

Protokół nr 13/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

w dniu 30.10.2024 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 Bogusław Lisowski- 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 Mirosław Czoppa - członek R.N.,
9. Pan Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
10. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
11. Pan Anita Karpińska – Z-ca Główniej 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 01.10.2024r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 25.09.2024r.
4. Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2024r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2025r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2025r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.
5. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2024r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu budowy, użytkowania i rozliczeń finansowych boksów garażowych przy ul. Armii Krajowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Z-cy Prezesa ds. technicznych
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 przy nieobecnej jednej osobie.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 01.10.2024r.

Dyżur w dniu 01.10.2024r. pełnił Pan Mirosław Czoppa, omówił sprawy poruszane przez członka Spółdzielni. Omówione tematy dotyczyły osiedla przy ul. Wierzbowej w szczególności budowy ogrodzenia placów gospodarczych z pojemnikami na odpady komunalne oraz montażu

zdemontowanego trzepaka. Pan Mirosław Czoppa poinformował, że członek Spółdzielni wystosował pisma do Zarządu Spółdzielni, na które otrzymał wyczerpujące odpowiedzi.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 25.09.2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał o uwagi do protokołu z dnia 25.09.2024r. Jednocześnie zawniioskował o doprecyzowanie protokołu w odniesieniu do sprawy likwidacji stanowiska ds. społeczno-wychowawczych i przeniesienie na kolejne posiedzenie Rady głosowania nad przyjęciem protokołu z dnia 25.09.2024r.

Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Przewodniczącego Rady.

Ad. 4 Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2024r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2025r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2025r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Komisje Rady Nadzorczej zawniioskowały 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 poinformowała, że przyjęła następujące założenia do planu gospodarczego SM „ZGODA” na rok 2025:

1. Koszty zarządzania – wzrost o 0,10 zł/m² w związku z wzrostem płacy minimalnej oraz inflacji.
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 15 % (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. Przewiduje się wzrost kosztów z tego tytułu o 1,20-1,50 zł/m²/rok, jednocześnie proponuje się rozłożenie przedmiotowych kosztów na pięć lat co 0,24-0,30 zł/m²/rok.
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 Uchwałą 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/m².
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 wiadomo, ile nieruchomości, po odbytych zebraniach gospodarczych, podniosło stawkę odpisu na fundusz nieruchomości?

Pani Anita Karpińska poinformowała, że ok. 5-ciu nieruchomości podniosło stawkę na fundusz remontowy nieruchomości, wzrost stawki w zależności od nieruchomości oscyluje w granicach od 0,20 do 0,60 zł/m². Dodała, że zebrania dopiero się rozpoczęły, znaczna część zebrań nieruchomości dopiero się odbędzie i po ich zakończeniu będzie można przedstawić ostateczne informacje w przedmiotowej sprawie. Dodała, że mieszkańcy decydują się na podniesienie stawki na fundusz remontowy zarówno w związku z planowanymi remontami, jak również w celu szybszego spłacenia zadłużenia. Ponieważ Zarząd informuje, że w przypadku powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, poprzez wyodrębnienie wszystkich lokali w nieruchomości lub podjęcia stosownej uchwały, wystąpi konieczność natychmiastowej spłaty zadłużenia na funduszu remontowym nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o informacje, ile wpłynęło reklamacji odnośnie rozliczenia c.o.?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że do dnia dzisiejszego nie wpłynęły pisemne reklamacje.

Ad. 5 Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2024r.

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały uchwałę w sprawie korekty planu gospodarczego na 2024r.

Pani Anita Karpińska przedstawiła korektę planu gospodarczego na rok 2024. Korekta związana jest z weryfikacją wykonania rzeczowego planu remontów na 2024r.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czy plan remontów dla nieruchomości Chocimska 3 przewiduje wydatki?

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że dokonuje się korekty dla nieruchomości Chocimska 3, ponieważ zaplanowane remonty balkonów na 2024r. nie zostaną wykonane. Jednocześnie poinformował, że wpłynęła decyzja Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej o nakazie wymiany suchych pionów przeciwpożarowych na mokre w wieżowcach. Zarząd odwołał się od niniejszej decyzji, przygotowany jest projekt robót zamiennych, który zostanie złożony do Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Opolu. Jeżeli przedmiotowy projekt zostanie zatwierdzony to przez kolejne trzy lata nieruchomości przy ul. Chocimska 1-1a-3 będą musiały z tego tytułu ponieść spore wydatki.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o doprecyzowanie wypowiedzi.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że alternatywne rozwiązanie związane byłoby między innymi z: wymianą drzwi na klatkach schodowych i do piwnic, wykonaniem dodatkowego przyłącza energii elektrycznej niezbędnego przy prowadzeniu akcji ratunkowej.

Pan Andrzej Jędrzejko zabrał głos stwierdzając, że tą sprawę należy poruszyć na zebraniu gospodarczym nieruchomości, aby mieszkańcy zadecydowali, a nie na Radzie Nadzorczej. Ponadto

dodał, że przez 28 lat istnienia budynku nie było problemów i nagle Straż Pożarna wydaje nakaz, według niego jest to niezrozumiałe.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w przedmiotowej sprawie nie ma wyboru, jeśli jest nakaz to należy go wykonać. Zarząd chcąc obniżyć koszty wynikające z decyzji zwrócił się o zatwierdzenie alternatywnych rozwiązań po konsultacji z ekspertami.

Pan Andrzej Jędrzejko dodał, że na temat zaleceń dotyczących wymiany drzwi już była mowa kilka lat wstecz i nagle teraz należy to wykonać?

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał z czego wynika nakaz Państwowej Straży Pożarnej?

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że zmieniły się przepisy.

Pan Andrzej Jędrzejko dodał, że według niego to gaz jest zagrożeniem, dlatego więc mają być wykonywane remonty, o których mowa. Najpierw należy zlikwidować w wieżowcach gaz, ponieważ jeśli obecnie byłyby budowane wieżowce na pewno nie zezwolono by na stosowania gazu.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że uważa, iż członkowie Rady Nadzorczej powinni wiedzieć o szczegółach przedmiotowej sprawy, gdyż wykonanie lub nie nakazów będzie rodzić konsekwencje również dla Rady Nadzorczej jako organu kontrolującego działanie Spółdzielni.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał co jeszcze oprócz nakazów Straży Pożarnej będzie ważniejsze od planowanych remontów?

Pan Krzysztof Grabowiecki przypomniał, że otrzymany nakaz wynika ze zmiany przepisów.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że przepisy zmieniły się dwadzieścia lat temu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że nakaz jest konsekwencją ogólnopolskiej akcji na wieżowcach kontrolującej zabezpieczenia przeciwpożarowe. Nakaz odnosi się ściśle do zaleceń wynikających z przepisów. Jednak wskazano możliwość wykonania innych prac, które będą skierowane przede wszystkim na bezpieczeństwo ludzi w przypadku pożaru. Dlatego Zarząd przygotował odwołanie od decyzji do wyższej instancji tj. Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej. Zarząd próbuje znaleźć wyjście, które będzie tańsze, ale nadal gwarantujące bezpieczeństwo ludzi.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia korekty planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu na 2024 rok.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 7 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski,).

przeciw - 0,

wstrzymano się od głosu - 1 (Pan Andrzej Jędrzejko,)

nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)

Ad.6 Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu budowy, użytkowania i rozliczeń finansowych boksów garażowych przy ul. Armii Krajowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że Zarząd zamieścił ogłoszenie w sprawie naboru chętnych do budowy garaży przy ul. Armii Krajowej na stronie internetowej Spółdzielni, jak również w gazecie lokalnej. Projekt przewiduje 39 garaży, a wpłynęło 21 wniosków od osób zainteresowanych budową. Intencją Zarządu było w kolejnym etapie zorganizowanie spotkania, w celu przedstawienia szczegółowych warunków budowy. Jednak, jeśli nie zwiększy się liczba zainteresowanych Zarząd będzie rekomendował uchylene regulaminu dot. budowy garaży i

wygaszenie pozwolenia na budowę. Konsekwencją tego działania będzie spisanie w koszty dotychczas poniesionych kosztów związanych z przygotowaniem inwestycji.

Pan Edward Bublewicz poruszył sprawę propozycji jaka padła na spotkaniu zorganizowanym przez Urząd Miasta Brzeg w sprawie możliwości budowy osiedla dla osób poszkodowanych w powodzi 2024 z terenów gminy Lewin Brzeski. Zwrócono się z zapytaniem czy Spółdzielnia jest zainteresowana prowadzeniem budowy osiedla? Dodał, że po uzyskaniu szczegółowych informacji w sprawie przekaze je Radzie Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił proponowane zmiany do Regulaminu budowy, użytkowania i rozliczeń finansowych boksów garażowych przy ul. Armii Krajowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu. Poinformował, że głównym założeniem było uprzywilejowanie członków Spółdzielni, którzy nie posiadają garażu, dopiero w następnej kolejności umożliwienie budowy innym osobom oraz zrównanie prawa do budowy garażu wszystkich członków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany Regulaminu budowy, użytkowania i rozliczeń finansowych boksów garażowych przy ul. Armii Krajowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę przy nieobecnej jednej osobie (Pani Sylwia Czuba).

Pani Danuta Strzelbicka stwierdziła, że głosowała za przyjęciem w/w uchwały, gdyż poprzednia treść uchwały tego wymagała. Ponadto poinformowała, że po przeprowadzonej rozmowie z prawnikiem Spółdzielni w sprawie planowanej budowy garaży przy ul. Armii Krajowej, chce zapoznać członków Rady ze swoim stanowiskiem w sprawie, gdyż Rada Nadzorcza wraz z Zarządem jeszcze nie postanowili zamknąć sprawy. Jako mieszkanka, pełnomocnik nieruchomości jak również jako członek Rady Nadzorczej czuje się w obowiązku przybliżyć wszystkim członkom Rady działania podejmowane dotychczas przez Zarząd Spółdzielni w sprawie budowy garaży, jak również remontów i utrzymania terenów na osiedlu przy ul. Popiełuszki, Jana Pawła II oraz Armii Krajowej. Ponadto pragnie wyjaśnić dlaczego mieszkańcy osiedla nie wyrażają zgody na budowę garaży. Wyjaśniła, że dotychczasowe propozycje Zarządu wiązały się z obciążeniem mieszkańców osiedla kosztami przeniesienia drogi wewnętrznej.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie czy działka, na której planowane są garaże jest mieniem spółdzielni i kto ponosi koszty utrzymania takiej działki?

Pani Anita Karpińska oraz Pan Jarosław Sudak wyjaśnili, że działki na których jest planowana budowa garaży są mieniem spółdzielni, których koszty ponoszą wszyscy spółdzielcy. Natomiast koszty utrzymania terenów służących do wspólnego użytkowania, jak np. drogi wewnętrzne, ponoszą mieszkańcy nieruchomości korzystający z nich.

Pani Danuta Strzelbicka podsumowując stwierdziła, że utrzymanie i remonty drogi wewnętrznej położonej na działkach nr 981 oraz 957/14 stanowi koszty mieszkańców przyległego osiedla. Następnie przekazała członkom Rady Nadzorczej przygotowane przez siebie materiały (mapy, protokoły, faktury). Poinformowała, że odbyły się już zebrania gospodarcze nieruchomości położonych na omawianym osiedlu i mieszkańcy nie wyrazili zgody na budowę garaży, jeśli mieszkańcy zostaną obciążeni kosztami przeniesienia drogi wewnętrznej. Wyjaśniła, że w roku 2018 odbyło się spotkanie, na którym po raz pierwszy poruszony został temat budowy garaży przy ul. Armii Krajowej. Wówczas Zarząd przekazał mieszkańcom warianty zmian na osiedlu zawierające zmiany dotyczące przebudowy dróg wewnętrznych. Zwróciła uwagę na niekorzystne rozwiązania dla mieszkańców budynku przy ul. Popiełuszki 10-22 w wariantcie I, gdzie zaplanowano wykonanie dwukierunkowej drogi przy samym budynku i miejsc postojowych likwidując teren zielony. Na przedmiotowym zebraniu mówiono o planowanej budowie garaży,

jednak przedstawiono mapy na których nie zaznaczono aktualnego przebiegu drogi wewnętrznej i nie poinformowano o konieczności jej przeniesienia. Poinformowała, że mieszkańcy osiedla mają ustanowić w aktach notarialnych przeniesienia własności służebność gruntową na działkach nr 981 oraz 957/14 w zakresie przejścia przejazdu oraz parkowania z obowiązkiem partycypacji w kosztach utrzymania i remontów bieżących terenu. Stwierdziła, że w związku z tym mieszkańcy osiedla nie powinni ponosić kosztów zmiany przebiegu drogi wewnętrznej, która położona jest na innych działkach stanowiących mienie spółdzielni. Po spotkaniu w 2018r. jak również później w 2023r. mieszkańcy stanowczo odmówili zgody na budowę garaży kosztem mieszkańców osiedla. Według przedstawionych na spotkaniach w 2023r. informacji koszt remontu drogi od sklepu „Grześ” do budynku Popiełuszki 32 miał wynieść ogółem 535.950,00 zł. Podsumowując stwierdziła, że członkowie Rady Nadzorczej powinni być świadomi jakie konsekwencje dla mieszkańców rodzi wyrażenie zgody na kontynuację inwestycji jaką jest budowa garaży przy ul. Armii Krajowej. Poinformowała również, że według uzyskanych informacji szacowany koszt budowy garażu miałby wynieść ok. 40.000,00 zł, a dwa razy tyle przygotowanie inwestycji. Na koniec wyraziła nadzieję, że Rada Nadzorcza nie wyrazi zgody na kontynuację niniejszej inwestycji.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że do regulaminu została zaproponowana zmiana, która gwarantuje, że koszty prac dodatkowych np. zmiana przebiegu drogi poniosą tylko budujący garaże, a nie mieszkańcy osiedla. Dodał, że jeśli nie będzie chętny do budowy garaży to Zarząd przedstawi uchwałę uchylającą regulamin.

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Z-cy Prezesa ds. technicznych

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

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za – 6, przeciw - 0, wstrzymano się od głosu- 2 nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)

Ad 8. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę pracownika ds. społeczno-wychowawczych, zwrócił się o przybliżenie obecnej sytuacji.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że pracownik ds. społeczno-wychowawczych zobowiązał się do złożenia oświadczenia, w którym zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Spółdzielni. Rozwiązanie umowy ma nastąpić na podstawie likwidacji stanowiska pracy.

Pani Danuta Strzelbicka zastrzegła, aby dobrze przeanalizować sprawę z prawnikami. Ponieważ obawia się, że zwalniając pracownika w okresie ochronnym istnieje ryzyko wniesienia przez niego sprawy do Sądu o uzyskanie odszkodowania, gdyż pozostał bez środków do życia.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o likwidacji stanowiska ds. społeczno wychowawczych poprzez zmianę schematu struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz regulaminu organizacyjnego. Niniejsze czynności zostały wykonane, ponieważ Rada otrzymała informacje, że pracownik wyraził zgodę na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Następnie pojawiły się informacje, że pracownik zmienił zdanie. Dlatego na poprzedniej Radzie Nadzorczej poinformował, 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. Zapytał również czy Klub „Sawa” działa i w jakim zakresie?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że z klubu korzystają brydżyści, poza tym Klub jest zamknięty.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę przeglądów części wspólnych nieruchomości, które zobowiązane są prowadzić administratorzy oraz zapisów umowy na konserwację anten zbiorczych AZART, w której nie może być zapisów o wynagrodzeniu za tzw. gotowość.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że wpłynęła jedna oferta na konserwację anten zbiorczych AZART i będą prowadzone negocjacje w celu uzyskania korzystniejszych dla Spółdzielni warunków umowy.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o wyjaśnienie sprawy wypowiedzenia umowy na świadczenie usług pogotowania mieszkaniowego.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że Firma „LOIS” złożyła wypowiedzenie umowy od 01-09-2024r. wówczas udało się wynegocjować, aby wypowiedzenie zostało wycofane. W rozmowie ustalono, że usługi będą świadczone do końca roku, pisemne anulowanie wypowiedzenia nie zawiera dat.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że Prezes wcześniej informował Radę, że umowa na świadczenie usług pogotowania mieszkaniowego trwa do końca roku 2024. Jednak z otrzymanych w dniu dzisiejszym dokumentów wynika, że umowa nie została skutecznie wypowiedziana. Zapytał, czy pracownicy podtrzymują stanowisko co do braku zgody na prace w systemie dwuzmianowym?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że na dniach mają odbyć się wybory w Związkach Zawodowych po których nowa reprezentacja Związków odniesie się do sytuacji pracowników działu technicznego.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wystosowanie pisma z zapytaniem do firmy „LOIS” czy wypowiada umowę na świadczenie usług pogotowania mieszkaniowego na dzień 31-12-2024r. Podsumowując stwierdził, że Związki Zawodowe nie wyraziły zgody na system dwuzmianowy na dziale technicznym i zażądały podwyżki 2000zł dla każdego pracownika. Niestety spełnienie takich warunków nie jest możliwe, gdyż stanowi duże obciążenie dla spółdzielców. Rada zaproponowała wykonywanie czynności pogotowania mieszkaniowego przez pracowników działu technicznego w systemie dwuzmianowym, a godziny nocne od 22:00 do 6:00 przejąłaby firma zewnętrzna. Stwierdził, że w jego opinii utrzymywanie działu technicznego w obecnej formie mija się z celem. Wygląda to tak, że dział techniczny chce podwyżki płac, jednak nie chce pracować popołudniami, nie chce przejąć czynności pogotowania mieszkaniowego, a badanie szczelności instalacji gazowej oraz monitoring terenu działu technicznego zlecane jest firmie zewnętrznej. Rada Nadzorcza chce rozmawiać z pracownikami działu technicznego, jednak oczekuje współpracy.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że co miesiąc na posiedzeniu Rady poruszany jest temat działu technicznego, wnioskuje o zaproszenie kierownika działu do uczestniczenia w rozmowach w celu wyjaśnienia pytań jakie mają członkowie Rady. Zapytał, kiedy przewodniczący zamierza rozmawiać z Kierownikiem?

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że zamierzał przegłosować dzisiaj stanowisko Rady w sprawie działu technicznego, które Zarząd przekazałby Związkom Zawodowym w celu zweryfikowania dotychczasowego stanowiska w sprawie pracy działu technicznego w systemie dwuzmianowym.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę, że firma „LOIS” za świadczone usługi otrzymała w 2023 roku 380.085,84 zł.

Pani Anita Karpińska stwierdziła, że koszty utrzymania działu technicznego przewyższają powyższą kwotę i dział techniczny tak naprawdę utrzymuje się dzięki wykonywaniu dużych robót jak wymiana pionów. Dlatego należy umożliwić działowi technicznemu wykonywanie ich.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że Spółdzielnia nie musi na siłę utrzymywać działu technicznego. Duże koszty utrzymania działu technicznego to kolejny argument, aby zrezygnować z niego.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał kto odpowiada za przeglądy techniczne nieruchomości na dziale technicznym.

Pan Edward Bublewicz przeglądy zlecane są przez dział remontów i inwestycji, a następnie otrzymany protokół z przeglądów umieszczany jest w książce obiektu budowlanego.

Pan Andrzej Jędrzejko przytoczył fragment odpowiedzi kierownika działu technicznego na zapytanie trzech członków Rady dotyczące stanu technicznego budynku działu technicznego:” Z przeglądu sporządzany jest protokół i dokonywany jest wpis do książki obiektu, jednak jak do tej pory nigdy nie otrzymaliśmy protokołu z takiego przeglądu. Wniosek – nie było pilnych zaleceń dotyczących stanu technicznego obiektu. Do momentu uszkodzenia dachu.”

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że dopiero po ostatnim przeglądzie w protokole wpisano kategorię wykonanie pilnych prac, a wcześniejsze protokoły zawierały jedynie zalecenia.

Pan Jarosław Sudak zapytał czy Kierownik działu dostosował się do zaleceń inspektora BHP, które miały zostać wykonane w 2019r., a do dnia dzisiejszego nie zostały wykonane.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że Kierownik działu technicznego podlega Z-cy Prezesa, który powinien kontrolować prace kierownika. Zapytał jak często Zastępca Prezesa przyjeżdża na dział techniczny?

Pan Jarosław Sudak odpowiedział, że Kierownik jest od kierowania działem technicznym. Dodał, że zlecił kontrolę pod względem BHP na dziale technicznym, z której wynika, że zalecenia z 2019r. nie zostały wykonane. Poinformował również, że raz w tygodniu udaje się na dział techniczny.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wystosowanie zapytania do Kierownika działu technicznego o udzielenie odpowiedzi, które zalecenia określone w 2019r. zostały wykonane. Ponadto zwrócił się o dołączenie do materiałów na kolejne posiedzenie Rady omawianych zaleceń BHP z 2019r.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że na zebraniu gospodarczym nieruchomości Makarskiego 37-47 mieszkańcy zawnioskowali o sprawdzenie po wieszceń wspólnych, które zajmowane są przez nieupoważnione osoby.

Pani Danuta Strzelbicka poinformowała, że mieszkańcy Popiełuszki 10-22 zawnioskowali na zebraniu gospodarczym o udzielenie pożyczki wewnętrznej na wymianę instalacji poziomów c.o. w pierwszej kolejności na wykonanie projektu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy montaż szlabanów na osiedlu przy ul. Popiełuszki Armii Krajowej i Jana Pawła II jest zaplanowany na rok 2024?

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że koszty zostaną przedstawione w przyszłym roku, ponieważ ta sprawę należy przeanalizować.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę montażu znaków zakaz zatrzymywania i postoju przy ul. Włociańskiej 6-8, 10-14. Stwierdził, że według niego mieszkańcy powinni mieć możliwość zatrzymania się w celu wniesienia np. zakupów, dlatego właściwsze byłoby postawienie znaku zabraniającego jedynie postoju.

Pan Edward Bublewicz poinformuje, że zapozna się ze szczegółami sprawy.

Pan Bogusław Lisowski zwrócił się o interwencję w sprawie samochodów „wraków” lub długotrwale pozostawionych na parkingach osiedla Westerplatte. Zawniósł o interwencję do odpowiednich służb, aby doprowadzić do usunięcia ich z terenu osiedla.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że zadaniem Gminy jest wyznaczenie miejsca do gromadzenia porzuconych samochodów. Według jego wiedzy Gmina przygotowuje teren w tym celu. Dodał, że administratorzy zgłaszają przypadki porzuconych samochodów do Straży miejskiej w Brzegu.

Ad 9. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 27.11.2024 r. o godz. 17:00.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 21.11.2024 r. godz. 10:00,

- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 27.11.2024 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

