

## Protokół nr 4/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

w dniu 28.02.2024 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 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 06.02.2024r.
3. Zatwierdzenie protokołów z dnia 22.01.2024r. oraz 30.01.2024r.
4. *Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia umowy w przedmiocie używania prywatnego samochodu do celów służbowych pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Zgoda”, a członkiem Zarządu Spółdzielni.*
5. Przyjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 27/2023 z 28.11.2023r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2024r. Zmiana dotyczy tylko stawki na fundusz remontowy.
6. Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.
7. Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2023r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
8. Sprawy różne.
9. Zakończenie obrad.

### **Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że komisje Rady Nadzorczej po zapoznaniu się z materiałami przygotowanymi na obecne posiedzenie Rady Nadzorczej pozytywnie je zaopiniowały.

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

1. Dodać punkt nr 4 o brzmieniu:

*„4. Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia umowy w przedmiocie używania prywatnego samochodu do celów służbowych pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Zgoda”, a członkiem Zarządu Spółdzielni.*

2. Zmienić numery porządkowe dla dotychczasowych punktów nr 4,5,6,7,8 porządku obrad odpowiednio na numery porządkowe: 5,6,7,8,9.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad zmianą do porządku obrad.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie w sprawie przyjęcia zmienionego porządku obrad.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.*

#### **Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 06.02.2024 r.**

Dyżur w dniu 06.02.2024r. pełniła Pan Mirosław Czoppa, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

#### **Ad 3. Zatwierdzenie protokołów z dnia 22.01.2024 r. oraz 30.01.2024 r.**

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22.01.2024 r. oraz 30.01.2024 r.

#### **Ad 4. Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia umowy w przedmiocie używania prywatnego samochodu do celów służbowych pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Zgoda”, a członkiem Zarządu Spółdzielni.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zawarcia umowy w przedmiocie używania prywatnego samochodu do celów służbowych pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Zgoda”, a członkiem Zarządu Spółdzielni.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.*

#### **Ad 5. Przyjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 27/2023 z 28.11.2023r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2024r. Zmiana dotyczy tylko stawki na fundusz remontowy.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 27/2023 z 28.11.2023r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2024r. Zmiana dotyczy tylko stawki na fundusz remontowy.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.*

#### **Ad 6. Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.**

Pan Edward Bublewicz poinformował, że z analizy frekwencji na Walnym Zgromadzeniu w roku 2019 oraz 2020, kiedy nie odbywały się wybory do Rady Nadzorczej wynika, że w Walnym Zgromadzeniu w każdym roku wzięło udział ok. 100 członków. Zasadne jest więc podjęcie próby przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w ciągu dwóch dni w ten sposób, że w pierwszym dniu zwołane zostanie Walne Zgromadzenie dla części I, II, III, IV, a w kolejnym dniu dla części V, VI, VII, VIII, IX WZ. Ponadto dodał, że Zarząd wraz z członkami komisji organizacyjnej Rady Nadzorczej podjęli decyzję o rezygnacji z publikacji biuletynu „Lokator Zgody”. Proponuje się umieszczenie materiałów na Walne Zgromadzenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz

przygotowanie kserokopii materiałów zawierających najważniejsze informacje między innymi: rozliczenie mediów, sprawozdanie finansowe, które zostaną udostępnione zainteresowanym na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia.

Pan Mirosław Czoppa zaproponował, aby kserokopie materiałów na Walne Zgromadzenie były również dostępne przed kasą Spółdzielni dla zainteresowanych.

Po dyskusji w sprawie Rada Nadzorcza zdecydowała o umieszczeniu materiałów na Walne Zgromadzenie na stronie internetowej. Ponadto kserokopie najważniejszych materiałów na Walne Zgromadzenie mają być dostępne przed kasą Spółdzielni i na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia. Postanowiono umieścić informację o dostępności materiałów, w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził odrębne głosowania nad przyjęciem: podziału Walnego Zgromadzenia na dwa dni oraz terminu odbycia Walnego Zgromadzenia w dniu 18.06.2024r. oraz 19.06.2024r.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła obie propozycje.*

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przygotowanie na kolejne posiedzenie uchwały zmieniającej zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

#### **Ad 7. Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2023r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z przygotowanym wstępnym sprawozdaniem z działalności Rady w okresie jej funkcjonowania w roku 2023.

#### **Ad 8. Sprawy Różne.**

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył następujące sprawy:

1. Zwrócił się o przekazanie informacji dotyczącej rozmów na temat ugody z odwołanym w lipcu 2023r. Z-cą Prezesa ds. technicznych.

Pan Edward Bublewicz przedstawił Radzie Nadzorczej sytuację w powyższej sprawie.

2. Zwrócił się o wyjaśnienie, dlaczego i dla ilu nieruchomości zostały zlecone oraz wykonane projekty dot. wymiany instalacji centralnego ogrzewania na osiedlu przy ul. Wierzbowej oraz przy ul. Włociańskiej? Zwrócił uwagę, że z informacji od mieszkańców wynika, iż nie wyrażali oni zgody na przeprowadzenie niniejszych czynności.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że Zarząd zlecił wykonanie projektów dot. wymiany instalacji c.o. na podstawie ustaleń z przeprowadzonych konsultacji z pełnomocnikami w 2022 r. po przekazaniu wszystkim mieszkańcom nieruchomości na w/w osiedlach planów remontowych na 2023 r. Przedmiotowe plany remontowe zawierały zalecenia z przeglądów technicznych w tym wymianę instalacji c.o. Po akceptacji planów remontowych przez pełnomocników oraz Radę Nadzorczą, Zarząd wyłonił wykonawcę na sporządzenie projektów instalacji c.o. Po rozpoczęciu prac przez projektanta nowy pełnomocnik nieruchomości przy ul. Wierzbowej 1-2 poinformował o braku zgody mieszkańców na powyższe prace, dlatego Zarząd wycofał się z podjętych działań związanych z niniejszą nieruchomością.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przygotowanie informacji dla ilu nieruchomości zostały wykonane omawiane projekty.

3. Zapytał o postępy w pracach nad zmianą Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy oraz Regulaminem Pracy?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że Prezes prowadzi pisemną korespondencję ze Związkami Zawodowymi. Dodał, że spotkanie z przedstawicielami Związków nie jest możliwe ze względu na jego decyzję o wstrzymaniu działań w tej sprawie do czasu podjęcia pracy przez Zastępcę Prezesa ds. technicznych oraz ze względu na usprawiedliwioną nieobecność przedstawicieli Związków.

Pani Sylwia Czuba poruszyła następujące sprawy:

1. Zwróciła się o informację czy funkcje Internetowego Portalu Mieszkańca zostały poszerzone o możliwość komunikacji między mieszkańcami i Spółdzielnią, jak było zapowiadane?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że przygotowuje informację w sprawie na kolejną Radę Nadzorczą.

2. Poinformowała, że otrzymała wysokość kosztów ponoszonych na abonament radiowo-telewizyjny, następnie zwróciła się o przygotowanie zestawienia ilości odbiorników?

Pan Edward Bublewicz przekazał wnioskowane zestawienie.

3. Poinformowała, że ustali z Prezesem termin kontroli w zakresie płac pracowników Spółdzielni.
4. Stwierdziła, że po przeanalizowaniu protokołów dot. przeglądów instalacji zbiorczej AZART oraz instalacji domofonowej, nie wynika co było robione, jaki zakres prac był wykonany, kiedy nastąpił odbiór prac. Dodała, że brak jest protokołów wykonawcy opisanych w umowach na przegląd i konserwację wyżej określonych instalacji. Stwierdziła, że nie są przestrzegane zapisy umów. Zaznaczyła, że są to podstawy do zerwania umowy lub nałożenia kar.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przybliżenie sprawy pism załączonych do materiałów na posiedzenie Rady, dotyczących wniosku mieszkańców nieruchomości przy ul. Wierzbowej 5-7 oraz przy ul. Makarskiego 25-35 o przeprowadzenie dodatkowych prac remontowych niezaplanowanych na 2023 r.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że wyżej wymienione nieruchomości wnioskuje do Rady o udzielenie wewnętrznej pożyczki na dodatkowe remonty, ponieważ nie posiadają odpowiedniej ilości środków na funduszu remontowym nieruchomości. Sprawdzono, że bez podwyżki stawki odpisu na fundusz remontowy, nieruchomości nie spłacą wnioskowanej pożyczki w ciągu 3 lat, dlatego jest prośba o decyzję Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki zasugerował w odpowiedzi do mieszkańców odwołać się do zapisów regulaminowych, które określają zasady działania w przedstawionej sytuacji. Dopiero po zastosowaniu wszystkich kroków przewidzianych w regulaminie Rada może podejmować dalsze decyzje.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył następujące sprawy:

1. Zwrócił się o przedstawienie podjętych kroków w ramach remontu budynku przy ul. Chocimskiej 3. Ponadto zwrócił się o konsultowanie planowanych działań z pełnomocnikami.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że w marcu będzie więcej informacji.

2. Zwrócił się o zweryfikowanie przeprowadzonych przeglądów wentylacji, gdyż w otrzymanych zaleceniach po przeglądach są nieścisłości. Należy dokonać inwentaryzacji nielegalnych podłączeń do przewodów wentylacyjnych pochłaniaczy powietrza, gdyż czuć zapachy z sąsiednich mieszkań.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła następujące sprawy:

1. Zapytała od kogo może uzyskać informacje o wynikach przeglądu technicznego budynku przy ul. Popiełuszki 10-22.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że pracownik działu remontów i inwestycji skontaktuje się w sprawie.

2. Poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego koszt wymiany wodomierza w jej mieszkaniu wyniósł 250 zł?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że awaria wodomierza na skutek uszkodzenia mechanicznego nie podlega pod umowę na wymianę wodomierzy z firmą zewnętrzną, dlatego wymianę tego wodomierza zlecono do działu technicznego Spółdzielni.

3. Ponownie zwróciła się o złożenie wniosku dot. wycięcia brzozy położonej naprzeciwko klatki 18 przy ul. Popiełuszki 10-22.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że została wdrożona procedura.

4. Zwróciła się o przekazanie informacji jaki zakres prac remontów balkonów jest planowany przy budynku Jana Pawła II 21a-b i 23 a-b.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że pracownik działu remontów i inwestycji skontaktuje się w sprawie.

Pan Jan Synowiecki zwrócił się o wykonanie dodatkowego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych przy budynku Mickiewicza 3-13, ze względu na duże zapotrzebowanie.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że sprawdzi możliwości.

#### **Ad 9. Zakończenie obrad.**

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 26.03.2024 r. o godz. 17:30.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – termin zostanie ustalony w późniejszym czasie,
- rewizyjnej i TUiGZM - ustalono na 26.03.2024 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

