Protokół nr 10/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 07.08.2024 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 Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
11. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
12. Pan Paweł Korycki – Kierownik Działu Technicznego,
13. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Omówienie wyniku finansowego działu technicznego.
3. Omówienie struktury zatrudnienia w dziale technicznym.
4. Omówienie sposobu rozliczania prac w dziale technicznym.
5. Sprawy różne
6. 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 (przy ośmiu obecnych członkach Rady) przyjęła porządek obrad.

Ad 2. Omówienie wyniku finansowego działu technicznego, Ad 3. Omówienie struktury zatrudnienia w dziale technicznym oraz Ad 4. Omówienie sposobu rozliczania prac w dziale technicznym.

Pan Edward Bublewicz przedstawił wynik finansowy działu technicznego na przestrzeni ostatnich czterech lat. Poinformował, że poza rokiem 2020, w którym ze względu na pandemię nie było możliwości przeprowadzenia zaplanowanych remontów, wynik finansowy był dodatni lub na pograniczu bilansowania się. Następnie poinformował, że różnica między przychodami (wynik dodatni lub ujemny) rozliczana jest w ciężar wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z obowiązującymi zasadami Polityki Rachunkowości w SM Zgoda w Brzegu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał z jakiego funduszu jest pokrywany ujemny wynik finansowy działu technicznego?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że na kolejnym posiedzeniu Z-ca Głównej księgowej przekaże niniejszą informację.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przedstawienie prognozowanego wyniku finansowego działu technicznego na koniec br.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że na dzień 31.06.2024r. wynik jest dodatni.

Pan Paweł Korycki poinformował, że przy obecnej niedyspozycji pracowników kluczowych przy dużych robotach związanych z wymianą c.o., które poprawiają wynik finansowy działu, nie jest w stanie przewidzieć jak będzie wyglądała sytuacja na koniec roku. Poinformował, że obecnie pracuje 9-ciu konserwatorów pozostałe 3 stanowiska są w zawieszeniu z powodu problemów zdrowotnych pracowników oraz jeden etat pozostaje nieobsadzony.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał w jakim zakresie jest wykorzystywana koparko ładowarka?

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że koparko ładowarka wykorzystywana jest sporadycznie. Jednak nie warto jej sprzedawać, gdyż nie generuje dużych kosztów utrzymania.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy wszyscy hydraulicy posiadają uprawnienia gazowe.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że wszyscy hydraulicy posiadają takie uprawnienia.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że po przeanalizowaniu książki zgłoszeń pogotowia mieszkaniowego z roku 2023 do dnia obecnego wynika, że większość zgłoszeń odnotowywana jest od godz. 15:00 do 22:00, natomiast w nocy odnotowuje się sporadyczną ich ilość. Następnie zapytał, dlaczego dział techniczny nie wykonuje przeglądu szczelności gazu w zasobach Spółdzielni?

Pan Paweł Korycki stwierdził, że decyzję w tej sprawie podjęły władze Spółdzielni w latach wcześniejszych.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, dlaczego protokół z przeglądu szczelności instalacji gazowej opatrzony jest pieczątką i podpisem Pana Pawła Koryckiego, kiedy faktycznie przegląd wykonuje inna osoba?

Pan Paweł Korycki stwierdził, że pracownicy wykonujący przeglądy osobiście podpisują protokoły.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, czy są prowadzone rozmowy z pracownikami działu technicznego na temat zmiany systemu pracy na dwuzmianowy?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że rozmowy prowadzi z poszczególnymi pracownikami. Jednak prosi o uchwałę kierunkową Rady Nadzorczej określającą oczekiwane zmiany. Zasygnalizował, że chcąc zmienić Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy byłoby najlepiej posiadać pozytywną opinię Związków Zawodowych co do wprowadzanych zmian. Poinformował, że istnieje kilka problemów na które należy znaleźć rozwiązanie np. zasady funkcjonowania stanowiska magazyniera oraz skoordynowanie pracy kierowników z urlopami przy systemie dwuzmianowym.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o rozpatrzenie wprowadzenia dwuzmianowego systemu pracy na dziale technicznym, który przejąłby obowiązki pogotowia mieszkaniowego. Jedynie firmie zewnętrznej zlecić prowadzenie dyżuru w godzinach nocnych oraz w dniach wolnych od pracy. Zwrócił uwagę, że pogotowie mieszkaniowe na dotychczasowych zasadach działa do końca roku i należy zapewnić działanie pogotowia mieszkaniowego od przyszłego roku na zmienionych zasadach.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że będą prowadzone rozmowy w sprawie zlecenia firmie zewnętrznej świadczenia usług pogotowia mieszkaniowego w godz. od 22:00 do 6:00 oraz w dniach wolnych od pracy.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że przy trudnościach w bilansowaniu się działu technicznego należy rozważyć przejęcie przez dział obowiązków pogotowia mieszkaniowego oraz sprawdzania szczelności instalacji gazowej. Stwierdził, że przy systemie dwuzmianowym jest to możliwe.

Pan Edward Bublewicz zauważył, że należy przeprowadzić analizę czasu pracy przy przeglądach szczelności oraz analizy uzyskania zysku bez prowadzenia dużych remontów i z ich prowadzeniem. Możliwe, że większe korzyści odniesiemy zlecając działowi technicznemu większe remonty.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie czy wykonywane są kontrole szczelności pionów instalacji gazowej?

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że jest to przeprowadzane w porozumieniu z pracownikami PGNiG w ten sposób, że w określonym czasie jest zwiększany środek zapachowy w instalacji i prowadzi się wówczas kontrolę instalacji na częściach wspólnych nieruchomości. Po wykonaniu tych czynności sporządzany i podpisywany jest pełny protokół. Zwrócił uwagę, że przy przejęciu omawianych obowiązków przez dział techniczny należy zaangażować do prowadzenia dokumentacji dział remontowo-inwestycyjny.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy kontrole szczelności gazu były zlecane innym podwykonawcom?

Pan Paweł Korycki stwierdził, że nie.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy wymiana wodomierzy pokrywana jest z funduszu remontowego i czy wykonuje takie prace dział techniczny?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że wodomierze wymienia firma zewnętrzna, tylko w wyjątkowych sytuacjach wykonuje to dział techniczny, jednak są to przypadki sporadyczne.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie kosztu wymiany umywalki prawdopodobnie przy prowadzanych pracach wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, który zaksięgowany został na funduszu remontowym nieruchomości.

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że czasem przy interwencjach związanych z przeciekami występuje konieczność np. ściągnięcia kafli, zdarzają się przypadki uszkodzenia armatury łazienkowej, wówczas naprawiana jest szkoda.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie czy takiej szkody nie można pokryć z ubezpieczenia OC Spółdzielni, aby nie obciążać funduszu remontowego nieruchomości?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że obecne ubezpieczenie nie obejmuje takich zdarzeń, ale zasięgnie informacji w przedmiotowej sprawie.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie jak rozliczane są prace remontowe wykonywane przez dział techniczny np. wymiana pionu której koszt określony jest na umówioną kwotę, a następnie pojawiają się obciążenia funduszu remontowego nieruchomości dodatkowymi pracami odtworzeniowymi? Zwrócił się również o wyjaśnienie na jakiej zasadzie są rozliczane prace gwarancyjne przez dział techniczny?

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że każda firma składając ofertę podaje cenę za wykonanie przedmiotu umowy bez prac odtworzeniowych, które stanowią dodatkowe koszty. W odniesieniu do realizacji gwarancji na prace remontowe wyjaśnił, że nie pamięta, aby ktokolwiek zgłoszono reklamację do wykonanych robót. Ponadto wyjaśnił, że gdyby wystąpił taki przypadek to pracownicy działu naprawiają szkodę. Dodał, że dużym problemem jest dopilnowanie bilansowania się działalności działu technicznego, ponieważ występuje nieefektywny czas pracy przy drobnych usługach typu wymiana żarówek, stopek w drzwiach wejściowych itp.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy Pan Paweł Korycki ma pomysł na inne rozwiązanie problemów związanych z bilansowaniem się działu technicznego?

Pan Paweł Korycki poinformował, że koszty ogólne działu technicznego to wynagrodzenia pracowników dozoru i ogólne koszty utrzymania nieruchomości (media podatki, amortyzacje, itp.). Koszty te stanowią znaczne obciążenie i może istnieje możliwość innego rozliczania tych kosztów.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyraził opinię, że podzielenie pracy pogotowia mieszkaniowego na dział techniczny od godz. 15:00 do 22:00, a od 22:00 do 6:00 przejęcia obowiązków przez firmę zewnętrzną, umożliwi wygospodarowanie środków finansowych na podwyżki dla pracowników działu technicznego. Dodał, że również przejęcie przez dział techniczny prac związanych z przeglądem szczelności instalacji gazowych umożliwia pozyskanie środków na podwyżki dla pracowników.

Pan Paweł Korycki stwierdził, że najważniejszą kwestią jest zmiana sposobu rozliczania działu technicznego. Ponieważ jeśli dział techniczny będzie musiał szukać przychodów, aby się bilansować to przy dwuzmianowości nie ma możliwości przy takiej ilości zatrudnionych wykonać większe roboty, który umożliwiają bilansowanie się działu technicznego.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że jeśli dział techniczny będzie rozliczany w kosztach ogólnych Spółdzielni, to będzie to zbyt duże obciążenie dla Spółdzielni i nie będzie możliwe utrzymanie dotychczasowego zatrudnienia na dziale technicznym. Następnie dodał, że nie widzi potrzeby przygotowywania uchwały intencyjnej. Zaznaczył, że intencją Rady jest wprowadzenie do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy zmiany systemu pracy działu technicznego na dwuzmianowy, przy zachowaniu dotychczasowych zasad rozliczania.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał, czy zgłaszają się chętni do pracy w dziale technicznym?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że są to zazwyczaj osoby młode bez doświadczenia zawodowego lub osoby przyjezdne szukające pierwszej pracy w nowym miejscu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie sposobu fakturowania materiałów na dziale technicznym.

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że magazyn działa jak każdy inny magazyn, przyjmuje materiał z fakturą zakupu i wystawia PZ, nieruchomość obciążana jest danym materiałem w chwili wystawienia Rw, dodatkowo na koniec miesiąca przygotowywane jest zestawienie dla działu księgowości. Wszystko funkcjonuje w programie magazynowym, który podlega wszelkim kontrolom (są przeprowadzane inwentaryzacje), jest widoczny z poziomu księgowości.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy dział techniczny ma narzut na robociznę?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że są koszty pośrednie jednak nie jest naliczany VAT i zysk.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę zgłoszenia mieszkańców, że samochód działu technicznego jest wykorzystywany przez pracowników do celów prywatnych.

Pan Paweł Korycki wyjaśnił, że w celu uniknięcia takich sytuacji wprowadzono oznakowanie samochodów służbowych oraz po zakończonej pracy przechowywane są one na terenie działu technicznego.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy Zarząd będzie orientował się jak rozwiązana jest sprawa działów technicznych w innych Spółdzielniach?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że wprowadzenie zmian takich jak Spółdzielnia w Oławie prawdopodobnie skutkowałoby podwyżką czynszu dla mieszkańców.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że zmiany działalności działu technicznego nie mogą skutkować podwyższeniem opłat dla spółdzielców.

Ad 5. Sprawy Różne.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że po zapoznaniu się z protokołem z przeglądu części wspólnych uważa, że administratorki powinny raczej zająć się kontrolą właściwej segregacji śmieci na terenie zasobów, oraz uświadamiać mieszkańcom konsekwencje braku segregacji jakimi są kary finansowe nakładane przez Gminę.

Pan Edward Bublewicz przedstawił informacje uzyskane na spotkaniu Z-cy Burmistrza Brzegu z zarządcami nieruchomości w sprawie segregacji śmieci na terenie Gminy.

Pan Krzysztof Grabowiecki przypomniał, że obowiązek przeglądów części wspólnych jest od dawna zapisany w Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni, a obecna Rada jedynie dopisała obowiązek sporządzania protokołów z przeprowadzonych czynności. Dodał, że do zakresu obowiązków administratorek nie należy sprawdzanie prawidłowości segregacji śmieci przez mieszkańców. Następnie poruszył temat problemów z odchodami psów, które notorycznie wyprowadzane są na teren za budynkiem przy ul. Makarskiego 37-47. Zwrócił się również o szersze rozpropagowanie ogłoszeń o możliwości wynajmu sali przy ul. Chocimskiej 7 np. na zawiadomieniach o opłatach. Poruszył również sprawę poszerzenia funkcjonalności Internetowego Portalu Mieszkańca o możliwość przesyłania zawiadomień o opłatach.

Ad 6. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 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:

Agnieszka Dyl

Sekretarz Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki