

Protokół nr 7/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

w dniu 28.05.2024 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 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. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
10. Pani Anita Karpińska – Z-ca Głównej Księgowej
11. 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 07.05.2024r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24.04.2024r.
4. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2024r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali.
5. Zmiana Regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalenia opłat za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.
6. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2024 roku.
7. Sprawy różne.
8. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej i 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 07.05.2024r.

Dyżur w dniu 07.05.2024 r. pełnił Pan Krzysztof Grabowiecki, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24.04.2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 24.04.2024r. w związku z brakiem uwag przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.04.2024r. przy nieobecnych trzech osobach (*Pana Jana Synowieckiego, Pana Andrzeja Jędrzejko, Pana Bogusława Lisowskiego*).

Ad 4. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2024r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały przedstawione wykonanie planu gospodarczego za I kwartał 2024r.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że na koniec I kw. 2024r. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) jest dodatni i wynosi 995.339,24 zł. Natomiast wynik na mieniu nie przeznaczonym do wspólnego użytkowania wynosi: -3.720,20 zł, wynik grup konserwacyjno-remontowych wynosi: 2.462,55 zł. Dodała, że wynik na c.o., c.w.u. i zw zostaną rozliczone z mieszkańcami po zakończeniu sezonu grzewczego na koniec czerwca i po rozliczeniu wody na koniec roku. W dalszej części poinformowała, że wynik z działalności gospodarczej na koniec I kw. 2024r. wynosi 193.736,94 zł brutto. Wynik na podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni na koniec I kw. 2024r. wynosi 1.187.818,53 zł. Poinformowała również, że na koniec I kw. 2024r. pozostała działalność operacyjna wykazuje wynik ujemny -7.572,37 zł. Działalność finansowa zamknęła się wynikiem dodatnim 10.957,91 zł. Następnie omówiła stan funduszu remontowego, który wykazuje wynik dodatni sprawiając, że zachowana jest płynność finansowa bez udziału innych funduszy. Przedstawiła również stan środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na koniec I kwartału 2024r. oraz omówiła zaległości w opłatach.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że należy kontrolować zadłużenie na funduszu remontowym nieruchomości w szczególności, gdy pozostały dwa lub trzy lokale spółdzielcze do przekształcenia w odrębną własność i powstanie Wspólnota Mieszkaniowa. Mieszkańcy takich nieruchomości powinni być świadomi, że z dniem powstania Wspólnoty Mieszkaniowej wymagane jest spłacenie zadłużenia na funduszu remontowym nieruchomości.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że mieszkańcy są świadomi zadłużenia na funduszu remontowym, gdyż dostają zawiadomienie o planowanych na przyszły rok remontach. Dodał, że na planach remontowych zostanie dopisana informacja na temat możliwości powstania Wspólnoty Mieszkaniowej i konsekwencjach jakie niesie spłata zadłużenia na funduszu remontowym nieruchomości.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przedstawienie, na przyszłe posiedzenie Rady Nadzorczej:

1. Składowych kosztów: Pawilony i dzierżawy w wysokości 252.632,79 zł, określonych w tabeli drugiej (str. 1) sprawozdania finansowego z działalności SM „Zgoda” w Brzegu za I kwartał 2024r.,
2. Wydatków składających się na kwotę 16.903,41 zł dot. lokali własnych, określonych w tabeli pierwszej (str. 2) sprawozdania finansowego z działalności SM „Zgoda” w Brzegu za I kwartał 2024r.
3. Sytuacji dotyczącej zaległości na lokalach użytkowych, na co zwróciła uwagę Pani Lustrator.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że wskaźnik zaległości ogółem na koniec 2023r. wynosił: 5,83% co nie stanowi złego wyniku. Natomiast zaległości na lokalach użytkowych wynoszące na koniec roku 2023r. ok. 15% związane są przede wszystkim z dwoma umowami zamkniętymi, gdzie trwają sprawy sądowe o odzyskanie należności.

Ad 5. Zmiana Regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalenia opłat za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że zmiany w w/w regulaminie zostały omówione i zatwierdzone przez Komisję Rady Nadzorczej.

Pan Jarosław Sudak omówił wprowadzane zmiany:

1. W §2 pkt 3 dodano, że w szczególnych przypadkach rozliczenie centralnego ogrzewania następuje w terminie dłuższym niż 2 miesiące np. rozliczenie dopłat rządowych.
2. W §4 pkt 9 do kosztów usług serwisowych dodatkowych dopisano serwis uszkodzonych podzielników z winy użytkownika.
3. W § 10 dookreślono, że koszty rozliczenia przez firmę rozliczeniową, które ponoszą użytkownicy, zostaną wykazane w rozliczeniu centralnego ogrzewania. Natomiast koszty usług dodatkowych, zawarte w §4 pkt 9, zostaną wyszczególnione na fakturach obciążających użytkownika lokalu.
4. Ponadto w § 10 zmieniono dotychczasowy zapis mówiący o udostępnieniu stosowanych współczynników wyrównawczych dla poszczególnych lokali w biuletynie informacyjnym na stronie internetowej www.smzgoda.pl, na udostępnienie informacji użytkownikowi lokalu mieszkalnego w biurze Spółdzielni, co spowodowane jest zbyt dużą ilością lokali mieszkalnych, dla których stosowane są współczynniki wyrównawcze.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalenia opłat za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Mirosław Czoppa,)

przeciw - 0,

wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

nieobecni 2 - (Pana Bogusław Lisowski, Pan Jan Synowiecki,)

Ad 6. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2024 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2024 roku.

Rada Nadzorcza przyjmując w/w uchwałę przyznała premię Z-cy Prezesa ds. technicznych.

Ad 7. Sprawy Różne.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o wyjaśnienie powodów przerwy w dostawie c.w.u. na nieruchomościach przy ul. Popiełuszki 8a-8b oraz przy ul. Jana Pawła II 21a-b i 23 a-b.

Pan Mirosław Czoppa poinformował, że mieszkańcy nieruchomości przy ul. Słowiańskiej 13 zwracają się o zorganizowanie spotkania w sprawie możliwości montażu windy w budynku.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył sprawę projektu uchwały członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie dotyczącej zmiany kryteriów wyboru członków Zarządu. Zasygnalizował swoje zaniepokojenie obniżaniem kryteriów jakie powinien spełniać kandydat na członka Zarządu.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że członkowie Spółdzielni zwrócili się do niego o sformalizowanie ich wniosku w przedmiotowej sprawie, dlatego przygotował projekt uchwały w sprawie zmiany §76 Statutu, umożliwiającą członkowi Spółdzielni z 10 letnim członkostwem, posiadającemu wykształcenie wyższe z tytułem magistra, minimum 3-letnim stażem na stanowisku kierowniczym i niekarannemu kandydowanie na członka Zarządu.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył następujące sprawy:

1. Przebieg przetargów na roboty budowlane - poinformował, że ogłaszając przetarg i określając warunki przetargu nie można dopuszczać do sytuacji, gdzie jeden z oferentów bierze udział w otwarciu ofert przetargowych bez złożenia pisemnej oferty i ustnie podaje swoją ofertę. Zaznaczył, że taka sytuacja miała miejsce, co jest niedopuszczalne i powoduje nierówne traktowanie oferentów.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że zostaną stworzone zapisy regulaminowe, które unormują sposób postępowania w podobnych sytuacjach. Stwierdził, że omawiana sytuacja jest wynikiem braku jasnych zasad postępowania przy wyborze wykonawców robót budowlanych.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że Dział Techniczny powinien na siebie zarabiać. Zwrócił uwagę, że była idea wygaszania Działu Technicznego spowodowana konkretnymi powodami. Nadmienił, że w innych Spółdzielniach usługi pogotowia mieszkaniowego świadczą pracownicy Działu Technicznego. Zaznaczył, że należy zastanowić się nad zmianą zasad działania Działu Technicznego.

2. Zwrócił się o wyjaśnienie braku wody w pionie w nieruchomości przy ul. Sucharskiego kl. 8.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że omawiana sytuacja była wynikiem braku dostępu do jednego z mieszkań w omawianym pionie, podczas prac wymiany pionu wodnego.

3. Zwrócił się o przedstawienie sytuacji dotyczącej sprzątnia nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1-1a-3 i ul. Morcinka.

Pani Sylwia Czuba dodała, że należy zweryfikować zakres czynności sprzątaczek.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że odbyło się spotkanie w omawianej sprawie. Przedstawiciel firmy sprzątajacej był obecny, w celu wskazania mu występujących nieprawidłowości.

4. Umiejscowienia ogrodzonego placu gospodarczego na śmietniki dla nieruchomości przy ul. Popiełuszki 24-28, 30-32.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że odbyło się spotkanie z pełnomocnikami w celu określenia nowego miejsca na śmietniki. Ponieważ wpłynęła skarga, zostanie zorganizowane kolejne spotkanie w omawianej sprawie.

Pani Danuta Strzelbicka poinformowała, że otrzymała mapkę z działu remontowo-inwestycyjnego z jeszcze inną lokalizacją wiaty śmietnikowej niż na załączonych do pisma mapach.

5. Zwrócił się o informacje dotyczące udzielonej odpowiedzi dla mieszkańca Spółdzielni w sprawie rozliczenia niezbilansowanej wody.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że zgodnie z dotychczasową praktyką Zarząd przygotował odpowiedź na niniejsze pismo, ponieważ temat sprawy należy do kompetencji Zarządu, natomiast Rada Nadzorcza otrzymała treść pisma do wiadomości.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o udzielenie odpowiedzi w sprawie złożonego wniosku dotyczącego przedstawiania wyniku kontroli na nieruchomościach z wynikiem niezbilansowanej wody powyżej 7%.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że wyniki kontroli zostaną przedstawione na kolejnym posiedzeniu Rady.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że zwyczajowo po wpływie projektu uchwały członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie, w ustawowym terminie, Zarząd wywieszał zmieniony porządek obrad na klatkach schodowych, zapytał czy tym razem postąpić analogicznie?

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że zmiana dotyczy paragrafu Statutu, który już znajduje się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, ponadto, jeśli nie ma wymogu ustawowego to nie widzi potrzeby wywieszania zmienionego porządku obrad.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przyśpieszenie prac związanych z portalem mieszkańca.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 26.06.2024 r. o godz. 17:00.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 18.06.2024 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM - ustalono na 26.06.2024 r. godz. 16:30.

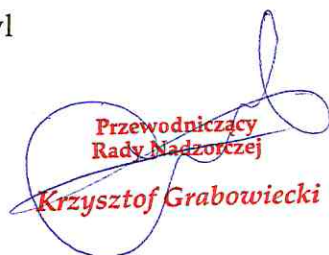
Pan Krzysztof Grabowiecki podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant:

Agnieszka Dyl


Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki

