawie spisania w koszty należności.

Ad 6. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2023 roku.

Rada Nadzorcza po przeprowadzonej dyskusji podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2023 roku.

Ad 7. Sprawy różne.

Pan Marek Waszczykowski przedstawił wniosek mieszkańców nieruchomości przy ul. Makarskiego 13-23 o udzielenie wewnętrznej pożyczki na prace remontowe dotyczące wykonania balkonów co stanowi koszt ok. 267.000,00 zł. Wyjaśnił, że roczne wpływy na fundusz remontowy nieruchomości wynoszą 120.000zł w związku z czym pożyczka zostałaby spłacona w przeciągu trzech lat. Poinformował również, że obecne zadłużenie na funduszu remontowym nieruchomości wynosi ok. 40.000,00 zł. Dodał, że nieruchomość zdecydowała się na remont wszystkich balkonów ze względu na utrzymanie przez wykonawcę ceny na stałym poziomie, przy etapowaniu prac koszty na pewno będą wyższe.

Rada Nadzorcza po dyskusji zdecydowała o udzieleniu pożyczki pod warunkiem zwiększenia odpisu na fundusz remontowy nieruchomości do 3 zł/m².

Pan Edward Bublewicz poinformował o pismach skierowanych do wiadomości Rady Nadzorczej i przygotowanych odpowiedziach. Wspomniane pisma dotyczyły poniższych spraw;

1. Przedstawiciele nieruchomości przy ul. Sucharskiego 1-8 zwrócili się o wykonanie malowania klatek schodowych. Zarząd Spółdzielni w odpowiedzi odmownej zwrócił uwagę na pilniejsze potrzeby remontowe.
2. Członek Spółdzielni ponownie zwrócił się do Rady Nadzorczej o wyjaśnienie zakresu kompetencji członków Rady Nadzorczej na dyżurze.
Rada Nadzorcza po dyskusji przyjęła treść odpowiedzi na pismo.
3. Pełnomocnicy nieruchomości przy ul. Popieluszki 10-22 dostarczyli pismo obejmujące między innymi zagadnienia z zakresu konieczności montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz nakładek na wodomierze, a także braku udostępnienia wnioskowanych dokumentów. Rada Nadzorcza po dyskusji w sprawie, w związku z kończąca się kadencją Rady, scedowała przygotowanie odpowiedzi na Zarząd Spółdzielni.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył następujące sprawy:

1. Podziękował Prezesowi ZHK za szybką interwencję w sprawie wymiany uszkodzonego pojemnika na szkło w nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1-1a-3.
2. Podziękował Zarządowi za zwołanie zebrania nieruchomości Chocimska 1-1a-3, na którym zdecydowano o przygotowaniu wyceny remontu balkonów, w celu dalszych konsultacji z mieszkańcami oraz o możliwej pożyczce wewnętrznej na planowany remont.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej oraz Komisji odbędą się po odbytym Walnym Zgromadzeniu, w terminie określonym przez nowych członków Rady Nadzorczej.

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

