

Protokół nr 5/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w dniu 26.03.2024 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 Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
11. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa
12. Pan Piotr Stankiewicz – Kierownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
13. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Informacja o wyniku rozliczenia zużycia wody w roku 2023 w zasobach Spółdzielni.
3. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 05.03.2024 r.
4. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.02.2024 r.
5. Informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2023 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.
8. Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.
9. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie.
10. *Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.*
11. Sprawy różne.
12. 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 zmiany do porządku:

1. Dodać punkt nr 10 o brzmieniu:

„10. Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

2. Zmienić numery porządkowe dla dotychczasowych punktów nr 10,11 porządku obrad odpowiednio na numery porządkowe: 11,12.

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. Informacja o wyniku rozliczenia zużycia wody w roku 2023 w zasobach Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że niepokoi go wysoki poziom niezbilansowanej wody w zasobach Spółdzielni. Dlatego zaprosił Pana Piotra Stankiewicza w celu uzyskania wyjaśnień takiego stanu rzeczy.

Pan Piotr Stankiewicz wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem dopuszczalny jest współczynnik tolerancji niedoboru wody na nieruchomości do 10%.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie czy montaż nakładek wpłynął na zmniejszenie niedoborów zużycia wody na nieruchomościach? Wyjaśnił, że przed założeniem nakładek do zdalnego odczytu zużycia wody przekonywano, iż montaż nakładek wpłynie na zmniejszenie niedoborów wody.

Pan Piotr Stankiewicz zwrócił uwagę, że dział GZM nie zajmuje się rozliczaniem wody tylko dział księgowości. Stwierdził jednak, że postara się pomóc znaleźć odpowiedzi na nurtujące członków Rady pytania. Wyjaśnił, że główną przyczyną niedoborów jest różnica między skalą dokładności (klasą dokładności) wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach, a wodomierzem głównym stosowanym przez PWiK. Podkreślił, że niemożliwa jest całkowita eliminacja różnic, gdyż występować będą różnice związane z wodą pozostającą w instalacji pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami indywidualnymi. Kolejnym czynnikiem wpływającym na występowanie niedoborów jest różnica w czasie odczytu, wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych. Zasugerował na przyszłość ustalić z PWiK klasę dokładności stosowanych przez nich wodomierzy i ewentualnie zastosować takie w zasobach Spółdzielni. Jednocześnie poinformował, że w przypadku dużych ubytków wody na nieruchomości Spółdzielnia przeprowadza szczegółowe kontrole np. planowana jest kontrola w budynku przy ul. Makarskiego 8.

Pan Krzysztof Grabowiecki poprosił o wyjaśnienie czy montaż nakładek wpływa na możliwość wykrycia awarii, nieprawidłowego działania, czy ingerencję w działanie wodomierza?

Pan Piotr Stankiewicz poinformował, że nie stwierdzono w 2023 r. w zasobach Spółdzielni wstecznego działania wodomierzy skutkującego cofnięciem się wody. Nakładki umożliwiają wykrycie działania na wodomierz magnesem neodymowym. Wadliwe działanie wodomierzy możliwe jest do wykrycia podczas kontroli, które dział księgowości przeprowadza raz na kwartał.

Pani Maria Plewa dodała, że latach poprzednich był przypadek wstecznego działania wodomierza jak również nielegalnego poboru wody i w takim przypadku mieszkaniac obciążany jest całą niezbilansowaną wodą wykazaną na nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o częstsze kontrole zużycia wody na budynkach, w których obserwuje się większe ubytki wody.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę, że przy założonych nakładkach mieszkańców nie ma możliwości sprawdzenia, kiedy kończy się data legalizacji wodomierza. Poinformowała, że zauważyła zbyt późne przeprowadzenie wymiany wodomierzy.

Pan Piotr Stankiewicz poinformował, że obecnie dane dotyczące wodomierzy są wprowadzone do systemu informatycznego i na bieżąco odbywa się wymiana wodomierzy.

Pani Sylwia Czuba zapytała z jakim niedoborem zużycia wody klasyfikowane są nieruchomości do przeprowadzenia kontroli?

Pan Piotr Stankiewicz poinformował, że zalecana jest kontrola nieruchomości z ponad normatywnym niedoborem wody tj. powyżej 10%.

Pani Sylwia Czuba zaproponowała kwalifikować do kontroli nieruchomości z niedoborem wody powyżej 7%.

Pan Piotr Stankiewicz stwierdził, że można przyjąć taką granicę.

Pani Danuta Strzelbicka przytoczyła zapisy protokołu wykonanego na okoliczność przeglądu technicznego nieruchomości, wykazując nieścisłości ze stanem faktycznym.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że przyjrzy się sprawie.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o wyjaśnienie, dlaczego opłata stała i za przygotowanie wody cieplej jest tak wysoka?

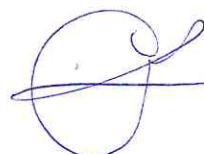
Pan Piotr Stankiewicz wyjaśnił, że są to opłaty niezależne od Spółdzielni, które określa dostawca ciepłej wody użytkowej.

Pan Mirosław Czoppa zwrócił się o zamontowanie kamery w celu identyfikacji osób podrzucających śmieci wielkogabarytowe pod ścianę szczytową garaży przy ul. Robotniczej.

Pan Piotr Stankiewicz poinformował, że jest taka możliwość tylko kto poniosłby koszty?

Pani Danuta Strzelbicka przypomniała, że mieszkańcy budynku przy ul. Popiełuszki 10-22 nie wyrażają zgody na montaż podzielników ciepła. Zaznaczyła, że należy pilnie wymienić sieć c.o. i grzejniki, ponieważ 40-letnia instalacja c.o. jest zniszczona, skorodowana oraz ulega częstym awariom. Dlatego zamontowane podzielniki nie będą rzetelnie naliczać jednostek ciepła na ogrzewanie.

Pan Piotr Stankiewicz wyjaśnił, że brak zgody mieszkańców nie zwalnia z przestrzegania przepisów. Rozporządzenie w tym zakresie weszło w życie pod koniec 2021 r. i obligowało do montażu podzielników do końca 2022 r. z powyższego wynika, że już dwa lata jest po terminie. Wyjaśnił, że wg rozporządzenia, jeśli instalacja w nieruchomości jest sprawna, istnieje możliwość montażu podzielników i wg analizy inwestycja zwróci się po 5 latach to należy zamontować podzielniki ciepła w nieruchomości. Zwrócił uwagę, że nieruchomość spełnia wszystkie trzy warunki, dlatego Spółdzielnia zmierza do wypełnienia wymogów określonych przepisami prawa. Dodał, że Spółdzielnia nic na siłę nie chce założyć. Zarząd Spółdzielni wykazuje, że dopełnił wszystkich możliwych czynności by dostosować budynek do wymogów rozporządzenia.



Podsumowując wyjaśnił, że Zarząd Spółdzielni nie będzie ponosić kar finansowych za decyzje podjęte przez poszczególnych mieszkańców.

Ad 3. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 05.03.2024 r.

Dyżur w dniu 05.03.2024 r. pełnił Pan Jan Synowiecki, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Ad 4. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.02.2024 r.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.02.2024 r.

Ad 5. Informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2023 r.

Pani Maria Plewa poinformowała, że na posiedzeniu komisji rewizyjnej szczegółowo zostało wyjaśnione wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2023 r. Podsumowując poinformowała, że wszystkie rodzaje działalności Spółdzielni na koniec roku 2023 przyniosły wynik dodatni. Ponad 1,7 mln nadwyżki wynika głównie ze sprzedaży budynku przy Ofiar Katynia. Należy rozważyć podział nadwyżki na najbliższe WZ. Na koniec 2023 r. fundusz remontowy nieruchomości wyniósł 1.056.110,87 zł, fundusz Mienia Spółdzielni wyniósł 2.229.794,79 zł, łącznie fundusz remontowy: 3.285.905,66 zł. Omówiła również środki trwałe, ich zmniejszenia i zwiększenia. Poinformowała, że wskaźnik zaległości wzrósł do 5,83% (wzrost o 0,29% w porównaniu do zeszłego roku) na co główny wpływ ma zadłużenie na lokalach mieszkalnych.

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przedstawił zmiany proponowane w schemacie struktury organizacyjnej Spółdzielni. Poinformował, że likwiduje się stanowisko st. specjalisty ds. technicznych oraz stanowiska Z-cy kierownika księgowości. Zaznaczył również, że Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały projekty uchwał w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu oraz zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

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

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że zmiany w regulaminie organizacyjnym wynikają ze zmian struktury organizacyjnej i wprowadzane są w celu porządkowym.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Rada Nadzorcza zastanawia się nad likwidacją stanowiska magazyniera na Dziale Technicznym i przekazaniem jego obowiązków Z-cy kierownika działu technicznego.

Ad 8. Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad ustaleniem nowego terminu Walnego Zgromadzenia w dniach 11.06.2024 r. oraz 12.06.2024 r. Zmiana terminu zwołania Walnego Zgromadzenia wynika z potrzeby zapewnienia obsługi prawnej na Walnym Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła powyższy termin zwołania Walnego Zgromadzenia.

Ad 9. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że zamierza przedstawić dodatkowe zmiany do Statutu dotyczące: ilości członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu, a także dotyczące zasad wyboru członków Rady Nadzorczej.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że Rada Nadzorcza otrzymała w materiałach na posiedzenie część projektów uchwał przygotowanych na Walne Zgromadzenie. Materiały zostaną uzupełnione na kolejnym posiedzeniu Rady między innymi o projekty uchwał w sprawie zmian do Statutu, podziału nadwyżki bilansowej oraz zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Poinformował, że Zarząd przedstawił w projekcie uchwały propozycje podziału nadwyżki bilansowej, gdzie znaczna część została przeznaczona na zwiększenie funduszu remontowego Mienia Spółdzielni, z którego udzielane są wewnętrzne pożyczki na remonty dla nieruchomości, a środki te będą służyły mieszkańcom przez wiele lat.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza zwróciła się o przygotowanie projektu uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej w ten sposób, że:

1. zwiększenie przychodów eksploatacji nieruchomości mieszkalnych: 210.640,64 zł
2. zwiększenie funduszu zasobowego: 150.000,00 zł
3. zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości: 1.350.000,00 zł

Zwrócono się o niezwłoczne przekazanie Radzie Nadzorczej projektu powyższej uchwały do analizy w rozbiciu na nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę zmian umów na modernizację AZART-u oraz konserwację domofonów. Zaproponował zmianę zapisów umowy poprzez rezygnację z tzw. gotowości obniżając w ten sposób koszty usługi. Miesięczne koszty za gotowość to ok. 3000 zł/m-c.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że po konsultacji z kierownikiem GZM zostanie podjęta decyzja w sprawie.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapowiedział rekomendację Rady Nadzorczej w przedmiotowej sprawie na kolejne posiedzenie Rady.

Ad 10. Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o podanie kandydatury członka Rady do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu tj. od 27.03.2024 r. do 15.04.2024 r.

Padła kandydatura Pana Krzysztofa Grabowieckiego, który wyraził zgodę.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej Pana Krzysztofa Grabowieckiego do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu w terminie od 27.03.2024 r. do 15.04.2024 r.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 9 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pana Bogusław Lisowski, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Tadeusz Kruk).

przeciw - 0,

wstrzymano się od głosu- 0

Ad 11. Sprawy Różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył następujące sprawy:

1. Zwrócił się o przekazanie analizy dotyczącej korzyści dla Spółdzielni z podpisanego porozumienia pomiędzy Spółdzielnią, a odwołanym Z-cą Prezesa ds. technicznych (Pani Sylwia Czuba przyłączyła się do wniosku).

Pan Jarosław Sudak przekazał posiadane dokumenty w sprawie.

2. Zwrócił się o informację czy umowy na wykonanie projektów na wymianę instalacji c.o. (dot. os. Wierzbowa, Włociańska) zostały wykonane w całości, jeśli nie to w jakim zakresie?

Pan Jarosław Sudak poinformował, że w biurze Spółdzielni przygotowane są do wglądu materiały w sprawie.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o podanie informacji na temat remontu balkonów w budynku przy ul. Chocimskiej.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że został ogłoszony przetarg na remont jednego pionu balkonów przy ul. Chocimskiej, który zakończy się w kwietniu. Pełnomocnicy zostaną zaproszeni na otwarcie ofert.

Pan Krzysztof Grabowiecki zaproponował umożliwienie umieszczania banerów wyborczych oraz reklam na terenie Spółdzielni za odpłatnością.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że jest to związane ze zmianą uchwały Rady Nadzorczej w sprawie reklam.

Pani Sylwia Czuba poprosiła o informację dotyczącą zakresu funkcjonowania Internetowego Portalu Mieszkańca oraz kiedy zostaną aktywowane kolejne funkcje.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że jest w trakcie rozpoznania sytuacji.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył temat pisma mieszkanki dotyczący zastrzeżeń do prawidłowości wykonanego rozliczenia c.o. w jej lokalu mieszkalnym.

Pan Jarosław Sudak przytoczył część odpowiedzi wystosowanej do mieszkanki Spółdzielni, w której wyjaśniono zasadność wykonanego rozliczenia, zgodnego z zapisami regulaminowymi.

Pan Tadeusz Kruk zwrócił się o przedstawienie sposobu wyliczenia maksymalnego zużycia ciepła, którym została obciążona lokatorka.

Pan Jarosław Sudak zadeklarował, że wyjaśni sprawę. Następnie poinformował, że spotkanie Rady Nadzorczej ze Związkami Zawodowymi możliwe jest w dniu 11-04-2024 r. lub 12-04-2024 r. Ustalono termin spotkania na 11-04-2024 godz. 10:00.

Ad 12. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 24.04.2024 r. o godz. 17:30.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 18.04.2024 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM - ustalono na 24.04.2024 r. godz. 17:00.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant:

Agnieszka Dyl

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Tadeusz Kruk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Krzysztof Grabowiecki

