Protokół nr 11/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 28.11.2023 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. Pan Paweł Kopij – Adwokat,
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 07.11.2023r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24.10.2023r.
4. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2023r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
5. Informacja o wynikach jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości oraz ustaleniach w zakresie planu remontów na 2024r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2024r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".
9. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie.
10. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2023 roku.
11. Sprawy różne.
12. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 07.11.2023r.

Dyżur w dniu 07.11.2023r. pełniła Pani Ewa Michalak, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24.10.2023r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 24.10.2023r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.10.2023r.

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

Pani Maria Plewa poinformowała, że wynik na działalności podstawowej GZM jest dodatni. Wynik dodatni na eksploatacji wynika z rozliczenia w 2023r. nadwyżki bilansowej za lata 2021-2023. Wynik na centralnym ogrzewaniu jest dodatni, gdyż omawiamy III kwartał 2023 kiedy nie występują jeszcze koszty zmienne na c.w.u. jest dodatni i można spodziewać się braku dopłat na koniec roku. Wynik na zimnej wodzie jest ujemny, na co może wpływać rzeczywiste zużycie wody o czym dowiemy się na koniec roku, oraz podwyżki cen wody przez Wody Polskie. Następnie przedstawiła wynik na działalności dotyczącej garaży, lokali użytkowych, dzierżaw, działalności społeczno-wychowawczej, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, wynik na funduszu remontowym, stan środków trwałych.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał o planowane na ok. 46.000,00 zł roczne koszty utrzymania windy oraz wyjaśnienie co się składa na wspomniane koszty ? Ponadto zwrócił się o wyjaśnienie co to jest amortyzacja?

Pani Maria Plewa poinformowała o kosztach rocznych windy, na które składają się: koszty amortyzacji zgodnie z przepisami ustawowymi oraz serwis windy. Amortyzacja to zmniejszanie wartości początkowej przyjętego środka trwałego. Nie można rozliczyć kosztów (wydatku) zakupu i montażu środka trwałego jednorazowo, koszt ten rozliczamy poprzez amortyzację (zużycie środków trwałych) rozłożoną w czasie zgodnie z ustawą o rachunkowości i podatkową.

Pani Sylwia Czuba zapytała co było likwidowane w 2023r. (w środkach trwałych).

Pani Ewa Michalak zapytała w jaki sposób są likwidowane środki trwałe?

Pani Maria Plewa przytoczyła listę urządzeń likwidowanych na dziale technicznym, następnie stwierdziła, że zapozna się ze sposobem likwidacji środków trwałych.

Pan Edward Bublewicz odniósł się do zakupionego sprzętu elektronicznego stanowiącego wyposażenie serwerowni jako niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania serwerowni. Ponadto poinformował, że koszty informatyzacji Spółdzielni będą występować również w przyszłych latach.

Następnie Pani Maria Plewa omówiła zaległości na poszczególnych rodzajach działalności informując, że wskaźnik zaległości wzrósł o 0,39 % do wartości 4,95%, co z jednej strony związane jest ze wzrostem opłat jak również z wydłużonym procesem odzyskiwania należności.

Pan Paweł Kopij wyjaśnił, że w ostatnich dwóch latach bardzo zmieniła się sytuacja przy dochodzeniu należność, związane jest to z wydłużoną procedurą doręczenia nakazów zapłaty.

Pani Maria Plewa podsumowując wykonanie planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2023r. stwierdziła, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, płynność finansowa jest zachowana.

Pan Tadeusz Kruk zwrócił się o sprawdzenie konieczności ponoszenia kosztów ubezpieczenia nieruchomości garażowych i w jakim zakresie jest to ubezpieczenie.

Pani Maria Plewa odpowiedziała, że wszyscy zarządcy nieruchomości mają obowiązek ubezpieczenia majątkowego i na pewno jest to ubezpieczenie części wspólnych :dachów i ścian zewnętrznych np. od pożarów.

Pan Krzysztof Grabowiecki przytoczył treść informacji w sprawie instalacji windy. Podsumowując stwierdził, że uzasadnienie nie przekonuje, gdyż po pierwsze Spółdzielnia nie jest podmiotem publicznym i nie ma obowiązku zapewnienia dostępności wynikającego z ustawy, a przewidzianego dla podmiotów publicznych. Ponadto skargi dotyczące utrudnionej dostępności nie są wystarczające do podjęcia decyzji o poniesieniu tak dużego kosztu jakim jest montaż windy.

Ad 5. Informacja o wynikach jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości oraz ustaleniach w zakresie planu remontów na 2024r.

Pan Krzysztof Grabowiecki oddał głos Panu Edwardowi Bublewiczowi.

Pan Edward Bublewicz podsumował odbyte jesienne zebrania gospodarcze nieruchomości informując, że zwołano zebrania dla 45 nieruchomości, w harmonogramie zebrań uwzględniono nieruchomości z dodatnim bilansem funduszu remontowego jak również potrzebami remontowymi wynikającymi z zaleceń po przeglądach. Frekwencja na zebraniach oscylowała w granicy 5 osób na nieruchomość, ok. 30% nieruchomości przyjęła do planu remontów jedynie prace niezbędne, wynikające z przeglądów technicznych nieruchomości. Wniosek o udzielenie wewnętrznej pożyczki na remonty złożyli mieszkańcy ok. 15% nieruchomości. Dwie nieruchomości zwiększyły odpis na fundusz remontowy. Na wniosek mieszkańców nie odbyło się w zaplanowanym terminie jedno zebranie, które zaplanowano w późniejszym terminie. Poinformował również, że Zarząd planuje kolejne zebrania dla nieruchomości, które pisemnie wyraziły taką potrzebę, w dniach od 11.12.2023 do 15.12.2023r.

Pan Krzysztof Grabowiecki zaproponował zaangażowanie w prowadzenie zebrań kierownika Działu GZM.

Pan Edward Bublewicz dodał, że kierownik GZM brał udział w zebraniach.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o zaplanowanie zebrania dla nieruchomości z os. Morcinka w terminie innym niż 13.12.2023r.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o wywieszenie na klatce schodowej nieruchomości przy ul. Chocimska 3, informacji podsumowującej ustalenia z przeprowadzonego zebrania gospodarczego.

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2024r.

Pani Maria Plewa omówiła planowane wzrosty i brak wzrostu kosztów czyli pozostawienie na tym samym poziomie niektórych kosztów, zwróciła uwagę na wzrost kosztów zarządzania.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się do Głównej księgowej o wyjaśnienie co składa się na kwotę 0,15 zł/m^2 o które wzrastają koszty zarządzania?

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że na powyższą stawkę składają się planowane koszty między innymi z tytułu windy oraz z tytułu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni, w związku z ze wzrostem najniższego wynagrodzenia ponieważ płaca zasadnicza kilkunastu pracowników nie osiąga wartości płacy minimalnej, jak również trudne do przewidzenia dzisiaj zakupy WNiP w przyszłym roku, które Spółdzielnia będzie zmuszona ponieść a które narzuca ustawodawca. Wyższe będą koszty mediów i świadczonych usług dla Spółdzielni.

Pani Sylwia Czuba zapytała czy w roku 2023r. były podwyżki dla pracowników np. z tytuł awansu.

Pani Maria Plewa odpowiedziała, że były podwyżki tylko związane ze wzrostem ustawowego minimalnego wynagrodzenia.

Pani Sylwia Czuba zapytała czy pracownicy co miesiąc dostają 10% premii uznaniowej.

Pan Edward Bublewicz potwierdził.

Pani Sylwia Czuba zgłosiła zastrzeżenia do zasadności wypłacania premii, zwróciła się o wyjaśnienie czy premia jest uznaniowa, czy regulaminowa. Zaproponowała środki z premii wykorzystać w formie nagrody dla pracowników wykonujących dodatkowe obowiązki.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że przyjęte jest w Spółdzielni, że każdy pracownik za właściwe wykonywanie pracy dostaje 10% premii, informując iż jest to wskaźnik premii stosowany od lat, przy czym przy szczególnych nakładach pracy (np. praca na swoim stanowisku oraz zastępstwa za nieobecnych pracowników) premia może wzrosnąć do 20 %, zaś przy zastrzeżeniach w stosunku do pracownika (np. brak inicjatywy własnej przy rozwiązywaniu problemów) premia jest obniżana do zera. Podsumowując stwierdził, że premia jest premią uznaniową. Dodał, że wynagrodzenia pracowników są stosunkowo mierne, w porównaniu do stanowisk w innych firmach, instytucjach o podobnym zakresie obowiązków. Zaznaczył, że w ciągu ostatnich trzech lat inflacja wzrosła diametralnie, a wynagrodzenie wzrosło tylko pracownikom o najniższym wynagrodzeniu. Obecnie wynagrodzenia pracowników z dłuższym stażem pracy zaczynają zrównywać się z wynagrodzeniami osób rozpoczynających pracę. W miejsce pracowników odchodzących na emeryturę jeśli stanowisko pozwala staramy się nie zatrudniać pracowników.

Tu Radca prawny - Pan Paweł Kopij stwierdził, że w prawie pracy nie istnieje de fakto pojęcie „premia uznaniowa", lecz jedynie premia.

Pani Maria Plewa na stwierdzenie członków Prezydium, że są oszczędności z tytułu odwołania trzeciego członka Zarządu poinformowała, że nie ma takich oszczędności, gdyż nadal jest pracownikiem Spółdzielni. Na pytanie Przewodniczącego Rady czy wypłacany jest dodatek funkcyjny stwierdziła, że nie.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Rada Nadzorcza nie zamierza zwalniać lecz ograniczyć zatrudnienie poprzez likwidację niewykorzystanych etatów oraz likwidację stanowisk zwalnianych w wyniku przechodzenia pracowników na emeryturę. Wówczas będzie można zastanowić się czy pozyskane w ten sposób środki wykorzystać na podwyżki. Poruszył również temat likwidacji kasy w biurze Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że 1/3 mieszkańców dokonuje opłat w kasie Spółdzielni dlatego likwidacja kasy nie jest wskazana.

Pan Tadeusz Kruk zapytał dlaczego zużycie ciepła jest w kosztach eksploatacji?

Pani Maria Plewa odpowiedziała, że koszty zużycia ciepła zostały rozliczone w kosztach eksploatacji i są wykazane również w przyszłym roku, jednak są wykazane również w przychodach tak więc nie wpływają na stawkę opłat eksploatacji.

Pani Maria Plewa dodała, że jeśli chodzi o garaże to opłaty zmieniają się tylko dla niektórych nieruchomości garażowych, gdzie np. zmienia się ryczałty za energię elektryczną. Dlatego nie wszystkie zespoły garażowe otrzymają zmianę opłat. Ponadto dodała, że stan funduszu remontowego nieruchomości garażowych będzie analizowany pod względem potrzeb remontowych i korygowany poprzez zaprzestanie pobierania odpisu lub wykorzystanie na remonty.

Pani Sylwia Czuba zapytała czy zmianę opłat można zatwierdzać co kwartał, analizując bieżącą sytuację? Zwróciła uwagę, że oszczędności można szukać poprzez nie wypłacanie 10% premii.

Pani Maria Plewa zwróciła uwagę, że zmiana opłat planowana jest od kwietnia analizując koszty na koniec czerwca, (półrocze) zamykamy pod koniec lipca, dostarczamy w sierpniu a ponieważ o każdej zmianie opłat zależnej od Spółdzielni należy informować z trzymiesięcznym wyprzedzeniem zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmiana opłat obowiązywałaby od grudnia.

Pan Edward Bublewicz dodał, że rozumie chęć oszczędzania, zwrócił jednak uwagę, że w ostatnim czasie z działu księgowości odeszły dwie osoby ze względu na niskie wynagrodzenia a były sytuacje w Spółdzielni gdzie nowoprzyjęte osoby, po zapoznaniu się ze specyfiką pracy i zakresem obowiązków, po miesiącu zwolniły się – i dotyczyło to kilku osób. Należy wziąć pod uwagę, że rynek pracy daje wybór pracownikowi.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że na kolejnym posiedzeniu Rady będzie wnioskował o oddelegowanie go do kontroli działu technicznego, oraz wykorzystania stanowisk administratorek.

Pan Andrzej Jędrzejko zaproponował zaprosić kierownika działu technicznego na kolejne posiedzenie, co potwierdził Pan Krzysztof Grabowiecki.

Pani Sylwia Czuba stwierdziła, że proponuje mniejszą podwyżkę.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2024r.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:
za - 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Danuta Strzelbicka, Pana Bogusław Lisowski, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki),.
przeciw – 1 (Pani Sylwia Czuba),
wstrzymano się od głosu- 2 (Pani Ewa Michalak, Pan Andrzej Jędrzejko).

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

oraz
Ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Pan Edward Bublewicz poinformował, że na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej przygotowano zmianę Struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz regulaminu organizacyjnego Spółdzielni. Wprowadzane zmiany dotyczą usunięcia nieobsadzonych stanowisk w Dziale Technicznym tj. stanowiska Mistrza oraz jednego etatu na stanowisku Konserwator. W związku z wprowadzonymi zmianami w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni wykreślono zakres obowiązków przypisany do stanowiska Mistrza.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 9. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie.
Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 10. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2023 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził odrębne głosowania nad przyznaniem premii poszczególnym członkom Zarządu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyznała premie poszczególnym członkom Zarządu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2023 roku.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 11. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował Zarząd o przyznaniu premii za III kwartał 2023r.

Szkolenie dla członków Rady Nadzorczej odbędzie się 09.01.2024r. godz. 16:30 – 18:00 w biurze Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył następujące sprawy:

1. Wyjaśnienia sprawy nieprzyłączonego do sieci wodnej, wykonanego kilka lat wcześniej, nowego poziomu wody w budynku przy ul. Makarskiego 13-23.
   Pan Edward Bublewicz poinformował, że zapozna się ze sprawą.
2. Dokończenia prac związanych z utwardzeniem nie wykonanej części nawierzchni wjazdu na parking przy ul. Słowackiego 2.
3. Przedstawił członkom Rady protokół z negocjacji Zarządu ze Związkami Zawodowymi pracowników w sprawie zmiany Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Zwrócił się do Zarządu o zamieszczenie w materiałach na kolejną Radę przedmiotowego protokołu.
4. Zarekomendował Zarządowi zmianę w ZUZP aby dodatek funkcyjny naliczano kwotowo, a nie procentowo, oraz aby zredukować ryczałty na używanie samochodu w celach służbowych.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła następujące sprawy:

1. Zwróciła się o udostępnienie f-r dot. montażu wiaty śmietnikowej Popiełuszki 8a-b co zostało wykazane w lokatorze z 2021r. Jednocześnie zwróciła uwagę, że wiaty nie ma, a mieszkańcy nie wyrazili zgody na proponowane usytuowanie wiaty.
2. Poprosiła o udostępnienie f-r dot. dokumentacji projektowej z 2018r. na kwotę ok. 11.377 zł odnosi się do Armii Krajowej.
3. Wniosła o zmianę regulaminu rozliczania zużycia wody w ten sposób aby rozliczenie wykonywano dwa razy do roku.
4. Zwróciła się o udostępnienie f-r i wyjaśnienie czego dotyczyła faktura na kwotę 18.792,41 zł odnośnie dokumentacji projektowej, przypisana do nieruchomości Popiełuszki 10-22.
5. Poprosiła o przedstawianie w osobnych kolumnach kosztów wymiany wodomierzy i nakładek.

Pani Ewa Michalak zwróciła się o informację, czy wysłano pismo do właściciela mieszkania w sprawie zakłócania ciszy, dot. mieszkania w nieruchomości przy ul. Janczarskiego.

Pani Sylwia Czuba zapytała czy odbyło się spotkanie z właścicielem firmy sprzątającej w sprawie zastrzeżeń do jakości świadczonych usług.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że spotkanie planowane jest na przyszły tydzień.

Pan Edward Bublewicz zwrócił się o rozpatrzenie rekomendacji prawnika Pana Jakuba Kubiesy w sprawie zasad udostępniania dokumentów Radzie Nadzorczej. Zaznaczył, że rekomenduje się aby na posiedzeniu Rady przegłosować upoważnienie dla poszczególnych członków Rady w celu pozyskiwania dokumentów i informacji w określonych sprawach.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że zaproponowana forma upoważniania członków Rady będzie praktykowana.

Pani Maria Plewa poinformowała Radę Nadzorczą, że w dniu dzisiejszym złożyła w sekretariacie Spółdzielni rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu.

Ad 12. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 12.12.2023 r. o godz. 17:30.
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 04.12.2023 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM - ustalono na 12.12.2023 r. godz. 17:00.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.
Protokolant:
Agnieszka Dyl

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki