Protokół nr 8/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 26.06.2024 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 Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
9. 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 04.06.2024r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.05.2024r.
4. Analiza przewidywanych kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2023/2024 oraz ustalenie wielkości zaliczek na centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2024/2025.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. technicznych.
6. Sprawy różne.
7. 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 04.06.2024r.

Dyżur w dniu 04.06.2024 r. pełniła Pani Sylwia Czuba, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.05.2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 28.05.2024r.

Pani Danuta Strzelbicka zawnioskowała o następujące zmiany w protokole:

1. Ad 7. Str. 4 protokołu wypowiedź Pani Danuty Strzelbickiej, otrzymuje brzmienie:

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

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 28.05.2024r.

Ad 4. Analiza przewidywanych kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2023/2024 oraz ustalenie wielkości zaliczek na centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2024/2025.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że w związku z brakiem informacji od dostawcy ciepła o wzroście cen za energie cieplną, bezzasadnym jest zmiana zaliczek na podgrzanie wody oraz centralne ogrzewanie od miesiąca lipca. Wyjaśnił, że Spółdzielnia będzie monitorować sytuacje i jeśli będzie to konieczne, zmiany w opłatach z tego tytułu zostaną wprowadzone we wrześniu br.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o przyspieszenie terminu wykonania rozliczenia za centralne ogrzewanie.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że będzie to trudne do przeprowadzenia ze względu na termin zakończenia okresu grzewczego poprzedzający sezon urlopowy.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o przygotowanie analizy zużycia ciepła na podgrzanie c.w.u. na koniec roku 2023.

Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. technicznych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. technicznych.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przedstawienie na kolejne posiedzenie Rady kategorii zaszeregowania kadry kierowniczej.

Ad 6. Sprawy Różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki oraz Pan Andrzej Jędrzejko przeprowadzili dyskusję na temat spraw poruszanych na odbytym w 2024 WZ oraz przedstawianych w lokalnej prasie.

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.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że Zarząd będzie dążył do przeprowadzenia remontów zwrócił uwagę, że należy rozpocząć prace remontowe na budynku, ponieważ odpadają fragmenty tynku, co stwarza zagrożenie. Stwierdził, że Zarząd ponosi odpowiedzialność za stan techniczny budynku, dlatego prace remontowe muszą się rozpocząć.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że można założyć siatki zabezpieczające, ponieważ mieszkańców nie stać na remont. Podkreślił, że w Statucie Spółdzielni jest zapisane, że musi być współpraca z mieszkańcami, a takiej współpracy nie ma. Podkreślił, że mieszkańcy chcą przeprowadzić remont, ale nie w takim zakresie jak proponuje Spółdzielnia, bo to są ogromne kwoty. Zaproponował kolejne spotkanie z mieszkańcami. Przypomniał, że mieszkańcy chcą, aby fachowiec przyszedł obejrzeć

każdy balkon i dopiero wówczas dokonał wyceny prac, a nie na podstawie zdjęć budynku zrobionych z ziemi w dużej odległości.

Pan Jarosław Sudak dodał, że jeśli nie rozpocznie się remontów elementów zewnętrznych budynku to w niedługim czasie może wystąpić sytuacja, że Państwowy Inspektorat Budowlany wystosuje nakaz, co może skutkować wyższymi kosztami remontu. Zwrócił uwagę, że były przeprowadzone obowiązkowe techniczne przeglądy budowlane, z których wynika konieczność przeprowadzenia remontu balkonów. Zwrócił uwagę, że elementy tynku odpadają, ponieważ zamokły, w zimie przemarzły, nastąpiło rozsadzenie elementu, który następnie odpadł. Stwierdził, że już są widoczne pręty, czyli elementy konstrukcji.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się do Pana Andrzeja Jędrzejki o wyjaśnienie jak mieszkańcy zamierzają rozwiązać problem wieżowców? Podkreślił, że Pan Andrzej Jędrzejko na posiedzeniu Rady Nadzorczej informował, że odpadł fragment tynku/elewacji i stwarza to zagrożenie dla ludzi. Rozumiem Zarząd Spółdzielni, który patrzy na sprawę pod względem ewentualnej odpowiedzialności karnej. Dodał, że jako członek Rady Nadzorczej również ma obawy, że może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za zaniedbania stanu technicznego budynku.

Pani Danuta Strzelbicka zaznaczyła, że sytuacja wymaga podjęcia działań, gdyż istnieje realne zagrożenie. Natomiast z jednej strony Zarząd proponuje remont, a z drugiej strony mieszkańcy nie wyrażają zgody na proponowany zakres prac. Podkreśliła, że należy wziąć pod uwagę kto poniesie odpowiedzialność za taki stan rzeczy?

Pan Andrzej Jędrzejko jeszcze raz zaproponował założenie siatki zabezpieczającej. Zwrócił się o wysłanie fachowców na przegląd balkonów.

Pan Krzysztof Grabowiecki podsumował, że wypada, aby Rada Nadzorcza przekazała dla Zarządu rekomendację w przedmiotowej sprawie.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę obowiązującej umowy z firmą zewnętrzną na wykonanie przeglądu szczelności instalacji gazowej. Zwrócił się o wyjaśnienie, dlaczego nie wykonuje tego Dział techniczny? Stwierdził, że biorąc pod uwagę, że usługi pogotowia mieszkaniowego również pełni firma zewnętrzna to jest brak zasadności utrzymywania Działa technicznego w obecnej formie. Ponadto zwrócił się o przygotowanie na kolejne posiedzenie Rady do wglądu książkę zgłoszeń pogotowia mieszkaniowego.

Pan Jarosław Sudak stwierdził, że po wakacjach zostaną przeprowadzone stosowne rozmowy. Natomiast na posiedzenie w Rady w lipcu można zaprosić Pana Pawła Koryckiego.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę przeglądów części wspólnych nieruchomości prowadzonych przez administracje. Stwierdził, że Rada Nadzorcza nie zmieniała zakresu prac określonego w regulaminie, jedynie dopisała sporządzanie protokołów z niniejszych czynności. Dodał, że nie ma sensu wchodzenia do zamkniętych pomieszczeń, z których korzystają mieszkańcy, lecz o wizję pozostałych części: korytarze piwniczne, klatka schodowa oraz teren zewnętrzny. Zwrócił się również o przeanalizowanie umowy na konserwacje domofonów, aby zrezygnować z opłaty za gotowość i płacić tylko za wykonane naprawy.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przygotowanie zestawienia z trzech ostatnich miesięcy faktur wystawianych przez firmę zajmującą się konserwacją i naprawą domofonów w celu stwierdzenia rodzaju prac oraz ilości interwencji.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o szybkie zbieranie skoszonej trawy lub odpadów po przycięciu żywopłotów, gdyż ostatnio zostały zabrane po upływie 1,5 tygodnia.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o przypilnowanie, aby firma sprzątająca zawsze informowała mieszkańców o koszeniu i konieczności przeparkowania samochodów.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że na osiedlu przy ul. Wierzbowej rynny zostały przeczyszczone. Natomiast sprawa budowy wiat śmietnikowych jest w toku, obecnie oczekujemy na odpowiedź Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że spotkanie na ul. Wierzbowej w sprawie budowy wiat odbyło się w grudniu 2023r., a pismo do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej zostało wysłano w maju 2024r. Ponadto zwróciła uwagę, że nadal nie wiadomo jakie kroki zostaną podjęte w sprawie modernizacji dróg na osiedlu przy ul. Morcinka spotkanie również odbyło się w grudniu 2023r. i brak jest informacji w sprawie.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że chcąc modernizować drogi na osiedlu Morcinka należy pomyśleć w pierwszej kolejności o przekazaniu sieci wodno-kanalizacyjnej dla dostawcy wody. Należy również przygotować koncepcje zagospodarowania terenu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przygotowanie zasad finansowania i budowy garaży przy ul. Armii Krajowej.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę, że odbyły się spotkania z mieszkańcami osiedla, którzy wyrazili swój sprzeciw przeciw ponoszeniu kosztów na części działki stanowiącej drogę, która jest częścią wspólną, wskazując na duży koszt inwestycji związanej de facto z budową garaży.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał, jak należy rozumieć pismo w sprawie wykupu gruntu na własność związanego z nieruchomościami garażowymi.

Następnie Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że Spółdzielnia poinformowała wszystkich właścicieli garaży o możliwości wykupu przez użytkownika wieczystego gruntu, na którym położone są nieruchomości garażowe na własność. Obecnie grunt ten jest w użytkowaniu wieczystym, a właścicielem jest Gmina Brzeg. Dodał, że wykup będzie możliwy przy zachowaniu jednomyślności właścicieli garaży co do zgody na wykup.

Pani Danuta Strzelbicka poinformowała, że prowadzi rozmowy z mieszkańcami budynku przy ul. Popiełuszki 10-22 w sprawie rozpoczęcia prac wymiany instalacji c.o. w budynku.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że SKO dostarczyło decyzje w sprawie podziału działki na osiedlu, gdzie zlokalizowane są trzy budynki: Mickiewicza 10-16, Rybacka 4-4c oraz Rybacka 6-6c. Decyzja mówi o rażącym naruszeniu prawa przy wydawaniu decyzji o podziale. Skutkiem decyzji SKO był wniosek mieszkańców budynku przy ul. Rybackiej 4-4c o przejęcie przez miasto działki nr 351/21 przy ul Mickiewicza.

Pan Jan Synowiecki poruszył sprawę remontu wjazdu na osiedle przy ul. Mickiewicza służącego budynkom: Kamienna 5-13, Mickiewicza 3-13 oraz Krzyszowica 1-3a wykonania większego zakresu prac co skutkuje większymi kosztami do poniesienia przez nieruchomości budynkowe.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że będzie wyjaśniał ta sprawę.

Następnie Pan Jarosław Sudak poinformował, że przygotowywana jest dokumentacja umożliwiająca zastąpienie wykonania mokrego pionu w wieżowcach przy ul. Chocimskiej innym rozwiązaniem.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 24.07.2024 r. o godz. 17:00.
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 17.07.2024 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM - ustalono na 24.07.2024 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