Protokół nr 12/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 12.12.2023 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. Pan Paweł Kopij - Adwokat
12. 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 05.12.2023r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.11.2023r.
4. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na 2024r.
5. Zatwierdzenie planu pracy Zarządu na 2024r.
6. Ustalenie harmonogramu dyżurów na 2024r.
7. *Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.*
8. *Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.*
9. Sprawy różne.
10. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały materiały przygotowane na obecne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o wprowadzenie do porządku obrad następujących zmian:

1. Dodać punkt nr 7 o brzmieniu:

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

2. Dodać punkt nr 8 o brzmieniu:

„8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu."

3. Zmienić numery porządkowe dla dotychczasowych punktów nr 7,8 porządku obrad odpowiednio na numery porządkowe: 9,10.

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

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła wszystkie zaproponowane zmiany porządku obrad, przy obecnych 9 członkach Rady.

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

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie zmieniony porządek obrad.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 05.12.2023r.

Pan Mirosław Czoppa poinformował o braku interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.11.2023r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 28.11.2023r.

Pani Sylwia Czuba zawnioskowała o następujące zmiany w protokole zgodne z rzeczywistymi wypowiedziami na posiedzeniu Rady w dniu 28.11.2023r.:

1. Ad 3. brzmienie akapitu szóstego, dotyczący wypowiedzi Pani Marii Plewy, otrzymuje brzmienie:

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

2. Ad 6. brzmienie akapitu ósmego, dotyczący wypowiedzi Pani Sylwii Czuby, otrzymuje brzmienie:

   „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 Krzysztof Grabowiecki zawnioskował o następujące zmiany w protokole:

1. Ad 4. brzmienie akapitu drugiego, dotyczący wypowiedzi Pana Krzysztofa Grabowieckiego, otrzymuje brzmienie:

   „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?"

2. Ad 4. brzmienie akapitu drugiego, dotyczący wypowiedzi Pana Krzysztofa Grabowieckiego, otrzymuje brzmienie:

„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. „

3. Ad 11. brzmienie akapitu trzeciego pkt.1, dotyczący wypowiedzi Pana Krzysztofa Grabowieckiego, otrzymuje brzmienie:

   „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."*

Pani Danuta Strzelbicka zawnioskowała o następujące zmiany w protokole:

1. Ad 11. brzmienie akapitu trzeciego pkt.3 i 5, dotyczący wypowiedzi Pani Danuty Strzelbickiej, otrzymuje brzmienie:

   „Pani Danuta Strzelbicka poruszyła następujące sprawy:...
   ... 3.Wniosła o zmianę regulaminu rozliczania zużycia wody w ten sposób aby rozliczenie wykonywano dwa razy do roku...
   ...5.Poprosiła o przedstawianie w osobnych kolumnach kosztów wymiany wodomierzy i nakładek."

Pani Ewa Michalak zawnioskowała o następujące zmiany w protokole:

1. Ad 4. po wypowiedzi Pani Sylwii Czuby:
   „Pani Sylwia Czuba zapytała co było likwidowane w 2023r. (w środkach trwałych)."

   dodać w kolejnym akapicie wypowiedź Pani Ewy Michalak o brzmieniu:

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

Powyższe zmiany do protokołu zostały przyjęte.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie zmieniony protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.11.2023r.

Ad 4. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na 2024r.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o dodanie pkt. 3 do planu pracy Rady Nadzorczej w miesiącu maju 2024r. o następującym brzmieniu:

„3. Zmiana schematu struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu oraz zmiana regulaminu organizacyjnego Spółdzielni."

Pan Tadeusz Kruk zaproponował zastąpienie osoby odpowiedzialnej za przygotowanie materiałów dla Rady Nadzorczej, poprzez wpisanie " Zarząd" w miejsce „Z-ca Prezesa ds. technicznych".

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła ze zmianami plan pracy Rady Nadzorczej na 2024r.

Ad 5. Zatwierdzenie planu pracy Zarządu na 2024r.

Pan Edward Bublewicz omówił plan pracy Zarządu na 2024r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła plan pracy Zarządu na 2024r.

Ad 6. Ustalenie harmonogramu dyżurów na 2024r.

Rada Nadzorcza ustaliła harmonogram dyżurów na 2024r., które odbędą się w każdy pierwszy wtorek miesiąca oprócz miesiąca stycznia, w którym dyżur członka Rady wyznaczono na 09.01.2024r.

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

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że zmiany w strukturze organizacyjnej Spółdzielni uwzględniają rezygnację Pani Marii Plewy z pełnienia funkcji członka Zarządu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że rezygnacja Pani Marii Plewy wpływa również na konieczność zmiany „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu", gdyż kompetencje do przyznawania i zmiany wysokości wynagrodzenia dla głównego księgowego należy przypisać Zarządowi.

Pan Krzysztof Grabowiecki nawiązał do wypowiedzi adwokata Pana Pawła Kopija z poprzedniego posiedzenia Rady dot. premii uznaniowej. Zapytał czy Pan Paweł Kopij potwierdza, że w prawie pracy nie istnieje pojęcie premia uznaniowa tylko premia.

Pan Paweł Kopij stwierdził, że jest to powszechnie stosowane pojęcie. Co do zasady premia powinna być mierzalna, jednak praktyka jest taka, że terminem tym określa się także premie uznaniowe, dlatego formalnie stosowane zapisy są prawidłowe. Większe znaczenie ma, jak zostanie to sformułowane niż sama nazwa.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 9. Sprawy różne.

Pan Edward Bublewicz poinformował o wniosku Zakładu Kominiarskiego świadczącego usługi dla Spółdzielni, dotyczącego zmiany ceny za usługi. Firma mimo podpisanej umowy na okres trzech lat zdecydowała się na złożenie wniosku o zmianę wynagrodzenia z powodu niezależnych od niej zmian w przepisach. Niniejsze przepisy nakładaną dodatkowe obowiązki wpływające na czas pracy, zatrudnienie dodatkowego pracownika oraz zakup programu niezbędnego do elektronicznego tworzenia protokołów z przeglądów. Poinformował również, że negatywne rozpatrzenie wniosku przez Spółdzielnię może wiązać się z zerwaniem umowy przez Zakład Kominiarski.

Pan Paweł Kopij dodał, że sprawa związana jest z Centralną ewidencją emisyjności budynków i nakład pracy Kominiarza po wprowadzonych zmianach przepisów będzie znacznie większy. Ponadto stwierdził, że ilość wymaganych danych do wprowadzenia zwiększy się, a są to dane techniczne budynku co wymusza korzystanie z pomocy specjalistów w tej dziedzinie. Podkreślił,

że rozumie stanowisko zakładu kominiarskiego w tym kontekście, ponieważ gdy odbywał się przetarg na świadczenie usług kominiarskich były inne warunki niż są obecnie. Jednak zaznacza, że złożony wniosek jest nieprecyzyjny i nie adekwatny do zapisów umowy. Jednocześnie dodał, że zgodnie z umową świadczący usługi ma obowiązek wykonać przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pani Danuta Strzelbicka stwierdziła, że jeśli dobrze rozumie to dodatkowe dane dotyczące budynku, które będzie musiał wprowadzić kominiarz, wprowadza jednorazowo i w kolejnych latach już posiada aktualną bazę danych ?

Pan Edward Bublewicz potwierdził, że zwiększony nakład pracy będzie w pierwszym roku.

Pan Paweł Kopij podsumowując stwierdził, że są dwa scenariusze postępowania. Po pierwsze poszukanie rozwiązania kompromisowego adekwatnego do umowy i częściowej zmiany zawartej umowy. Drugi kierunek to twarde obstawanie przy zapisach obowiązującej umowy i egzekwowanie jej. Wówczas jest ryzyko, że umowa zostanie zerwana i trzeba będzie ogłaszać nowy przetarg. Zarekomendował odrzucenie zaproponowanych warunków i zwrócenie się o przedstawienie propozycji adekwatnej do zapisów umowy.

Na koniec Pan Edward Bublewicz poinformował, że zostanie wystosowane pismo do Zakładu Kominiarskiego o przedstawienie alternatywnej propozycji uwzględniającej zapisy umowy.

Pan Tadeusz Kruk poruszył sprawę dzierżawy dodatkowego pomieszczenia piwnicznego w nieruchomości przy ul. Porazińskiej. Zwrócił się o pisemne poinformowanie osoby, która zwróciła się o umożliwienie mieszkańcom korzystania z przedmiotowego pomieszczenia piwnicznego stanowiącego część wspólną nieruchomości, o wykonanych czynnościach w przedmiotowej sprawie.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że zostało wysłane w sprawie wezwanie przedsądowe dotyczące opuszczenia pomieszczenia. Biorąc pod uwagę brak reakcji zostanie złożony wniosek o eksmisję.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o stosowanie przez dział GZM zapisów regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu określonych w części II pkt. 5.4.5.3. ppkt. 2, który mówi o przeglądach części wspólnych nieruchomości co najmniej dwa razy w roku. Stwierdził, że powinny być z tych czynności sporządzone protokoły. Jednocześnie zawnioskował aby zwrócić uwagę na brak informacji zwrotnych o wykonaniu zlecenia, między działem GZM i działem technicznym Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że przygotuje zarządzenie w sprawie sporządzania protokołów z przeglądów.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę nieprzyłączonego do sieci wodnej, wykonanego kilka lat wcześniej, nowego poziomu wody w budynku przy ul. Makarskiego 13-23.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że sprawa jest w toku.

Pani Sylwia Czuba poinformowała, że nadal nie otrzymała protokołów z przeglądu instalacji AZART i domofonowej, o które wnioskowała w piśmie z września br.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę kontroli szczelności instalacji gazowej na częściach wspólnych nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że ustalono z wykonawcą usługi, sprawdzanie instalacji gazowej również na częściach wspólnych nieruchomości.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o przeprowadzenie przeglądów przewodów wentylacyjnych i jednoczesne sprawdzenie czy wszyscy mieszkańcy prawidłowo korzystają z przewodów.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o umożliwienie kontroli wskazań licznika c.w.u., który prawdopodobnie znajduje się w węźle cieplnym (sprawa dotyczy nieruchomości przy ul. Popiełuszki 10-22).

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że w dniu 04-12-2023r. stwierdzono awarię windy. Zwrócił się o wyjaśnienie czy windę naprawiono i czy z tego tytułu poniesiono koszty?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że awaria została usunięta w ramach gwarancji. Producent zadeklarował zdalną kontrolę windy, w celu wykrycia ewentualnych nieprawidłowości.

Pan Krzysztof Grabowiecki złożył dwa wnioski o upoważnienie:

1. Pana Krzysztofa Grabowieckiego do przeprowadzenia kontroli Działu Technicznego - kontrola dokumentacji, awarii oraz pracy planowanej, kontrola funkcjonowania magazynu.
2. Pani Sylwii Czuby do kontroli wynagrodzeń pracowników, poprzez porównanie wymiaru wynagrodzeń przed i po 01.01.2024r.

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad złożonymi wnioskami. Rada Nadzorcza jednogłośnie upoważniła Pana Krzysztofa Grabowieckiego oraz Panią Sylwię Czuba do przeprowadzenie wyżej określonych kontroli.

Pan Jan Synowiecki poruszył sprawę budowy dodatkowych miejsc postojowych przy nieruchomości Rybacka 12-32, na które wyrażono zgodę na zebraniu jesiennym. Zwrócił się również o zapoznanie się z wnioskiem pełnomocnika nieruchomości przy ul. Kamiennej o zagrodzenie przejścia od ul. Jerzego II Piasta.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że sprawa nieruchomości przy ul. Kamiennej zostanie poruszona na jesiennym zebraniu gospodarczym.

Pan Paweł Kopij poinformował członków Rady Nadzorczej o obowiązku zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni do czasu powołania nowego członka Zarządu, w związku z rezygnacją Pani Marii Plewy z pełnienia funkcji członka Zarządu. Zwrócił uwagę na możliwe zaburzenia w funkcjonowaniu Spółdzielni, związane z brakiem kompletniej reprezentacji Zarządu. Zaznaczył, że nie wszystkie czynności może wykonywać pełnomocnik np. nie może podejmować uchwał Zarządu, mogą również pojawić się problemy z bankami. Natomiast pełnomocnik może reprezentować Spółdzielnię na zewnątrz, jednak nie ma przymusu. Zwrócił się o pilne rozwiązanie sprawy drugiego członka Zarządu.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że 04.01.2024r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej planowane jest powołanie członka Zarządu.

Ad 10. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 04.01.2024 r. o 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