Protokół nr 7/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 10.07.2023 r.

Lista obecności:

1. Pan Krzysztof Grabowiecki - Przewodniczący R.N.,
2. Pani Sylwia Czuba - Z-ca Przewodniczącego R.N.,
3. Pan Tadeusz Kruk- Sekretarz R.N.,
4. Pani Danuta Strzelbicka - członek R.N.,
5. Pan Bogusław Lisowski- członek R.N.,
6. Pan Andrzej Jędrzejko- członek R.N.,
7. Pan Jan Synowiecki- członek R.N.,
8. Pani Ewa Michalak- członek R.N.,
9. Pan Mirosław Czoppa - członek R.N.,
10. Pan Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
11. Pani Maria Plewa – Członek Zarządu - Główna księgowa,
12. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
1a. *Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu i jednocześnie z Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.*
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 04.07.2023 r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.06.2023 r.
4. Wybór przewodniczącego i członków Komisji rewizyjnej oraz Komisji TUiGZM.
5. Głosowanie w sprawie podjęcia decyzji o ujawnianiu w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej imiennego wykazu głosowań.
6. Przedstawienie proponowanych zmian do Statutu spółdzielni.
7. Analiza przewidywanych kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2022/2023 oraz ustalenie wielkości zaliczek na centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2023/2024.
8. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokalu ze stanem na 30.06.2023 r.
9. Informacja z odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach.
10. Projekt realizacji ewentualnych wniosków członków z Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach.
11. Podsumowanie realizacji planu pracy Zarządu za I półrocze 2023 r.
12. Podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę nr 45/2022 z 15.12.2022 r. 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.
13. Ustalenie harmonogramu dyżurów na II półrocze 2023 r.
14. Sprawy różne.
15. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki złożył wniosek o wprowadzenie do porządku obrad punktu nr 1a o brzmieniu: „1*a. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu i jednocześnie z Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.*"

W związku z brakiem innych wniosków, Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem w/w zmiany do porządku obrad.

Rada Nadzorcza przyjęła zmianę do porządku obrad stosunkiem głosów:
za- 5, przeciw- 3, wstrzymano się od głosu- 1

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem zmienionego porządku obrad.

Rada Nadzorcza przyjęła zmieniony porządek obrad stosunkiem głosów:
za- 6, przeciw- 0 , wstrzymano się od głosu- 3

Ad 1a. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu i jednocześnie z Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zarządził wybory komisji skrutacyjnej i poprosił o zgłaszanie kandydatur.

Padła kandydatura Pani Ewy Michalak, Pani Danuty Strzelbickiej oraz Pana Jana Synowieckiego, wszystkie osoby wyraziły zgodę na kandydowanie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie wybrała w/w osoby do Komisji Skrutacyjnej.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czy Zastępcę Prezesa można zwolnić, czy nie jest w okresie chronionym?

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że treść uchwały została uzgodniona z prawnikiem. Uchwała dotyczy odwołania z pełnienia funkcji członka Zarządu, ponieważ przepisy kodeksu pracy nie zezwalają na wypowiedzenie umowy o pracę.

Komisja skrutacyjna przygotowała karty do głosowania tajnego w ilości odpowiadającej liczbie obecnych członków R.N. Po oddaniu głosu członkowie umieścili karty w urnie, a komisja skrutacyjna przeliczyła głosy. Po zakończeniu pracy Przewodnicząca komisji skrutacyjnej odczytała protokół i przedstawiła wyniki głosowania nad uchwałą w sprawie odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu i jednocześnie z Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Rada Nadzorcza większością głosów przyjęła uchwałę w sprawie odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu i jednocześnie z Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 04.07.2023 r.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że w dniu 04-07-2023 r. w czasie dyżuru członka Rady zgłosił się jeden zainteresowany, który zwrócił się o wyjaśnienie sprawy opisanej w piśmie z dnia 25-07-2022 r. (kserokopia pisma została przekazana dyżurującemu członkowi RN). Pan Andrzej Jędrzejko opisał przebieg spotkania i wyjaśnił, że pismo dotyczyło spraw remontowych oraz poinformował, że Prezes Spółdzielni przybliży sprawę.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.06.2023 r.

Pan Mirosław Czoppa zgłosił wniosek o wprowadzenie zmiany do protokołu, polegającej na wykreśleniu z listy obecnych jego osoby, ponieważ nie był obecny na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.06.2023 r.

Następnie Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.06.2023 r. po zmianach.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.06.2023 r. ze zmianami.

Ad 4. Wybór przewodniczącego i członków Komisji rewizyjnej oraz Komisji TUiGZM.

Pan Krzysztof Grabowiecki omówił zasady wyboru członków komisji rewizyjnej oraz komisji technicznego utrzymania i gospodarki zasobami mieszkaniowymi (TU i GZM).

Pan Krzysztof Grabowiecki zarządził wybory do Komisji TU i GZM, prosząc o zgłaszanie kandydatur.

Padła kandydatura Pana Andrzeja Jędrzejko, Pana Tadeusza Kruk oraz Pani Danuty Strzelbickiej, wszystkie osoby wyraziły zgodę na kandydowanie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie wybrała w/w osoby do Komisji TU i GZM.

Pan Krzysztof Grabowiecki zarządził wybory do Komisji rewizyjnej, prosząc o zgłaszanie kandydatur.

Padła kandydatura Pana Bogusława Lisowskiego, Pana Mirosława Czoppy, Pani Ewy Michalak oraz Pani Sylwii Czuba, wszystkie osoby wyraziły zgodę na kandydowanie.

Kandydaci w pierwszym głosowaniu otrzymali następującą ilość głosów: Pan Bogusław Lisowski głosów: 4, Pana Mirosław Czoppa głosów: 4, Pani Ewa Michalak głosów: 7 oraz Pani Sylwia Czuba głosów: 6.

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził drugie głosowanie nad dwoma kandydatami do komisji, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali równorzędną ilość głosów.

W drugim głosowaniu Pan Bogusław Lisowski otrzymał 3 głosy, natomiast Pan Mirosław Czoppa otrzymał 9 głosów.

Rada Nadzorcza wybrała do Komisji rewizyjnej następujące osoby: Pana Mirosława Czoppę, Panią Ewę Michalak oraz Panią Sylwię Czubę.

Pan Krzysztof Grabowiecki zarządził wybory na Przewodniczącego Komisji TU i GZM, prosząc o zgłaszanie kandydatur.

Padła kandydatura Pani Danuty Strzelbickiej, Pana Andrzeja Jędrzejko, wszystkie osoby wyraziły zgodę na kandydowanie.

Poszczególni kandydaci otrzymali następującą ilość głosów poparcia: Pani Danuta Strzelbicka głosów 6, Pan Andrzej Jędrzejko 2 głosy.

Rada Nadzorcza wybrała na Przewodniczącą Komisji TU i GZM Panią Danutę Strzelbicką.

Pan Krzysztof Grabowiecki zarządził wybory na Przewodniczącego Komisji rewizyjnej, prosząc o zgłaszanie kandydatur.

Padła kandydatura Pani Ewy Michalak, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie wybrała na Przewodniczącą Komisji rewizyjnej Panią Ewę Michalak.

Ad 5. Głosowanie w sprawie podjęcia decyzji o ujawnianiu w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej imiennego wykazu głosowań.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że wniosek dotyczy ujawniania w protokole imiennego wykazu głosowań. Uzasadnił, że członkowie są zainteresowani jak głosują wybrani przez nich członkowie Rady. W toku dyskusji dodał, że dane Rady Nadzorczej są jawnie jak również protokoły i głosowania. Stwierdził również, że jeśli członkowie spółdzielni zobaczą, jak głosują poszczególni członkowie Rady, będzie to wyraz ich działania na rzecz Spółdzielni. Zaznaczył, że jeśli decyzja w głosowaniu nad przedmiotową sprawą będzie negatywna, to ponieważ uważa za zasadne ujawnianie imiennego wykazu głosowań, będzie wnosił o poprawki do protokołów mówiące o dodaniu zapisu, że dany członek Rady głosował za lub przeciw.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o wzajemne szanownie się członków Rady. Następnie stwierdził, że nie przekonuje go zasadność takiego działania, jest to niepotrzebne robienie sensacji, które odwróci uwagę od rzeczy ważnych, a skupi uwagę ludzi na tym kto jak głosował. Stwierdził, że rozsądny człowiek nie będzie podejmował nieracjonalnych decyzji, które zaszkodzą również jemu, gdyż członkowie Rady są również członkami Spółdzielni, na których również mają wpływ podejmowane przez Radę decyzje. Następnie dodał, że nie wyobraża sobie, żeby na podstawie wyniku tego głosowania miały zostać upublicznione jego dane. Zaznaczył, że są cztery osoby w Radzie, które mają wątpliwość co do zasadności ujawniania w protokołach Rady imiennego wykazu głosowań i uważa, że na temat danych tych osób nie mają prawa decydować pozostali członkowie Rady.

Pan Mirosław Czoppa zapytał czy prawnik wypowiedział się w przedmiotowej sprawie? Po uzyskaniu odpowiedzi przeczącej, zawnioskował o opinię prawnika w przedmiotowej sprawie.

Pan Jan Synowiecki również sprzeciwił się imiennemu wykazowi głosowań w protokołach. Zaznaczając, że służy to jedynie skłóceniu członków spółdzielni, jak i członków Rady Nadzorczej. Stwierdził, że Rada Nadzorcza to organ, który razem i solidarnie odpowiada za podejmowane w demokratycznym głosowaniu decyzje. Dlatego uważa za zbędne podawanie w protokole przedmiotowych danych. W dalszym toku dyskusji dodał, że należy uzyskać opinię prawną, a głosowanie w przedmiotowej sprawie przełożyć na kolejne posiedzenie.
Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad przełożeniem głosowania w sprawie podjęcia decyzji o ujawnianiu w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej imiennego wykazu głosowań na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza odrzuciła wyżej sformułowany wniosek stosunkiem głosów:
przeciw - 4, (Pan Andrzej Jędrzejko, Pana Bogusław Lisowski, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki).
za - 5 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka).
wstrzymano się od głosu- 0

Po przeprowadzonej dyskusji Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie w sprawie podjęcia decyzji o ujawnianiu w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej imiennego wykazu głosowań.

Rada Nadzorcza zdecydowała ujawniać w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej imienne wykazy głosowań, stosunkiem głosów:
przeciw - 4, (Pan Andrzej Jędrzejko, Pana Bogusław Lisowski, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki).
za - 5 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka).
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 6. Przedstawienie proponowanych zmian do Statutu spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki omówił poszczególne propozycje zmian do Statutu Spółdzielni załączone do materiałów Rady:

1. Proponowana zmiana § 51 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 51

3.Członek może być obecny i brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia, ale czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje mu tylko raz – w części Walnego Zgromadzenia, w której ma lokal, jeżeli członek ma lokale w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia, *czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje mu tylko raz – w jednej części Walnego Zgromadzenia, wskazanej przez członka, a w przypadku braku wskazania, w pierwszej, w której weźmie udział. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta, jednakże osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu."*

Pan Krzysztof Grabowiecki uzasadnił, że członek spółdzielni będzie mógł brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia. Dodał, że brak jest powodów, aby ograniczać prawo członka jako współwłaściciela Spółdzielni do obecności na jednej części Walnego Zgromadzenia (WZ). W toku dyskusji dodał, że w ubiegłych latach Statut został zmieniony, aby uniemożliwić członkom uczestnictwo we wszystkich częściach WZ.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę, że na każdej części WZ omawiane są sprawy z przyjętego porządku obrad, dodatkowo sprawy dotyczące nieruchomości z danej części WZ. W związku z powyższym nie widzi zasadności pojawiania się członków, którzy nie posiadają prawa do lokalu w nieruchomościach z danej części WZ. Ostatecznie zaproponował, aby wprowadzić zmianę umożliwiającą obecność na wszystkich częściach WZ członkowi, który złożył projekt uchwały na WZ, w celu możliwości uzasadnienia uchwały.

Pan Mirosław Czoppa zapytał, czy przepisy zabraniają członkom z innych grup zabierania głosu na pozostałych częściach WZ?

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że Statut tego zabrania i proponowana zmiana ma to zmienić.

2. Proponowana zmiana § 54 pkt 1 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 54

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części). Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia członków dokonuje się przez jego wywieszenie na klatkach schodowych nieruchomości i w biurach Spółdzielni. ***Informację o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami zamieszcza się również na stronie internetowej spółdzielni."***

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że skutkiem zmiany będzie publikowanie na stronie internetowej spółdzielni informacji dotyczących WZ.

3. Proponowana zmiana § 59 pkt. 2 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 59

2.Za zgodą większości członków dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie"

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że wykreślenie zdania pierwszego w § 59 pkt. 2 uzasadnia niestosowanie w praktyce tego przepisu, a dodatkowo jego wykorzystanie wydłużyłoby i skomplikowało przebieg obraz WZ.

4. Proponowana zmiana § 61 pkt. 1 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 61

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
- zmiany przepisów Statutu, łączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią ***oraz zbycia nieruchomości*** *- podejmowane są większością 2/3 oddanych głosów,*

- likwidacji Spółdzielni - podejmowane są większością 3/4 głosów, a w głosowaniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania,

– *pozostałe uchwały – podejmowane są większością oddanych głosów."*

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że zgoda na zbycie nieruchomości wymagać będzie 2/3 oddanych głosów, obecnie jest to zwykła większość.

5. Proponowana zmiana § 65 pkt. 1 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

" § 65

*1. **Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.** Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, przy czym członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje."*

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że ilość członków RN obecnie zależy od samej Rady, która ustala ilość części WZ. Zmiana wprowadza zasadę, iż ilość członków RN jest określona w Statucie, a RN dokonuje podziału WZ na tyle części ilu członków RN jest wskazanych w statucie.

6. Proponowana zmiana § 65 pkt. 2 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 65

2. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać wybrany każdy członek Spółdzielni."

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że ustawa o spółdzielczości ani też ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie narzuca żadnego ograniczenia co do wyboru członków spółdzielni do organów spółdzielni z wyjątkiem pracowników spółdzielni, zatem nie powinno być innych ograniczeń poza jasno wskazanymi w ustawie. Każdy członek spółdzielni ma prawo być wybranym do organów spółdzielni z wyjątkiem członków spółdzielni będących pracownikami danej spółdzielni. W toku dyskusji dodał, że zmiana może określać dopuszczalną wysokość zadłużenia, aby uniknąć sytuacji jaka miała miejsce na WZ w roku bieżącym.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że zadłużona na znaczna kwotę osoba nie powinna kandydować na członka Rady Nadzorczej (RN). Zaznaczył, że wystarczy przypomnieć członkom przed wyborami, że należy sprawdzić w Spółdzielni czy nie występuje niedopłata. Dlatego uważa, że nie ma konieczności wprowadzania proponowanej przez Pana Krzysztofa Grabowieckiego zmiany do Statutu.

7. Proponowana zmiana § 66 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 66

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na Walnym Zgromadzeniu, przy czym każda część Walnego Zgromadzenia wybiera własnego członka tego organu. Rada Nadzorcza dokonuje podziału Walnego Zgromadzenia na części, których liczba zgodna jest z liczbą członków Rady Nadzorczej wskazaną w § 65."

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że zapis wynika ze zmiany § 65 pkt. 1.

8. Proponowana zmiana § 67 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 67

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję."

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że nowy zapis formalnie porządkuje czas trwania kadencji RN. W obowiązującym zapisie, kadencja nowej RN rozpoczyna się w czasie, kiedy nie zakończyła się kadencja dotychczasowej Rady.

9. Proponowana zmiana § 71 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 71

1.Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego Rady, co najmniej raz na kwartał.

2.Przewodniczący Rady Nadzorczej lub zastępca przewodniczącego Rady zwołują posiedzenie Rady także na wniosek:

- *1/3 członków Rady,*
- *Zarządu.*

*Posiedzenie takie powinno być zwołane w terminie **2 tygodni** od dnia zgłoszenia wniosku."*

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że termin zwołania RN na wniosek skraca się z 4 tygodni do 2 tygodni. Jednocześnie zaznaczył, że ta propozycja jest do rozważenia, ponieważ 2 tygodnie w szczególnych przypadkach może być terminem zbyt krótkim.

10. Proponowana zmiana § 70 pkt. 2 Statutu ma otrzymać następujące brzmienie –

„§ 70

*Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej 50% członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. **Imienne wyniki głosowania zamieszcza się w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej, a w przypadku uchwał podjętych załącza również do uchwały."***

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że zasadnym jest, aby członkowie wybierający członków RN mogli znać stanowisko wybranego przez siebie członka RN w konkretnych sprawach. Zachęcił do składania własnych propozycji zmian, gdyż wymagają one jeszcze opinii prawnej, aby przedłożyć je na WZ.

Ad 7. Analiza przewidywanych kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2022/2023 oraz ustalenie wielkości zaliczek na centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2023/2024.

Pan Edward Bublewicz przedstawił informację dotyczącą przewidywanych kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2022/2023 oraz ustalenie wielkości zaliczek na centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2023/2024. Wyjaśnił, że w materiałach na Radę załączono wykaz nieruchomościami jak będzie się kształtować zaliczka na ciepłą wodę użytkową (c.w.u) oraz centralne ogrzewanie (c.o.). Zaliczki zostały ustalone na podstawie analizy kosztów. Uwzględniono zmianę cen ciepła od 25.01.2023 r. oraz zmianę stawki za wodę wg decyzji Wód Polskich z czerwca bieżącego roku. Wyjaśnił, że wprowadzone stawki maksymalne za energię przez Rząd obniżyły opłaty stałe. Jednak istnieją inne czynniki cenotwórcze, które wpłynęły na wzrost kosztów energii cieplnej. Mianowicie są to koszty zmienne zależne od zużycia energii, które dostawca ciepła podniósł oraz stawka Vat za ciepło, która od stycznia 2023 r. wzrosła z 5% do 23%. Wpływ przedstawionych powyżej czynników na wysokość stawki za centralne ogrzewanie i podgrzanie c.w.u. nie można było przewidzieć z tak dużym prawdopodobieństwem, dlatego w niektórych nieruchomościach występuje niewielkie niedoszacowanie między planowanymi kosztami, a rzeczywistymi. Przedstawione stawki zawierają niedobór środków finansowych, będących wynikiem między innymi długiego okresu grzewczego 2022/2023, jak również uwzględniają zminimalizowanie skutków wzrostu cen energii ze względu na ich uwolnienie od stycznie 2024 r., gdyż planowane stawki dotyczą sezonu grzewczego 2023/2024.

Pan Krzysztof Grabowiecki rozpoczął dyskusję na wyżej przedstawiony temat.

Pan Tadeusz Kruk zwrócił uwagę, że brakuje w przedstawionych materiałach analizy kosztów centralnego ogrzewania, dlatego zwrócił się o przekazanie niniejszej analizy na przyszłe posiedzenie Rady. Ponadto zwrócił uwagę, że są nieruchomości, które przekraczają zużycie ciepła dopuszczalne przez rozporządzenie Ministra Klimatu i należy zastanowić się jak można temu przeciwdziałać. Stwierdził, że były już rozmowy o likwidacji węzłów cieplnych na osiedlu Południowym (ul.: Brzechwy, Korczaka, Szancera, Janczarskiego, Makuszyńskiego) i należy wrócić do sprawy, gdyż zbiorcze węzły cieplne są czynnikiem zwiększającym zużycie ciepła.

Pan Krzysztof Grabowiecki w nawiązaniu do oszczędności energii centralnego ogrzewania zwrócił uwagę, że istnieje możliwość dotacji z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na działania związane z ochronią środowiska i obniżeniem emisji.

Pan Edward Bublewicz zaznaczył, że zmiana przepisów prawdopodobnie zaszła stosunkowo niedawno, gdyż osobiście był w Funduszu Ochrony Środowiska trzy razy i nie było dla Spółdzielni możliwości pozyskiwania dotacji na cele związane z ochroną środowiska. Zaznaczył, że przyjrzy się tej sprawie. W toku dyskusji dodał, że problemem przy dotacjach jest zgoda mieszkańców na zaciągnięcie kredytu, tym bardziej że potrzebna jest zgoda wszystkich, a nie większości. Zaznaczył, że planowano zmiany ustawowe w tym zakresie jednak nie doszły one do skutku.

Pani Sylwia Czuba poinformowała, że posiada już materiały, których jeszcze nie przeanalizowała, umożliwiające Spółdzielniom pozyskiwanie dotacji np. na modernizację balkonów czy sieci ciepłowniczej. Poinformowała jednocześnie, że odbywa się to poprzez złożenie wniosku do BGK, następnie udzielana jest pożyczka i dopiero później część pożyczki jest umarzana.

Pani Maria Plewa powiedziała, że znany jest spółdzielni ten program, jest to program z funduszu dostępności poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego. Jednak jest to pożyczka i potrzebna jest zgoda mieszkańców z danej nieruchomości na zaciągnięcie pożyczki ze spłatą odsetek. W obecnej sytuacji rynkowej mieszkańcy niechętnie „podchodzą" do zaciągania kredytów czy pożyczek.

Pan Andrzej Jędrzejko dodał, że „życzy powodzenia" w zbieraniu podpisów od mieszkańców. Z jego doświadczenia będzie to bardzo trudne.

Ad 8. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokalu ze stanem na 30.06.2023 r.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że szczegółowe dane zawarte są w materiałach. Podsumował, że lata nasilenia wyodrębnień już minęły obecnie rocznie ok. 10-20 lokali spółdzielczych jest przekształcanych w odrębną własność. Poinformował, że w zasobach Spółdzielni zostało wyodrębnionych ok. 70% lokali mieszkalnych i ok. 25% garaży.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o monitorowanie sytuacji nieruchomości, gdzie pozostały 1 lub 2 lokale do wyodrębnienia, aby mieszkańcy posiadali świadomość sytuacji. Zwrócił się o przedstawienie Radzie informacji o stanie funduszu remontowego nieruchomości z małą liczbą lokali spółdzielczych.

Ad 9. Informacja z odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach.

Pan Edward Bublewicz podsumował odbyte Walne Zgromadzenie informując, że w większości uchwały poddane pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu zostały podjęte, poza uchwałami dotyczącymi zbycia nieruchomości. Jednocześnie poinformował, że obecnych na 9 częściach Walnego Zgromadzenia było 9,97% członków Spółdzielni.

Ad 10. Projekt realizacji ewentualnych wniosków członków z Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że sprawy zawarte w protokołach komisji wnioskowych Walnego Zgromadzenia zostały przekazane do realizacji do działu inwestycji i remontów oraz działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ad 11. Podsumowanie realizacji planu pracy Zarządu za I półrocze 2023 r.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że do materiałów załączono informacje o realizacji planu pracy Zarządu za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. Odniósł się do najważniejszej sprawy, do finalizacji sprzedaży nieruchomości przy ul. Ofiar Katynia. Poinformował, że akt notarialny zostanie podpisany w lipcu br.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał o ponoszone roczne koszty przedmiotowej nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz w odpowiedzi wyjaśnił, że odnosząc się do podatku od nieruchomości, który stanowi najwyższe obciążenie, jest to kwota ok. 36.000,00 zł w skali roku.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła temat dokończenia prac na budynku przy ul. Popiełuszki 10-22 dotyczących poziomów wody i cyrkulacji. Poinformowała, że pełnomocnicy nie uzyskali planu instalacji wodnej, poza tym jest dużo nieprawidłowości między innymi poniesione koszty z tytułu wykonanych prac.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o zakończenie tematu na Radzie Nadzorczej i spotkanie się w tej sprawie w mniejszym gronie, w późniejszym terminie.

Ad 12. Podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę nr 45/2022 z 15.12.2022 r. 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.

Pani Maria Plewa poinformowała, że uchwała jest odpowiedzią na wniosek mieszkańców jednej nieruchomości, którzy chcą podnieść wysokość stawki na fundusz remontowy, ponieważ planują wykonanie prac remontowych i wnioskują o pożyczkę wewnętrzną. Zawnioskowała o wprowadzenie poprawki do uchwały polegającej na zmianie w § 3, który otrzymuje brzmienie *„ Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od 01.11.2023 r."*

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad podjęciem uchwały zmieniającej uchwałę nr 45/2022 z 15.12.2022 r. 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 z wprowadzoną poprawką.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 13. Ustalenie harmonogramu dyżurów na II półrocze 2023 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła harmonogram dyżurów na II półrocze 2023 r.
Niezmiennie dyżury odbywają się w każdy pierwszy wtorek miesiąca w biurze Spółdzielni od godziny 14:30 do godziny 15:30.

Ad 14. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę zmiany Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych. Przedstawił uwagi do regulaminu dotyczące rezygnacji z zebrań gospodarczych nieruchomości, na których omawiane są potrzeby remontowe nieruchomości, i sugestie do planu remontów. Kolejna uwaga dotyczy nieprecyzyjnego określenia remontu o znacznym obciążeniu finansowym dla nieruchomości i dopuszczenie konsultacji z mieszkańcami jedynie na zasadzie decyzji Zarządu. Stwierdził, że nie dopuszczalne jest w sytuacji wystąpienia remontu znacznie obciążającego nieruchomość na podejmowanie decyzji bez konsultacji z mieszkańcami. W toku dyskusji dodał, że należy przyjąć kryteria i zasady podejmowania decyzji w sprawach remontów w zależności od różnych zmiennych. Ponadto wyraził zastrzeżenia w sprawie wyboru pełnomocników nieruchomości. Ostatecznie zwrócił się o dostarczenie członkom RN do końca bieżącego tygodnia, regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych, zarówno obowiązującą treść jak i poprzednią.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że należy wrócić do regulaminu i doprecyzować kwestie budzące niejasności.

Pan Mirosław Czoppa stwierdził, że w regulaminie powinien znaleźć się zapis o obowiązku konsultacji z mieszkańcami remontów, z wyjątkiem zagrożenia budowlanego.

Pan Jan Synowiecki poruszył sprawę budowy parkingu na tyłach budynku przy ul. Rybackiej 12-32. Stwierdził, że obecnie są pilniejsze sprawy jak wymiana pionów wodnych.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że ze względu na brak zgody współwłaścicieli nieruchomości czynności zostały wstrzymane.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o stawianie tabliczek zakazu wyprowadzania psów. Poruszył również sprawę wyznaczenia na terenie spółdzielni miejsc na monitoring miejski, a następnie wystąpieniu Rady do Burmistrza o zaplanowanie środków w budżecie na przedmiotowy cel. Zwrócił także uwagę na opieszałość w reakcji służb Spółdzielni na zgłaszane usterki balkonu w budynku przy ul. Makarskiego.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o odczytanie monitoringu i przekazanie Policji w celu ukarania sprawców wyrwania znaku na terenie nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1-1a-3.

Pan Edward Bublewicz zwrócił się o wyznaczenie spośród członków Rady jednej osoby jako obserwatora przy otwieraniu ofert na zbycie lokalu mieszkalnego przy ul. Zakonnic 10/8 w dniu 17.08.2023 o godz. 11:00.

Zgłosił się Pan Mirosław Czoppa.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował Zarząd, że Rada Nadzorcza odwołała Pana Marka Waszczykowskiego z Zarządu stosunkiem głosów: za - 6 i przeciw - 3.

Pani Sylwia Czuba poruszyła następujące sprawy:

1. Złożyła wniosek o wydłużenie czasu pracy Spółdzielni w jeden dzień tygodnia.

   Pan Edward Bublewicz poinformował, że jest to możliwe jednak wymaga czasu ze względu na konieczność zmiany stosownych regulaminów.

2. Zwróciła się o przygotowanie jakie kwoty przeznaczane są na zaspokojenie potrzeb społeczno-kulturalnych członków, wyszczególnić, ile i na jakie cele są wydatkowane.

3. Zwróciła się o przepisanie umowy dzierżawy pod paczkomat przy ul. Makarskiego na Spółdzielnię.

4. Zwróciła się o wyjaśnienie na jakim gruncie znajduje się paczkomat przy ul. Wierzbowej, jeśli na terenie Spółdzielni to czy jest podpisana stosowna umowa.

5. Zwróciła się o prowadzenie korespondencji mailowo, gdyż odpowiedzi Spółdzielni są wysyłane papierowo. Zwróciła się również o rozważenie przez Zarząd rozpowszechnienia korespondencji mailowej, co wpłynie na obniżenie kosztów.

   Pani Maria Plewa wyjaśniła, że na niezweryfikowane adresy email Spółdzielnia nie odpowiada. Natomiast jeśli ktoś pisze z adresu email, który podał przy uzyskaniu dostępu do Portalu Mieszkańca to pracownicy mogą z taką osobą prowadzić korespondencję mailową.

6. Zwróciła się również o rozszerzenie funkcji Portalu Mieszkańca, gdyż jest to pożądane przez mieszkańców.

   Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że obecnie trwają prace przy podnoszeniu wersji systemu, gdyż nie umożliwiał wczytania niektórych funkcji Portalu Mieszkańca. Ponadto trwają prace nad usprawnieniem serwerowni, ponieważ nie były tworzone pewne kopie zapasowe.

7. Zwróciła się o zabudowanie śmietników przy ul. Wierzbowej.

8. Zwróciła się o umożliwienie wymiany danych kontaktowych pełnomocników między nimi, w celu sprawniejszej komunikacji na osiedlach.

9. Zgłosiła wniosek mieszkańców ul. Wierzbowej o pozostawienie junkersów do podgrzewania ciepłej wody, nie chcą c.w.u. z sieci.

10. Zwróciła się o przekazanie RN umów dotyczących sieci AZART, rozliczenia centralnego ogrzewania oraz umowy na sprzątanie, z podaniem informacji jak niniejsze koszty są rozliczane.

11. Zawnioskowała o podanie przyczyn niezagospodarowania „trójkąta" na osiedlu Morcinka pod miejsca postojowe, oraz podanie jakie kroki należy poczynić, aby powstał tam parking.

Pan Mirosław Czoppa zwrócił się o usuwanie z tablic ogłoszeń starych nieaktualnych informacji.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o sprawdzenie, czy przy ul. Ptasiej deweloper stawia płot w granicy działki, czy nie ma niezgodności w tym zakresie. Czy drzewa będące w granicy przycinane były przez Spółdzielnię, a jeśli tak to, dlaczego?

Pan Jan Synowiecki poinformował, że mieszkańcy budynku przy ul. Mickiewicza 3-13 zwracają się o wymianę pojemników na śmieci.

Ad 15. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 22.08.2023 r. o godz. 17:00.
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 16.08.2023 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM - data i godzina zostaną uzgodnione w późniejszym terminie.
Pan Krzysztof Grabowiecki podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.
Protokolant:
Agnieszka Dyl