Protokół nr 9/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 23.07.2024 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 Edward Bublewicz – Prezes Zarządu
9. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
10. Pani Alicja Lubczyk – Protokolant.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 02.07.2024r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26.06.2024r.
4. Informacja z odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach.
5. Omówienie wniosków członków z Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach.
6. Podsumowanie realizacji planów pracy Rady Nadzorczej i Zarządu za I półrocze 2024r.
7. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokalu ze stanem na 30.06.2024r.
8. Informacja administracji z przeprowadzonych przeglądów części wspólnych nieruchomości.
9. Sprawy różne.
10. 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 02.07.2024r.

Dyżur w dniu 02.07.2024 r. pełnił Pan Tadeusz Kruk, odnotowano obecność Pana Bolesława Mech z ul. Zakonnic 12/9, który poruszył następujące sprawy:
- w rozliczeniu indywidualnym należy podać stany początkowe liczników głównych za okres rozliczeniowy c.o., c.w.u. i wody zimnej;
- w portalu mieszkańca powinny być zamieszczone wypowiedzi członków i mieszkańców;
- zlikwidować zebrania jesienne;
- na wykonanie remontu musi być zgoda pisemna 50% mieszkańców;
- dokumentacja techniczna musi być musi być dana do wglądu członkom danej nieruchomości;
- każdy planowany remont musi być uzasadniony pod względem technicznym z mieszkańcami (pełnomocnik);

- podać nazwiska członków R.N. którzy będą pełnić dyżur z wyprzedzeniem 3-dniowym w internecie;

Pan Edward Bublewicz poinformował, że ze względu na możliwość zmiany członka Rady Nadzorczej wyznaczonego na dyżur proponuje się umieścić na stronie internetowej informację, że imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej oddelegowanego na dyżur, będzie udzielane osobom zainteresowanym telefonicznie.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26.06.2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 26.06.2024r.

Pan Andrzej Jędrzejko zawnioskował o następujące zmiany w protokole:

1. Ad 6. Str. 2 protokołu wypowiedź Pana Andrzeja Jędrzejko, otrzymuje brzmienie:

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że Spółdzielnia zaprosiła pełnomocników nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 na otworzenie przetargu dotyczącego remontu balkonów. Poinformował również, że Pan Jarosław Sudak nie zapoznał się z protokołami z odbytych zebrań z mieszkańcami. Jednocześnie stwierdził, że mieszkańcy nie wyrażają zgody na przedstawiony zakres prac. Zwrócił uwagę, że Zarząd nie może dysponować pieniędzmi nieruchomości bez zgody mieszkańców.

Przewodniczący Rady Nadzorczej w związku z brakiem uwag przeprowadził głosowanie nad przyjęciem zmienionego protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.06.2024r.

Ad. 4 Informacja z odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach.

brak uwag

Ad. 5 Omówienie wniosków członków z Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach.

Pan Krzysztof Grabowiecki uznał, że zasadna jest zmiana w statucie w sprawie zabierania głosu poza kolejnością.

Pan Krzysztof Grabowiecki zaznaczył, że osoby przeprowadzające remont mieszkania nie powinny zamurowywać gniazd telewizyjnych, gdyż powoduje to spięcie przez co u innych lokatorów nie działa TV. *Pan Jarosław Sudak poinformował, że w pismach ws. przeprowadzanych remontów umieszczana jest wzmianka o pozostawieniu gniazda.*

Pan Krzysztof Grabowiecki podsumował, że Walne Zgromadzenie odbyte w dwóch dniach przebiegło sprawnie, wszystkie osoby biorące udział w zebraniu zmieściły się na sali. Jednak z uwagi na większą frekwencję członków w drugim dniu zebrania, w przyszłości należy się zastanowić nad zmianą podziału zebrania na części w ten sposób, że w pierwszym dniu odbyłoby się zebranie części I–V, a w drugim VI – IX. W dalszej części omówiono sposób głosowania na zebraniu podczas wyborów RN przy założeniu przeprowadzenia zebrania w przeciągu trzech dni.

Pan Krzysztof Grabowiecki zauważył, że pozostałe wnioski dotyczą remontów, wobec czego zostaną one omówione w sprawach różnych.

Ad.6 Podsumowanie realizacji planów pracy Rady Nadzorczej i Zarządu za I półrocze 2024r.

brak uwag

Ad. 7 Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokalu ze stanem na 30.06.2024r.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że nie ma trendu wzrostowego przekształceń w odrębną własność praw do lokali. Pan Krzysztof Grabowiecki powiedział, że z uwagi na możliwość powstania wspólnoty mieszkaniowej należy zwracać uwagę na nieruchomości, w których pozostały pojedyncze lokale.

Ad. 8 Informacja administracji z przeprowadzonych przeglądów części wspólnych nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz powiedział, że przeglądy części wspólnych nieruchomości będą przeprowadzane zgodnie z zapisami zawartymi w regulaminie. Zasadne jest również, aby pełnomocnicy uczestniczyli w przeglądach czerwcowych poszczególnych nieruchomości. Ponadto, zgłoszenia napraw należy kontrolować pod względem ich dalszej realizacji.

Pani Danuta Strzelbicka powiedziała, że wszelkie usterki ujęte w protokółach wymagające napraw powinny być przekazane do realizacji.

Ad 9. Sprawy różne.

Pani Danuta Strzelbicka odniosła się do protokołu komisji wnioskowej wskazując na uszkodzoną nawierzchnię drogi przy ul. Popiełuszki 10-22 oraz na konieczność udrożnienia kanalizacji w piwnicy przy ul. Popiełuszki 14/1, gdzie podczas ulewy zalewana jest piwnica. Ponadto dodała, że wniosek jest z komisji z 2023r., a problem trwa od 8 lat. Pani Danuta Strzelbicka powiedziała, że konieczne jest porządne oczyszczenie studzienek kanalizacyjnych.

Pani Sylwia Czuba powiedziała, że na osiedlu Przy ul. Morcinka również konieczne jest oczyszczenie studzienek kanalizacyjnych, gdyż podczas opadów osiedle jest zalewane.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył sprawę planowanej przez ZHK kontroli segregacji śmieci, zwrócił również uwagę na nieprawidłową segregację przez mieszkańców. Zaznaczył, że powinny zostać rozwieszone ulotki informujące o konieczności prawidłowej segregacji i grożącymi karami pieniężnymi za nieprzestrzeganie zasad segregacji.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o przedstawienie kosztów po wypowiedzeniu umowy firmie Azart. Pan Edward Bublewicz poinformował, że wyższe są koszty związane z realizacją zgłoszeń jednak odeszły koszty związane z zachowaniem „gotowości". W dalszej części trwała dyskusja w sprawie opłacalności utrzymywania gotowości przez firmę Azart.

Pan Andrzej Jędrzejko zaproponował, aby przeprowadzić remonty balkonów przy ul. Chocimskiej bez konieczności stawiania rusztowania. Ewentualnie przeprowadzić remont jednego balkonu w celu sprawdzenia jego stanu technicznego i ewentualnych kosztów. Pan Edward Bublewicz poinformował, że są balkony, których nie da się wyremontować bez postawienia rusztowania.

Pan Krzysztof Grabowiecki powiedział, że zasadne jest, aby przeglądy szczelności gazu były przeprowadzane przez dział techniczny zamiast firmy zewnętrznej. Jednocześnie zawnioskował o przyspieszenie prac dot. zmiany układu zbiorowego dwuzmianowego oraz poprosił o przygotowanie na posiedzenie sierpniowe projektu zmiany w regulaminie organizacyjnym w zakresie przeprowadzania kontroli szczelności gazu przez dział techniczny. Pan Krzysztof Grabowiecki powiedział, że zadania pogotowia mieszkaniowego w godzinach popołudniowych powinny być realizowane przez dział techniczny w ramach drugiej zmiany. Z kolei, ze względu na niewielką ilość zgłoszeń w godzinach nocnych rozsądne będzie zawarcie umowy z firmą zewnętrzną na świadczenie usług w zakresie pogotowia mieszkaniowego w godzinach nocnych, dniach świątecznych i wolnych od pracy, co znacznie obniży koszty.

Pan Krzysztof Grabowiecki zaproponował, aby w sierpniu zorganizować dodatkowe posiedzenie Rady Nadzorczej na którym zostaną omówione tylko sprawy dotyczące działu technicznego. Ustalono termin posiedzenia, na którym obecny będzie Pan Paweł Korycki na dzień 07-08-2024r. o godzinie 16.00.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przedstawienie informacji na planowane posiedzenie RN w dniu 07-08-2024r. na podstawie jakich zapisów i w jaki sposób księgowane są koszty za materiały?

Pani Danuta Strzelbicka poinformowała, że mieszkańcy z ul. Popiełuszki nie zgadzają się na umiejscowienie wiaty śmietnikowej w miejscu wskazanym przez dział remontowo - inwestycyjny. Zaproponowała zorganizowanie spotkania, na którym fachowcy mogliby się wypowiedzieć.

Ad 10. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się:
- w dniu 07.08.2024r. o godz. 16:00.
- w dniu 28.08.2024 r. o godz. 17:00.

Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 21.08.2024 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM - ustalono na 28.08.2024 r. godz. 16:30.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.
Protokolant:

Alicja Lubczyk

Sekretarz Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki