Protokół nr 11/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 28.08.2024 r.

Lista obecności:

1. Pan Krzysztof Grabowiecki - Przewodniczący R.N.,
2. Pan Tadeusz Kruk- Sekretarz R.N.,
3. Pani Danuta Strzelbicka - członek R.N.,
4. Pan Andrzej Jędrzejko- członek R.N.,
5. Pan Jan Synowiecki- członek R.N.,
6. Pani Ewa Michalak- członek R.N.,
7. Pan Mirosław Czoppa - członek R.N.,
8. Pan Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
9. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
10. Pan 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 06.08.2024r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 23.07.2024r. oraz z dnia 07.08.2024r.
4. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2024r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".
7. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2024 roku.
8. Sprawy różne.
9. 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 06.08.2024r.

Dyżur w dniu 06.08.2024 r. pełnił Pan Andrzej Jędrzejko, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył temat remontu balkonów w budynku przy ul. Chocimskiej 3 w Brzegu. Nawiązał do odbytego w dniu 19.08.2024r. spotkania w sprawie remontu i poinformował, że koszt remontu jednego narożnego balkonu wg wykonanego projektu szacuje się na ok. 70.000,00 zł. Dodał, że wykonawca nie był w stanie wskazać jakie dokładnie prace zostaną

wykonane za tą kwotę, jego odpowiedzi były bardzo ogólne. Zwrócił się do Zarządu o zapoznanie się z protokołem ze spotkania w sprawie remontu z zeszłego roku. Mieszkańcy chcą wymienić blachy i zbić to co widać, że odpada, a następnie to porządnie zabezpieczyć i pomalować. Mieszkańcy nie chcą marnować czasu na kolejne spotkania. Podkreślił, że koszty remontu są ogromne i mieszkańcy szukają oszczędności. Ponadto stwierdził, że nie widzi potrzeby zrywania wszystkich płytek z balkonu, w celu wymiany blachy na zewnątrz balkonu. Nadmienił, że mieszkańcy nie zgłaszają zalewania balkonów.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał co zawarte jest w kwocie 70.000,00 zł remontu za balkon?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że jest to kwota uzyskana z wartości całości planowanego remontu podanej w ofercie jaka przypadłaby na jeden balkon. Czyli mówimy tu o wszystkich kosztach związanych z remontem, które zostały przeliczone na powierzchnię narożnego balkonu. Propozycją mieszkańców na tym spotkaniu, było częściowe wykonanie planowanych prac. Jednak żaden wykonawca nie chce dać gwarancji na proponowany przez mieszkańców zakres prac. Prezes podkreślił, że przy takim remoncie najważniejsze jest zabezpieczenie, wzmocnienie konstrukcji. Dodał, że jeden z mieszkańców ma szukać wykonawcy, który da gwarancję na proponowany przez mieszkańców zakres prac, jeśli znajdzie się taka firma to prace będą mogły dojść do skutku. Dodał, że powodem odpadania tynku od zbrojenia jest zaciekająca woda, która przymarza i powoduje odpadanie tynku. Dlatego należy zerwać kafle na balkonach w celu wymiany izolacji nie wystarczy wymiana tylko blachy usytuowanej na części zewnętrznej balkonu.

Pan Mirosław Czoppa wyraził swoje zdanie, wskazując, że zbrojenie jest widoczne co oznacza, że nie jest zabezpieczone. Dodał, że niektórzy mieszkańcy boją się wychodzić na balkony ze względu na ich stan techniczny. Ponadto chcąc postawić rusztowanie, które stanowi znaczny koszt należy przemyśleć zakres prac do wykonania, aby za chwilę ponownie nie ponosić tych kosztów.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 23.07.2024r. oraz z dnia 07.08.2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 23.07.2024r. w związku z brakiem uwag przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.07.2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 07.08.2024r.

Pan Krzysztof Grabowiecki zawnioskował o następujące zmiany w protokole:

1. Ad 2. Str. 1 protokołu pierwsza wypowiedź Pana Krzysztofa Grabowieckiego, otrzymuje brzmienie:

   „Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał z jakiego funduszu jest pokrywany ujemny wynik finansowy działu technicznego?"
2. Ad 5. Str. 5 protokołu wypowiedź Pana Krzysztofa Grabowieckiego, po zdaniu pierwszym dodaje się:

   „Dodał, że do zakresu obowiązków administratorek nie należy sprawdzanie prawidłowości segregacji śmieci przez mieszkańców."

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

Rada Nadzorcza przyjęła zmieniony protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 07.08.2024r. stosunkiem głosów:

za - 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki,).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)
nieobecni 2 - (Pana Bogusław Lisowski, Pani Sylwia Czuba,)

Ad. 4 Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2024r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.

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

Pani Anita Karpińska poinformowała, że na koniec II kw. 2024r. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) jest dodatni i wynosi 3.276.430,49 zł. Natomiast wynik na mieniu nie przeznaczonym do wspólnego użytkowania wynosi: -8057,96 zł, wynik grup konserwacyjno-remontowych wynosi: 18634,70 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 II kw. 2024r. wynosi 421337,36 zł brutto. Wynik na podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni na koniec II kw. 2024r. wynosi 3.697.767,85 zł. Poinformowała również, że na koniec II kw. 2024r. pozostała działalność operacyjna wykazuje wynik ujemny -64.207,65 zł. Działalność finansowa zamknęła się wynikiem dodatnim 57.505,26 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 II kwartału 2024r. oraz omówiła zaległości w opłatach stwierdzając, że wskaźnik zaległości w porównaniu do poprzedniego kwartału spadł i wynosi 4,41%.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyraził zaniepokojenie wysokością zaległości powyżej 11-tu miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że wśród wskazanej grupy są dużej mierze osoby, które już nie posiadają prawa do lokalu w spółdzielni i przeciw którym toczy się postępowanie windykacyjne. Niestety postępowanie komornicze i sądowe są czasochłonne.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał o zaległości na lokalach użytkowych.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że po podjętych działaniach upominawczych przez Spółdzielnię zaległości bieżące spadły. Natomiast przeciwko największym dłużnikom toczy się postępowanie sądowe i musimy czekać na jego rozstrzygnięcie.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, czy jest zachowana płynność w odniesieniu do funduszu remontowego, pomimo że niektóre nieruchomości są na minusie?

Pani Anita Karpińska potwierdziła płynność finansową na funduszu remontowym.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała z jakich środków pokrywane są zadłużenia w opłatach do czasu ich odzyskania?

Pani Anita Karpińska poinformowała, że należności te są zawieszane do czasu ich odzyskania od dłużnika, a do tego czasu Spółdzielnia pokrywa koszty z bieżącego rachunku.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał, czy są monitorowane zaległości na garażach?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że tak jak na pozostałych lokalach dział windykacji prowadzi czynności windykacyjne. W przypadku garaży często użytkownicy płacą za czynsz za cały rok, a ponieważ często jest to regulowane na koniec roku, to w trakcie roku obserwujemy wzrost zadłużenia.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o przedstawienie szczegółowego wykonania rzeczowego funduszu remontowego na nieruchomościach.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że zostanie on przedstawiony na październikowym posiedzeniu Rady jak w roku poprzednim.

Pan Tadeusz Kruk zapytał o wyniki rozliczenia c.o. oraz kiedy zostanie dostarczone do mieszkańców rozliczenie.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że z wstępnych informacji przewiduje się w przeważającej części nieruchomości nadpłaty. Dodała, że do końca września rozliczenia powinny zostać dostarczone do mieszkańców.

Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu oraz

Ad.6 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały w/w uchwały.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że w porozumieniu z Radą Nadzorczą likwiduje się stanowisko ds. społeczno-wychowawczych. Dlatego przygotowane zostały zmiany w schemacie struktury organizacyjnej oraz w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Pan Krzysztof Grabowiecki dodał, że nie oznacza to zaniechania prowadzenia działalności społeczno–wychowawczej przez Spółdzielnię. Działalność społeczno-wychowawcza będzie prowadzona za pośrednictwem podmiotów zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia Struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Jan Synowiecki,).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Mirosław Czoppa)
nieobecni 2 - (Pana Bogusław Lisowski, Pani Sylwia Czuba,)

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Jan Synowiecki,).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Mirosław Czoppa)
nieobecni 2 - (Pana Bogusław Lisowski, Pani Sylwia Czuba,)

Ad. 7 Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2024 roku.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Rada Nadzorcza, przy jednym wstrzymującym głosie, podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2024 roku.

Ad 8. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił swoje spostrzeżenia po spotkaniu z pracownikami działu technicznego w sprawie planowanych zmian. Stwierdził, że jest zaskoczony złym stanem technicznym budynku, w którym mieści się dział techniczny, jak również zaniedbanymi pomieszczeniami pracowników jak szatnia czy pokój socjalny. Poinformował, że należy niezwłocznie zająć się tą sprawą.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że są zaplanowane remonty dachu działu technicznego na rok bieżący, co jest wynikiem zaleceń z przeglądów technicznych budynków.

Pan Jarosław Sudak dodał, że o stan techniczny budynków działu technicznego powinien dbać kierownik działu.

Pan Krzysztof Grabowiecki kontynuując temat poinformował, że na spotkaniu przedstawił planowane zmiany jak: wprowadzenie systemu dwuzmianowego, przejęcie czynności pogotowia mieszkaniowego oraz badania szczelności instalacji gazowej przez dział techniczny. Zaznaczył, że środki pozyskane poprzez przejęcie powyższych czynności przez dział techniczny będą mogły zostać przeznaczone na podwyżki dla pracowników działu technicznego. Poinformował, że Związki Zawodowe podnoszą problem niskich wynagrodzeń na dziale technicznym, ale wcześniej nie zaproponowały żadnych zmian, które mogłyby przyczynić się do wzrostu wynagrodzeń. Dlatego propozycja Rady wydaje się właściwa i gwarantująca podwyżki płac. Rada Nadzorcza proponuje zlecenie nocnego pogotowia mieszkaniowego zewnętrznej firmie oczekując niskiej stawki, ponieważ opierając się na ilości nocnych zgłoszeń w poprzednich latach, stanowią one znikomą liczbę. Zwrócił się do Zarządu o przygotowanie kalkulacji zawierającej proponowane przez Radę zmiany, z jednoczesnym wyliczeniem możliwych podwyżek dla pracowników działu.

Pan Edward Bublewicz zaznaczył, że taka kalkulacja będzie obarczona dużym błędem.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o sprawdzenie z jakich środków zostały pokryte koszty w wysokości 18.000,00 zł na rozpoczęcie inwestycji związanej z budową garaży przy ul. Armii Krajowej oraz czy kosztami nie zostały obciążone nieruchomości mieszkalne?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że jest to kwota zawieszona, która zostanie rozliczona na planowane garaże.

Pani Danuta Strzelbicka podziękowała Panu Jarosławowi Sudakowi za współpracę i skuteczną, rzeczową realizację dotyczącą zalewania piwnic w budynku przy ul. Ks. Popiełuszki 10-22. Studzienki zostały przeczyszczone i skamerowane co nie było dawno robione. Przytoczyła również treść pisma, będącego wynikiem interwencji pełnomocnika budynku, od Zarządu Nieruchomości Miejskich (ZNM), w którym informują, że przy współpracy PWiK została przeczyszczona sieć kanalizacji ogólnospławnej znajdującej się na terenie podwórku przy ul. Jana Pawła II 15-17. Ponadto ZNM zwrócił uwagę, że w sprawie drożności sieci oraz studzienek na terenie będącym własnością Spółdzielni mieszkańcy powinni zobowiązać Zarząd Spółdzielni do przeprowadzenia niniejszych czynności. Przedmiotowe czynności zostały wykonane w tym roku i mieszkańcy budynku mają nadzieję, że będzie to od teraz pod kontrolą. Ponadto zwróciła się o wyjaśnienie jaki koszt był przeprowadzonych prac związanych z czyszczeniem, gdyż prowadzone je również w sobotę.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że firma miała płacone od ilości przeczyszczonych studzienek, wyliczono koszt usługi i Spółdzielnia nie płaciła dodatkowo za pracę firmy w sobotę.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła również sprawę wycinki brzozy, która dorosła już do wysokości czwartego piętra, zwróciła uwagę, że osoby odpowiedzialne za przycinkę drzew nie powinny pozwalać na tak duże przyrosty, ponieważ później opadające liście zapychają studzienki kanalizacyjne.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że biuro ochrony środowiska nie wyraziło zgody na wycinkę przytoczonego drzewa, a Spółdzielnia odwołała się od decyzji i czekamy na rozstrzygnięcie sprawy.

Pan Mirosław Czoppa poruszył temat interwencji w sprawie niesprawnej instalacji AZART na budynku przy ul. Robotniczej 7-7a. Okazało się, że instalacja jest sprawna tylko mieszkańcy nie potrafią aktualizować programów w telewizorach. Stwierdził, że firma za takie interwencje pobiera opłaty, a w ogóle nie powinna takiego zgłoszenia wykonać. Wcześniej podobne usługi były wykonywane w ramach tzw. gotowości. Ponieważ zgłoszenie było bezpodstawne, a wina leży po stronie użytkownika to powinny być procedury mówiące o obciążaniu za takie wezwania użytkowników.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że firma nie wykonywała zgodnie z umową czynności zawartych w tzw. gotowości, co na wcześniejszych spotkaniach zostało wykazane. Natomiast obecnie mamy do czynienia ze zgłoszeniem mieszkańca. Zwrócił się o wyjaśnienie czego dotyczy kwota 13.000,00 zł pozostała do wydatkowana na AZART? Jednocześnie dodał, że wielokrotnie dział techniczny wzywany jest do udrożniania kanalizacji w mieszkaniach, a czynności te tak naprawdę leżą po stronie mieszkańca, gdyż nie dotyczy to części wspólnych nieruchomości. Zgodził się z potrzebą wypracowania procedur w przedmiotowej sprawie.

Pan Edward Bublewicz w odniesieniu do kosztów AZARTU wyjaśnił, że jest to pozostała kwota do wydatkowania na AZART z zaplanowanych kosztów uwzględniających tzw. gotowość.

Pan Jan Synowiecki poruszył sprawę uszkodzonego szlabanu przy budynku Rybacka 12-32 wjazd od ul. Rybackiej. Zwrócił się o przedstawienie kto został obciążony kosztami naprawy i czy Spółdzielnia znalazła winnego?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że Zarząd wystosował pismo do Zakład Higieny Komunalnej (ZHK) w przedmiotowej sprawie z uwagi na informację od mieszkańców, że prawdopodobnie szlaban został uszkodzony przez jeden z samochodów ZHK. Jednak w odpowiedzi ZHK poinformował, że po sprawdzeniu kamer samochodowych nie stwierdzono takiego zdarzenia. Dodał, że prosi o pomoc w znalezieniu świadka zdarzenia, gdyż inaczej nie będzie możliwe udowodnienie winy.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o wprowadzenie zmian do protokołu Walnego Zgromadzenia z dnia 11-06-2024r. poprzez dopisanie przy jego imieniu i nazwisku funkcji pełnionej w Radzie Nadzorczej oraz wpisanie zgodnie ze stwierdzeniem Pana Krzysztofa Grabowieckiego, że pełnił on *funkcję* kierowniczą 4,5 roku. Wniosek umotywował koniecznością zawarcia w protokole informacji, które miały miejsce.

Pani Agnieszka Dyl poinformowała, że zwróci się o opinię prawnika w przedmiotowej sprawie, ponieważ według jej wiedzy nie można zmieniać treści protokołu po jego zatwierdzeniu, a protokół z Walnego Zgromadzenia zatwierdza Przewodniczący Zebrania oraz Sekretarz. Ponadto zwróciła się o złożenie pisemnego wniosku w przedmiotowej sprawie, gdyż prawdopodobnie istnieje możliwość dołączenia do protokołu sprostowania.

Ad 9. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 25.09.2024 r. o godz. 17:00.
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 18.09.2024 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 25.09.2024 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