

## Protokół nr 15/2024

### **z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w dniu 16.12.2024 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 Michałak- 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. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

#### Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
  2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.12.2024r.
  3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27-11-2024r.
  4. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na 2025r.
  5. Zatwierdzenie planu pracy Zarządu na 2025r.
  6. Ustalenie harmonogramu dyżurów na 2025r.
  7. Podjęcie uchwały w sprawie spisania w koszty należności (dot. kosztów poniesionych na przygotowanie inwestycji budowy garaży przy ul. Armii Krajowej).
  8. Podjęcie uchwały w sprawie uchylecia „Regulaminu budowy, użytkowania i rozliczeń finansowych boksów garażowych przy ul. Armii Krajowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.
  9. Przyjęcie zmian regulaminów wewnętrznych oraz schematu struktury organizacyjnej, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu w 2024r.:
    - a) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.
    - b) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.
    - c) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.
    - d) 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.
- (Aktualna treść Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu dostępna na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Regulaminy).
10. *Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.*
  11. Sprawozdanie administracji z przeprowadzonych przeglądów części wspólnych nieruchomości.
  12. Sprawy różne.
  13. Zakończenie obrad.

## **Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o wprowadzenie zmiany do porządku:

1. Dodać punkt nr 10 o brzmieniu:

*„10. Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.*

2. Zmienić numery porządkowe dla dotychczasowych punktów nr 10,11,12 porządku obrad odpowiednio na numery porządkowe: 11,12,13.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad zmianą do porządku obrad.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zaproponowane zmiany porządku obrad, przy nieobecnej jednej osobie (Pani Sylwii Czubie).*

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie w sprawie przyjęcia zmienionego porządku obrad.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad przy nieobecnej jednej osobie (Pani Sylwii Czubie).*

## **Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.12.2024r.**

Dyżur w dniu 03.12.2024r. pełnił Pan Bogusław Lisowski, omówił sprawy poruszane przez członka Spółdzielni na dyżurze. Członka Spółdzielni poruszył następujące sprawy:

- 1) konserwację anten i domofonów – stwierdził, że nie widział, aby ktokolwiek wykonywał takie czynności, które powinny zostać potwierdzone przez pełnomocnika nieruchomości.

Członek Rady Nadzorczej wyjaśnił, że na budynku Zakonnic 10-12 nie ma anten zbiorczych, dlatego też nie jest przeprowadzana konserwacja.

- 2) demontaż anten telewizyjnych – stwierdził, że wszystkie czynności przeprowadzono niewłaściwie, przede wszystkim bez wiedzy lokatorów. Poinformował, że mieszkańcy bloku Zakonnic 10-12 wnoszą zażalenie z tego tytułu.
- 3) wysokich nadpłat za centralne ogrzewanie - stwierdził, że zaliczki na centralne ogrzewanie powinny być rzetelnie wyliczone, aby Spółdzielnia nie obracała tak dużymi pieniędzmi spółdzielców;

Członek Rady Nadzorczej wyjaśnił, że wyższe nadpłaty były wynikiem niskiego poboru ciepła ze względu na ciepłą zimę.

- 4) podwyżki dla Z-cy Prezesa – zwrócił się o udzielenie informacji czy Z-ca Prezesa otrzymał podwyżkę i w jakiej wysokości.

Członek Rady Nadzorczej wyjaśnił, że w tej sprawie należy zwrócić się do Zarządu, gdyż są to dane wrażliwe które objęte są tajemnicą.

- 5) Gospodarka remontowa – stwierdził, że nie wykonuje się remontów jak np. malowanie klatek, wymiana pionów, a mieszkańcy płacą na fundusz remontowy nieruchomości.
- 6) Sprzątanie posesji – stwierdził, że nie widzi sprzątaczek, uważa, że jest brudno.
- 7) Brak remontów i konserwacji średnich i pośrednich.
- 8) Stwierdził, że Z-ca Prezesa nie powinien zajmować tego stanowiska.

### **Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27-11-2024r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27-11-2024r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27-11-2024r. przy nieobecnej jednej osobie (*Pani Sylwii Czubie*).

### **Ad. 4 Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na 2025r.**

*Rada Nadzorcza przyjęła plan pracy Rady Nadzorczej na 2025r.*

### **Ad. 5 Zatwierdzenie planu pracy Zarządu na 2025r.**

*Rada Nadzorcza przyjęła plan pracy Zarządu na 2025r.*

### **Ad.6 Ustalenie harmonogramu dyżurów na 2025 Zarząd.**

*Rada Nadzorcza przyjęła harmonogram dyżurów na 2025r.*

### **Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie spisania w koszty należności (dot. kosztów poniesionych na przygotowanie inwestycji budowy garaży przy ul. Armii Krajowej).**

Pan Jarosław Sudak poinformował, że w wyniku ogłoszonego naboru chętnych na budowę garaży przy ul. Armii Krajowej, gdzie przewidywano budowę 39 garaży, wpłynęło 21 oświadczeń wyrażających zainteresowanie tematem. Ponadto na zebraniach jesiennych mieszkańcy osiedla przy ulicach: Popiehuszki, Armii Krajowej oraz Jana Pawła II byli przeciwni budowie przedmiotowych garaży. Dlatego Zarząd wnioskuje o przyjęcie uchwały w sprawie spisania w koszty należności (dot. kosztów poniesionych na przygotowanie inwestycji budowy garaży przy ul. Armii Krajowej), a tym samym uchwały w sprawie uchylecia „Regulaminu budowy, użytkowania i rozliczeń finansowych boksów garażowych przy ul. Armii Krajowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie spisania w koszty należności.

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:*

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko).*

*przeciw - 0,*

*wstrzymano się od głosu- 0*

*nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)*

### **Ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie uchylecia „Regulaminu budowy, użytkowania i rozliczeń finansowych boksów garażowych przy ul. Armii Krajowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”.**

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

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:*

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko).*

*przeciw - 0,*

wstrzymano się od głosu- 0  
nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)

**Ad 9. Przyjęcie zmian regulaminów wewnętrznych oraz schematu struktury organizacyjnej, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu w 2024r.:**

Przewodniczący Rady Nadzorczej wyjaśnił, że zmiany regulaminów związane są z dostosowaniem ich treści do dwuosobowego składu Zarządu zgodnie z uchwałą nr 15/2024 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w IX częściach w dniach: 11.06.2024r. oraz 12.06.2024r. w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.

**a) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.**

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

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:*

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko).*

*przeciw - 0,*

*wstrzymano się od głosu- 0*

*nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)*

**b) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.**

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 - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko).*

*przeciw - 0,*

*wstrzymano się od głosu- 0*

*nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)*

**c) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:*

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko).*

*przeciw - 0,*

wstrzymano się od głosu- 0  
nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)

**d) 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.**

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 przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:*

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko).*

*przeciw - 0,*

*wstrzymano się od głosu- 0*

*nieobecni 1 - (Pani Sylwia Czuba,)*

**Ad 10. Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.**

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o podanie kandydatur członków Rady do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu tj. odpowiednio w terminie od dnia 02.01.2025r. do dnia 15.01.2025r. oraz od dnia 16.01.2025r. do dnia 29.01.2025r.

Padły kandydatury Pana Jana Synowieckiego oraz Pana Mirosława Czoppa, którzy wyrazili zgodę.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej Pana Mirosława Czoppa do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu w terminie od dnia 02.01.2025r. do dnia 15.01.2025r.

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:*

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pana Bogusław Lisowski, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Tadeusz Kruk).*

*przeciw - 0,*

*wstrzymano się od głosu- 0*

*nieobecni – 1 (Pani Sylwia Czuba)*

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej Pana Jana Synowieckiego do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu w terminie od dnia 16.01.2025r. do dnia 29.01.2025r.

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:*

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pana Bogusław Lisowski, Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Tadeusz Kruk).*

*przeciw - 0,*

*wstrzymano się od głosu- 0*

*nieobecni – 1 (Pani Sylwia Czuba)*

**Ad 11. Sprawozdanie administracji z przeprowadzonych przeglądów części wspólnych nieruchomości.**

Pan Edward Bublewicz poinformował, że przeglądy są wykonywane. Ponieważ są dwie administratorki osiedli, które są w znacznym stopniu obciążone obowiązkami oraz ze względu na trudny dostęp do dodatkowych pomieszczeń piwnicznych, padł wniosek, aby Zarząd zwrócił się do

Rady Nadzorczej o wykreślenie z regulaminu organizacyjnego zapisów obligujących do wykonywania przedmiotowych przeglądów przez administratorki.

Pan Krzysztof Grabowiecki zaproponował ograniczenie wykonywania przeglądów do jednego w roku, jeśli są duże problemy z udostępnianiem dodatkowych pomieszczeń piwnicznych. Przegląd obejmowałby pozostałe części wspólne nieruchomości wraz z terenem zewnętrznym. Ponadto zwrócił się o przygotowanie zmiany w regulaminie organizacyjnym zobowiązującej dział techniczny do przeprowadzania badania szczelności instalacji gazowej w nieruchomościach stanowiących zasoby Spółdzielni.

Pan Jarosław Sudak zaproponował przeprowadzanie przeglądów części wspólnych nieruchomości wraz z pomieszczeniami dodatkowymi raz na dwa lata.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przedstawienie przez Zarząd projektu uchwały.

## **Ad 12. Sprawy różne.**

Pan Mirosław Czoppa poinformował, że zgłosili się do niego spółdzielcy którzy pozytywnie ocenili współpracę z pracownikami Spółdzielni. Ponadto zwrócił się o uświadamianie mieszkańców na zebraniach jesiennych, że wszelkiego rodzaju remonty i inwestycje np. montaż windy w budynku mieszkalnym, wiążą się z nakładami finansowymi, które muszą ponieść mieszkańcy danej nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył następujące sprawy:

1. Zwrócił się o przygotowanie prostej czytelnej informacji dla mieszkańców na temat stanu funduszu remontowego, wykonanych oraz planowanych remontów.
2. Zwrócił uwagę, aby przyjrzeć się pracy administratorów, ponieważ od zebrań jesiennych nie zostało: usunięte złamane drzewo, kontrola wspólnych pomieszczeń piwnicznych została przeprowadzona po upomnieniu się o przeprowadzenie jej. Podkreślił, że część spraw zgłaszanych na zebraniach jesiennych wymaga jedynie zlecenia ich odpowiednim osobom i przypilnowania realizacji, dlatego nie powinno się z nimi zwlekać. Należy również niezwłocznie podejmować działania zmierzające do usunięcia wraków samochodów z terenu Spółdzielni, gdyż są to procesy długotrwałe.

Pan Andrzej Jędrzejko przypomniał o planowanym na połowę stycznia spotkaniu w sprawie remontów na wieżowcu. Zwrócił się o przygotowanie na to spotkanie wyceny planowanych robót: wymiany pionów i poziomów. Stwierdził, że mieszkańcy nieruchomości Chocimska 3 odstępują od remontu balkonów. Poinformował, że należy zabezpieczyć balkony tak aby nic nie sypało się na chodniki, wraz z malowaniem. Zwrócił się również o obecność na zebraniu kompetentnej osoby ze Straży Pożarnej w celu wyjaśnienia sytuacji związanej z obecnymi nakazami. Stwierdził, że przepisy są zmieniane, a skutkiem tego jest nałożenie na obywateli kosztów, którym trudno sprostać.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że Zarząd odwoływał się od decyzji Straży Pożarnej argumentując między innymi, że koszty wykonania nakazanych zmian poniosą mieszkańcy nieruchomości. W odpowiedzi otrzymaliśmy informację, że brak środków nie uzasadnia niewykonania nakazu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał jakie są konsekwencje niewykonania nakazu Straży Pożarnej.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że wiąże się to z karą nałożoną na Spółdzielnię, którą zostaną obciążeni właściciele mieszkań w wieżowcu przy ul. Chocimskiej. Natomiast Zarząd zostanie wezwany do prokuratury, możliwy jest również zakaz użytkowania nieruchomości.

Pani Dánuta Strzelbicka poruszyła sprawę przycięcia brzozy przy nieruchomości Popiełuszki 10-22, o czym wspomina kierownik działu GZM w załączonych materiałach na Radę Nadzorczą informując, że zostanie to wykonane do końca grudnia br. Podziękowała również za wszelkie

podjęte prace związane z usunięciem niekorzystnego zjawiska, jakim było cofanie się wody opadowej poprzez kanalizację do budynku.

**Ad 13. Zakończenie obrad.**

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 30.01.2025 r. o godz. 18:00.

Natomiast posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 23.01.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 30.01.2025 r. godz. 17:30.

Pan Krzysztof Grabowiecki podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant:

Agnieszka Dyl

  
Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Krzysztof Grabowiecki

  
Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Tadeusz Kruk