Protokół nr 10/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 24.10.2023 r.

Lista obecności:

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

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.10.2023r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 20.09.2023r.
4. Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2023r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2024r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2024r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.
5. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2023r.
   ~~*6.Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu."*~~
6. Informacja dotycząca przygotowań do badania lustracyjnego Spółdzielni za lata 2021-2023.
7. Sprawy różne.
8. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o usunięcie z porządku obrad pkt 6:
„6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu."

oraz zmianę numerów porządkowych dla dotychczasowych punktów nr 7,8,9 porządku obrad odpowiednio na numery porządkowe: 6,7,8.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad poszczególnymi zmianami do porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła wszystkie zaproponowane zmiany porządku obrad, przy obecnych 8 członkach Rady.

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

Rada Nadzorcza przyjęła zmieniony porządek obrad stosunkiem głosów:
za- 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki, Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko),
przeciw- 0,
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.10.2023r.

Pan Tadeusz Kruk poinformował o braku interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 20.09.2023r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 20.09.2023r.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wprowadzenie do protokołu, po wypowiedzi Pana Andrzeja Jędrzejko w Ad. 1 wypowiedzi przewodniczącego Rady o brzmieniu: *„Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że materiały na Radę Nadzorczą zostały dostarczone zgodnie z zapisami regulaminowymi 5 dni przed posiedzeniem Rady."*

Pani Ewa Michalak zawnioskowała o zmianę ostatniego zdania, pierwszego akapitu Ad.4, które brzmiało:
„Stwierdziła, że Komisja rekomenduje firmę: FEHN GLOBAL Audyt Sp. z o.o. Katowice, która złożyła ofertę za najniższą cenę"
w ten sposób, że otrzymuje ono brzmienie:
„Stwierdziła, że Komisja rekomenduje firmę: FEHU GLOBAL Audyt Sp. z o.o. z Katowic. Firma złożyła ofertę z najniższą ceną."

Powyższe zmiany do protokołu zostały przyjęte.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie zmieniony protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 20.09.2023r.

Ad 4. Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2023r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2024r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2024r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.

Pani Maria Plewa poinformowała, że w materiałach zostały przedstawione założenia do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na rok 2024, które to zostaną rozszerzone w styczniu, gdy będzie zatwierdzany plan finansowo-gospodarczy na rok 2024. Wówczas niniejsze założenia zostaną poszerzone o zakupy inwestycyjne, koszty mediów oraz plan remontów. W celu rzetelnego przygotowania planu gospodarczego oraz wysokości opłat na rok 2024, obecnie są omawiane założenia oraz przewidywane wykonanie kosztów za 2023r. Największy wpływ na podwyższenie kosztów w 2024r. mają koszty zarządzania, na które składają się wynagrodzenia pracowników, koszty Rady Nadzorczej, koszty lustracji, Walnego Zgromadzenia, umów zależnych od Spółdzielni

np. obsługa prawna, amortyzacja windy. Zwróciła się do Rady o podjęcie decyzji. Wyjaśniła, że od przyszłego roku rośnie minimalne wynagrodzenie za pracę co wpływa znacznie na wzrost kosztów zarządzania.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przedstawienie na przyszłym posiedzeniu Rady przedziału wysokości wynagrodzeń kierowników i pracowników na stanowiskach samodzielnych z wyszczególnieniem wysokości pensji zasadniczej i dodatków.

Następnie Pani Maria Plewa omówiła kolejne punkty założeń do planu gospodarczego. Poinformowała, że na wzrost opłat mają wpływ:

- koszty Zarządu związane przede wszystkim z ustawowym wzrostem płacy minimalnej;
- opłaty publiczno-prawne, na które składa się podatek od nieruchomości zależny od Uchwały Rady Miasta oraz ubezpieczenie majątkowe, które wzrośnie wraz z wartością odtworzeniową $1 m^2$.
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – planowany wzrost związany z energią elektryczną oraz ujętym w umowach wskaźnik inflacji;
- koszty pozostałe gospodarki odpadami - związane z nieracjonalnym działaniem mieszkańców, którzy nie stosują się do zasad prawidłowej segregacji odpadów i wyrzucają przy placach gospodarczych odpady budowlane oraz inne niedozwolone. Dlatego nieruchomości ponoszą dodatkowe koszty związane z wywozem takich odpadów.
- koszty utrzymania wind dla nieruchomości Chocimska 1-1a-3.

W założeniach uwzględniono ponadto koszty:

- związane z pracami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów – których wysokość zależy od przyjętych prac pielęgnacyjnych oraz wysokości kosztów usług.
- koszty utrzymania mienia Spółdzielni,
- pożytki dla nieruchomości, które zwiększają przychód nieruchomości obniżając opłatę eksploatacyjną;
- nadwyżkę bilansową dla członków Spółdzielni w planowanej wysokości 0,10 gr/m^2, która pomniejsza opłatę eksploatacyjną dla członków Spółdzielni;
- odpis na fundusz remontowy nieruchomości wg stawek obowiązujących w roku 2023.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, na jaki cel jest przeznaczana nadwyżka bilansowa?

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że Walne Zgromadzenie zatwierdza cel na jaki przeznacza nadwyżkę bilansową. Część nadwyżki przeznaczana jest na obniżenie opłaty eksploatacyjnej członkom Spółdzielni, ale również może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego lub zasobowego Spółdzielni.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o informowanie na gospodarczych zebraniach jesiennych o przychodach z pożytków, które otrzymują nieruchomości, gdyż mieszkańcy nie wiedzą jakiego rządu są to kwoty.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że uzyskane przez nieruchomości pożytki wykazane są w biuletynie LOKATOR ZGODY.

Ad 5. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2023r.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że na połączonym posiedzeniu komisji rewizyjnej oraz komisji TUiGZM szczegółowo omówiono zagadnienie związane z korektą planu gospodarczego. Komisje pozytywnie zaopiniowały projekt uchwały w sprawie korekty planu gospodarczego na 2023r. W związku z brakiem pytań do proponowanej korekty planu gospodarczego na 2023r.

przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:
za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pana Bogusław Lisowski, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki, Pan Andrzej Jędrzejko).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 6. Informacja dotycząca przygotowań do badania lustracyjnego Spółdzielni za lata 2021-2023.

Pani Maria Plewa poinformowała, że Zarząd Spółdzielni złożył wniosek do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości o przeprowadzenie lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2021-2023.

Ad 7. Sprawy różne.

Pani Maria Plewa poruszyła następujące sprawy:

1. Poinformowała, że w materiałach na Radę Nadzorcza przekazano zestawienie pełnomocników nieruchomości wraz z kontaktami.
2. Przytoczyła treść pisma pełnomocnika budynku przy ul. Rybackiej 12-32 w sprawie podjęcia przez Zarząd działań zmierzających do zmniejszenia zużycia energii elektrycznej w nieruchomościach budynkowych Spółdzielni. Jednocześnie przytoczyła odpowiedź Zarządu na niniejsze pismo.
3. Przytoczyła pismo najemcy lokalu użytkowego przy ul. Ofiar Katynia oraz omówiła sprawę.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przekazywanie w materiałach wszystkich pism kierowanych do wiadomości Rady Nadzorczej, pomimo że poruszane sprawy nie są kompetencją Rady Nadzorczej.

Pan Tadeusz Kruk zwrócił się o przygotowanie informacji o kosztach poniesionych związanych z montażem windy, czy nastąpił jakiś zwrot poniesionych kosztów, jakie są koszty eksploatacji. oraz na temat zamontowanej w budynku przy ul. Robotniczej fotowoltaiki, prośba o przedstawienie kosztów i oszczędności z użytkowania.

Pani Maria Plewa poinformowała, że winda kosztowała ok. 350.000,00 zł, koszt amortyzacji oraz serwisowania szacuje się na ok. 46.000,00 zł rocznie. Zostały złożone wnioski do Funduszu Dostępności w Opolu i uzyskaliśmy odpowiedź odmowna. Następnie złożony został wniosek około czerwca bieżącego roku do Małopolskiego Funduszu Dostępności, dotychczas brak odpowiedzi. Dodała, że informacje na temat fotowoltaiki posiada dział remontów i inwestycji. Dodała, że winda jest wykorzystywana przez osoby starsze i niepełnosprawne, dla których jest dużym udogodnieniem, gdy przychodzą do kasy Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o podanie osoby/ób, które były inicjatorami montażu windy i fotowoltaiki na budynku przy ul. Robotniczej 5. Niniejsze informacje należy przygotować na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej. Zwrócił również uwagę, że nie został w całości wykonany wjazd na parking przy ul. Makarskiego 1. Stwierdził, że poniesione koszty nie mogą być niewspółmierne do ilości osób, które korzystają z windy.

Następnie Pani Maria Plewa poruszyła następujące sprawy:

1. Poinformowała, że Zarząd wystosował pismo do Burmistrza Brzegu w sprawie przejęcia części działki nr 981 łączącego ul. Armii Krajowej z ul. Jana Pawła II. i otrzymał odpowiedź odmowną.
2. Poinformowała, że BPEC utrzymuje właściwe parametry temperatury c.w.u. wynikające z warunków technicznych, dla ograniczenia rozwoju bakterii Legionella.

3. Wyjaśniła, że Prezes uzyskał informację o udostepnieniu, w niedługim czasie, dla mieszkańców przejścia łączącego ul. Rybacką i ul. Ofiar Katynia.
4. W sprawie odoru na klatce schodowej nieruchomości przy ul. Makarskiego 6. Wyjaśniła, że wizja lokalna w lokalu mieszkalnym nie stwierdziła demontażu ceramiki sanitarnej i pomimo zanieczyszczonego mieszkania nie stwierdzono obecności odoru występującego na klatce schodowej. Firma przeprowadzająca dezynfekcję ma przekazać na piśmie opinię w sprawie.
5. Doprowadzenie energii elektrycznej z mieszkania do piwnicy nieruchomość przy ul. Porazińskiej 2-12. Poinformowała, że sprawa jest w toku, instalacja podłączona do zabezpieczenia w mieszkaniu, instalacja nie została odebrana przez dział GZM ze względu na jej niezgodność z obowiązującymi przepisami. Prąd nie jest pobierany z części wspólnych nieruchomości. Właściciel lokalu otrzymał nakaz likwidacji warsztatu, który prowadził w piwnicy i korzystanie z pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem.

   Pan Krzysztof Grabowiecki wyraził swoją opinie w sprawie, że niniejszą instalację elektryczną należy zlikwidować.

6. Rozliczenie CWU dwa razy do roku. Poinformowała, że wiąże się to ze zmianą regulaminu.
7. Nieścisłości zawarte w załączniku do umowy o utrzymanie i konserwację zbiorczych anten AZART. Wyjaśniła, że wykaz gniazd abonenckich zawarty w załączniku nr 1 do umowy dla nieruchomości Popiełuszki 10-22 nie jest zdublowany należy dodać dwie pozycje.
8. Dokumentacja dot. budowy garaży przy ul. Armii Krajowej. Poinformowała, że materiały zostały przekazane członkowi Rady.
9. Zarząd wystosował pismo w sprawie terminu spotkania do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.
10. Kontakty do pełnomocników nieruchomości zostały przekazane członkom Rady Nadzorczej.
11. Propozycje rozwoju i plan działania Klubu „SAWA" zostały przekazane członkom Rady Nadzorczej.
12. Czas pracy Spółdzielni - na listopadowym posiedzeniu Rady zostanie przedstawiony Regulamin pracy Spółdzielni.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o wyznaczenie terminu zebrania jesiennego dla nieruchomości Przy ul. Popiełuszki 8a-b oraz Popiełuszki 10-22, gdyż mieszkańcy zgłaszają potrzeby remontowe.

Pani Maria Plewa poinformowała, że członkowie Rady dostali wykaz nieruchomości, dla których planowane są zebrania gospodarcze. Zaznaczyła, że dla pozostałych nieruchomości, które zgłoszą potrzebę zorganizowania gospodarczego zebrania jesiennego zostaną wyznaczone dodatkowe terminy.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o usuniecie fragmentów tynku, który spadł na teren parkingu przy ul. Chocimskiej. Zwrócił się również o przeprowadzenie inwentaryzacji instalacji wentylacyjnej ze względu na przenoszące się zapachy z innych mieszkań. Poprosił również o prowadzenie zebrań gospodarczych nieruchomości przez kompetentne osoby, które będą potrafiły merytorycznie odnieść się do poruszanych zagadnień.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 28.11.2023 r. o godz. 17:30.
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 21.11.2023 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM - ustalono na 28.11.2023 r. godz. 17:00.

Pan Krzysztof Grabowiecki podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.
Protokolant:
Agnieszka Dyl

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki

Sekretarz Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk