Protokół nr 12/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 25.09.2024 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 Anita Karpińska – Z-ca Głównej Księgowej,
12. 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 03.09.2024r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.08.2024r.
4. Przedstawienie wstępnych założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2025r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2025r. dla poszczególnych nieruchomości.
5. Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU. Omówienie przebiegu rozpoczęcia sezonu grzewczego 2024/2025.
6. Przedstawienie wstępnego harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.
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 03.09.2024r.

Dyżur w dniu 03.09.2024r. pełnił Pan Jan Synowiecki, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.08.2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 28.08.2024r. w związku z brakiem uwag przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.08.2024r.

Ad. 4 Przedstawienie wstępnych założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2025r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2025r. dla poszczególnych nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Komisje Rady Nadzorczej zawnioskowały o analizę kosztów energii elektrycznej w porównaniu do roku poprzedniego, a także o analizę kosztów c.o. oraz kosztów zarządu uwzględniając likwidację stanowiska ds. społeczno-wychowawczych.

Pani Anita Karpińska we wstępnych założeniach do planu gospodarczego SM „ZGODA" na rok 2025 przyjęła poniższe kryteria:

1. Koszty zarządzania – wzrost o 0,10 zł/m^2. (Koszty usług na rynku z roku na rok są wyższe, wzrasta też płaca minimalna. Zmiany te powodują wzrost kosztów rozliczanych w kosztach zarządzania).
2. Opłaty publiczno – prawne: podatki od nieruchomości na 2025 zostaną przyjęte zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Brzeg. Ubezpieczenie majątkowe części wspólnych nieruchomości wzrost do 20%.
3. Zakłada się wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- koszty energii elektr. o 20 % (w związku z planowanym wzrostem cen za energię elektryczną) dot. kosztów rozliczanych w kosztach eksploatacji,
- koszty konserwacji bieżących budynków o 5%, w związku z planowanym wskaźnikiem inflacji,
- wysokość pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wg zawartych umów (np. usługi kominiarskie, sprzątanie, deratyzacja, pogotowia mieszk., konserwacje domofonów i anten).
- dodatkowo w roku 2025 zostały przewidziane koszty przeglądów pięcioletnich oraz wykonanie świadectw energetycznych budynków, które będą mieć znaczny wpływ na opłatę eksploatacyjną.

4. Dla celów planowania pozostałych kosztów gospodarki odpadami na rok 2025 z tytułu dzierżawy terenu oraz wywozu odpadów przy wiatach śmietnikowych, za podstawę przyjmuje się koszty ponoszone w roku 2024 zwiększone o wskaźnik inflacji o 5%.
5. Uwzględnione zostały koszty związane z pracami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów oraz wycinki i nasadzeń zaplanowane na 2025r.
6. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni wspólnie użytkowanego oraz nie przeznaczonego do wspólnego użytkowania w 2025 r. (tereny niezabudowane, zabudowane urządzeniami budowlanymi, tereny do zbycia lub zamiany) oraz tereny będące współwłasnością zgodnie z zawartą umową na sprzątanie terenów zewnętrznych i zielonych. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów na poziomie roku 2024. Podatki od nieruchomości zgodnie z Uchwała Rady Miasta Brzeg.
7. Zakłada się pożytki (wg stanu z IX br.) dla nieruchomości, które mają dochody z tytułu reklam, dzierżaw, dodatkowych pomieszczeń piwnicznych itp. na terenie swoich nieruchomości lub współwłasności. Pożytki zwiększają przychód nieruchomości, a tym samym obniżają opłaty eksploatacji dla mieszkańców nieruchomości, na których występują – poprzez uwzględnienie ich w kalkulacjach opłat.
8. Dla BM Chocimska 1 i Chocimska 3 z tytułu kosztów utrzymania wind zakłada się wzrost kosztu konserwacji wg zawartej umowy. Do planu przyjmuje się wzrost kosztów w 2025 r. o 5% wynikające z przepisów prawa i dozoru.
9. Do planu na rok 2025 przyjmuje się wysokość nadwyżki dla członków w wysokości 0,10 zł/m^2.
10. Odpis na fundusz remontowy pozostaje na poziomie roku 2024, z wyjątkiem nieruchomości, które podniosą stawkę funduszu na zebraniach jesiennych.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy planowana jest zmiana wysokości zaliczek na c.o.?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że po wstępnej analizie nie planuje się zmiany zaliczek, dodał, że zostaną jeszcze przeanalizowane nieruchomości, na których wystąpiły dopłaty.

Członkowie Rady Nadzorczej (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Andrzej Jędrzejko) zwrócili się o wyjaśnienie, dlaczego indywidualne rozliczenia c.o. jeszcze nie zostały dostarczone do mieszkańców.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o udzielenie informacji o ile wzrosną koszty eksploatacji i zarządzania od przyszłego roku?

Pani Anita Karpińska poinformowała, że koszty eksploatacji przy wstępnych założeniach wzrosną o wartość wynikającą z zawartych umów np. na usługi kominiarskie, sprzątanie, deratyzację, konserwację domofonów i anten zbiorczych, pogotowie mieszkaniowe. Ponadto planuje się wzrost kosztów zarządu o 0,10 zł/m^2. Zgodnie z sugestią Przewodniczącego Rady, wstępnie przyjęte zostaną koszty pogotowia mieszkaniowego na poziomie 0,10 zł/m^2. Jednocześnie zwróciła się o określenie jak przyjąć koszty dozoru terenu bazy przy ul. Poprzecznej?

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że Rada Nadzorcza nie została poinformowana o istnieniu takiej umowy?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że to była umowa zawarta z firmą, która świadczyła usługi pogotowia mieszkaniowego.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przedstawienie zestawienia wszystkich faktur wystawianych na firmę, o której mowa powyżej za rok 2024.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się wyjaśnienie czy informatyk jest w stanie obsłużyć monitoring oraz kto i na jakich zasadach pokrywa koszty monitoringu na dziale technicznym, a także czyja własnością jest sprzęt wykorzystywany do monitoringu? Zwrócił się również o kserokopie umowy na świadczenie usługi dozoru mienia przy ul. Poprzecznej.

Pan Krzysztof Grabowiecki jednocześnie zawnioskował o przygotowanie zmian regulaminowych dotyczących przypisania do działu technicznego obowiązku wykonywania czynności związanych z przeprowadzaniem badania szczelności instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni. Dodał, że badanie szczelności instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni, w roku obecnym oraz przyszłych latach, ma wykonywać dział techniczny.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że jeśli w roku obecnym dział techniczny miałby wykonać badanie szczelności instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni, to jest to możliwe jedynie poprzez wydanie polecenia służbowego.

Ad. 5 Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU. Omówienie przebiegu rozpoczęcia sezonu grzewczego 2024/2025.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że BPEC oraz ECO zostały poinformowane o gotowości do sezonu grzewczego. Dodał, że w zasobach Spółdzielni na klatkach schodowych nieruchomości zostały rozwieszone ogłoszenia o wykonaniu niezbędnych czynności zmierzających do sprawnego rozpoczęcia sezonu grzewczego. Poinformował jednocześnie, że Zarząd zlecił rozpoczęcie sezonu grzewczego od 27-09-2024r. ze względu na niekorzystne prognozy pogody oraz monity mieszkańców, w szczególności starszych i z małymi dziećmi. Dodał, że jeśli Rada Nadzorcza uważa inaczej to prosi o rekomendację w tej sprawie.

Pan Tadeusz Kruk zwrócił uwagę, że dopiero zostały powieszone informacje o konieczności odkręcenia zaworów na grzejnikach, w związku z przygotowaniami do rozpoczęcia sezonu grzewczego.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę na zmianę zapisów regulaminowych dotyczących wytycznych określających termin rozpoczęcia sezonu grzewczego. Ponieważ wg obowiązujących zapisów sezon grzewczy powinien rozpocząć się, gdy trzy dni pod rząd o godz. 19:00 będzie 10^0C.

Ostatecznie po przeprowadzonej dyskusji, Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że jeśli Zarząd już podjął decyzję o terminie uruchomienia ogrzewania w zasobach Spółdzielni, to Rada nie będzie jej zmieniać.

Ad.6 Przedstawienie wstępnego harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz przedstawił wstępny harmonogram jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości wyjaśniając, że zebrania prowadzane będą przez dwie grupy pracowników dla nieruchomości z dodatnim wynikiem na funduszu remontowym. Zebrania prowadzone będą w trzech lokalizacjach: w klubie „SAWA" przy ul. Chocimskiej 7, w biurze Spółdzielni przy ul. Robotniczej 5 oraz w PSP nr 3 przy ul. Kamiennej.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o uwzględnienie w planie remontowym na 2025r. dla nieruchomości przy ul. Ks. J. Popiełuszki 10-22 wymiany poziomów c.o.

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Pan Krzysztof Grabowiecki przytoczył zapisy projektu uchwały wyjaśniając, że zmiana dotyczy maksymalnego wynagrodzenia dla kategorii zaszeregowania XIX. Dodał, że komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały projekt uchwały w sprawie zmiany „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany „Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 8. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o opublikowanie ogłoszenia o budowie garaży przy ul. Armii Krajowej oraz adaptacji na garaże pomieszczenia po węźle cieplnym również przy ul. Armii Krajowej.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała, czy jest znany szacowany koszt inwestycji?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że będzie zawarta stosowna umowa określająca zasady rozliczeń.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował o przebiegu kontroli na dziale technicznym podczas którego stwierdzono: niezadawalający stan techniczny budynków biurowych, magazynowych oraz pomieszczeń socjalnych. Poinformował, że wstępnie ustalono zakres koniecznych prac remontowych, które mają wykonać pracownicy działu.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czy remont dachu budynku biurowego działu technicznego jest zaplanowany do wykonania w bieżącym roku oraz z jakich środków zostanie on sfinansowany?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że remont planowany jest w roku 2024 i będzie sfinansowany ze środków Spółdzielni. Co do przeniesienia magazynu zostanie zorganizowane spotkanie w celu podjęcia najkorzystniejszego rozwiązania.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przedstawienie kosztorysu remontu dachu na kolejnym posiedzeniu Rady.

Przewodniczący Rady przeprowadził głosowanie nad przyjęciem rekomendacji Rady Nadzorczej w przedmiocie zakresu koniecznych prac do wykonania na dziale technicznym przez pracowników, do których zaliczono: doprowadzenie instalacji c.o. do nowej lokalizacji magazynu, likwidacji dodatkowego przejścia z przedmiotowego pomieszczenia do innych pomieszczeń, zmniejszenie otworów okiennych.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w rekomendację.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała, kiedy planowane jest usuniecie eternitu z części dachu na dziale technicznym.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że należy zweryfikować które firmy prowadzą taka działalność i zorientować się co do dostępnych dotacji.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę, że przy prowadzonych kontrolach działu powinien być obecny kierownik.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że kierownik działu był obecny przy kontroli.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę wystosowanego do Rady Nadzorczej pisma ze stanowiskiem załogi działu technicznego w kwestii planowanych zmian organizacji pracy na dziale. Poinformował, że zwrócił się o podpisanie pisma przez pracowników działu, jednak do dnia dzisiejszego żaden pracownik nie podpisał się pod nim. W związku z powyższym zawnioskował do członków Rady o przegłosowanie następującego stanowiska Rady Nadzorczej w przedmiotowej sprawie mianowicie: Rada Nadzorcza postanawia pozostawić bez rozpatrzenia pismo załogi działu technicznego zawierające stanowisko w sprawie planowanych zmian organizacji pracy na dziale, ze względu na jego anonimowość, gdyż nie zostało ono podpisane przez pracowników. Rada wróci do sprawy, jeśli pracownicy podpiszą przedmiotowe pismo, co będzie świadczyło o identyfikowaniu się pracowników z zawartymi w piśmie postulatami.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w stanowisko stosunkiem głosów:

za - 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pani Sylwia Czuba),
przeciw - 3 (Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Mirosław Czoppa,)
wstrzymano się od głosu- 0

Pan Edward Bublewicz poinformował, że zwrócił się do pracowników działu technicznego o podpisanie przedmiotowego pisma. Ponadto poinformował, że Związki Zawodowe działające w Spółdzielni odniosły się do stanowiska określonego w przedmiotowym piśmie i przytoczył stanowisko Związków. Poinformował również Radę o punkcie widzenia Związków w sprawie likwidacji stanowiska ds. społeczno-wychowawczych.

Pan Krzysztof Grabowiecki przypomniał, że według wcześniejszych informacji od Prezesa, pracownik zajmujący stanowisko ds. społeczno-wychowawczych wyraził zgodę na wypowiedzenie umowy o pracę i zobowiązał się do podpisania oświadczenia, że nie wystąpi z roszczeniami wobec Spółdzielni do Sądu z tytułu wypowiedzenia umowy o prace w okresie chronionym. Według przekazanych informacji niniejszy pracownik nie złożył do dnia dzisiejszego przedmiotowego

oświadczenia, ze względu na brak skuteczności prawnej takiego działania. Wobec powyższego Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że w celu ochrony interesów Spółdzielni, chcąc zapobiec ewentualnej sprawie Sądowej należy przedstawić pracownikowi ds. społeczno-wychowawczych propozycje zmiany stanowiska, ze względu na już podjęte przez Radę kroki likwidujące stanowisko ds. społeczno- wychowawczych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni. Następnie zapytał czy zostało wręczone wypowiedzenie umowy o pracę dla pracownika na stanowisku ds. społeczno-wychowawczych?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że nie wręczył wypowiedzenia umowy o pracę, gdyż wg opinii prawnej złożenie oświadczenia przez pracownika rozumiane byłoby jako porozumienie stron, a nie likwidacja stanowiska i w przypadku sporu Sądowego Spółdzielnia byłaby w niekorzystnej sytuacji. Dodał, że planuje wręczenie wypowiedzenia na koniec miesiąca przy obecności pracownika ds. kadr i sporządzenie na tę okoliczność notatki służbowej zawierającą informację, że przyjęta forma wypowiedzenia została przygotowana na wniosek pracownika.

Pani Danuta Strzelbicka dodała, że nie można wypowiedzieć umowy o pracę z powodu likwidacji stanowiska pracy pracownikowi, który jest objęty tzw. ochroną przedemerytalną. Jedynie w przypadku ogłoszenia upadłości bądź likwidacji pracodawcy (firmy). Można rozwiązać umowę o pracę w drodze porozumienia stron (jeśli pracownik jest w okresie chronionym przedemerytalnym).

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że wystąpił po raz kolejny do Pani mecenas od prawa pracy o przeanalizowanie sprawy.

Podsumowując Pan Krzysztof Grabowiecki podkreślił, że w celu ochrony interesów Spółdzielni, chcąc zapobiec ewentualnej sprawie Sądowej należy przedstawić pracownikowi ds. społeczno-wychowawczych propozycję zmiany stanowiska, jeśli inna forma zakończenia współpracy budzi wątpliwości.

Pan Edward Bublewicz omówił wynik pierwszego etapu przetargu na: utrzymanie czystości w budynkach, na terenach zewnętrznych i terenach zielonych, pielęgnacji zieleni niskiej i wysokiej, usuwania awarii instalacji anten zbiorczych oraz konserwacji instalacji domofonowej. Poinformował, że kolejnym etapem są negocjacje, do których zostaną zaproszone wyłonione firmy.

Na posiedzeniu Rady otrzymali kserokopie protokołu oraz zestawień stawek z przeprowadzonego w/w postępowania przetargowego: *Pan Tadeusz Kruk, Pan Andrzej Jędrzejko, Pani Danuta Strzelbicka.* Natomiast *Panu Krzysztofowi Grabowieckiemu i Pani Sylwii Czuba* zobowiązano się przekazać materiały mailowo.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o wystosowanie pisma do firmy ZHK w Brzegu, aby nie wjeżdżali śmieciarką na naprawiony teren przy stacji transformatorowej przy ul. Ks. Popiełuszki, gdyż spowodują ponowne uszkodzenie nawierzchni.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o udzielenie informacji w sprawie nielegalnego podłączenia prądu z mieszkania do pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. Porazińskiej.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że Spółdzielnia wystosowała pismo w sprawie usunięcia podłączenia, po bezskutecznej interwencji 17.09.2024 wysłała ostateczne przedsądowe wezwanie do usunięcia nielegalnego podłączenia. Poinformował również, że wg opinii prawnej, jeśli Spółdzielnia odetnie połączenie może spodziewać się wynikających z przepisów konsekwencji za uszkodzenie cudzej rzeczy.

Ad 9. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 30.10.2024 r. o godz. 17:00.
Natomiast posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 24.10.2024 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 30.10.2024 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