Protokół nr 3/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 31.03.2025 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 Anita Karpińska – Z-ca Głównej Księgowej,
13. 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 04.03.2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26.02.2025r.
4. Wstępna informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2024r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
5. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie
6. Omówienie wniosków członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia wysokości opłat z tytułu: najmu dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz dodatkowych pomieszczeń, które stanowią nieruchomość wspólną, najmu-dzierżawy powierzchni pod umieszczanie urządzeń telekomunikacyjnych, umieszczania reklam, szyldów i tablic informacyjnych, najmu-dzierżawy powierzchni pod umieszczanie pojemników na odpady.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.
11. Sprawy różne.
12. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który następnie wniósł o wprowadzenie zmiany do porządku obrad:

1. Usunąć pkt 10 porządku obrad o brzmieniu: „Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".
2. Dotychczasowe punkty11,12 i 13 otrzymują kolejno numery: 10, 11 i 12.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad zmianą do porządku obrad.

Rada Nadzorcza przyjęła zaproponowane zmiany porządku obrad stosunkiem głosów:

za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0

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

Rada Nadzorcza przyjęła zaproponowane zmiany porządku obrad stosunkiem głosów:

za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 04.03.2025r.

Dyżur w dniu 04.03.2025r. pełniła Pani Danuta Strzelbicka, następnie przytoczyła treść zostawionej notatki przez członka Spółdzielni cyt.: *„W ofertach dla wykonawców muszą być wyszczególnione materiały do remontu i dokładnie opisane operacje remontowe. Nie ma być samowolki dla wykonawców."* Pani Danuta Strzelbicka przychyliła się do wniosku członka Spółdzielni, iż należy zwracać uwagę na opis używanych materiałów, ich ilości i typu do wykonania określonych robót.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26.02.2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.02.2025r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.02.2025r.

Ad. 4 Wstępna informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2024r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że na koniec roku 2024r. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) jest dodatni i wynosi 22.011,72 zł. W dalszej części poinformowała, że wynik z działalności gospodarczej na koniec 2024r. wynosi 650.779,66 zł brutto. Wynik na podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni na koniec 2024r. wynosi 672.791,38zł. Poinformowała również, że na koniec 2024r. pozostała działalność operacyjna wykazuje wynik ujemny -123.061,76 zł. Działalność finansowa zamknęła się wynikiem dodatnim 387.763,54zł.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przedstawienie co składa się na kwotę - 21.912,81 zł dotyczącą wyniku na mieniu nie przeznaczonym do wspólnego użytkowania?

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że powyższe koszty dotyczą sprzątania, koszenia i utrzymania niezabudowanych nieruchomości gruntowych przy ul. Armii Krajowej na których planowana była budowa garaży oraz nieruchomości zabudowanej po węźle cieplnym przy tej samej ulicy.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przedstawienie planów Zarządu do omawianych nieruchomości, aby nie ponosić kosztów utrzymania.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że po przeanalizowaniu argumentów za i przeciw, w uzgodnieniu z Komisja Organizacyjną Rady Nadzorczej ustalono, że nie należy tak łatwo pozbywać się majątku Spółdzielni uzgodniono również, że zostanie przedstawiona uchwała na Walne Zgromadzenie

upoważniająca Zarząd do zbycia tylko nieruchomości po byłym węźle cieplnym, który generuje najwyższe koszty.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o wyjaśnienie kosztów na działalności społeczno-wychowawczej.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że na wspomniane koszty składa się wynagrodzenie pracownika ds. społeczno-wychowawczych, koszty te znikną wraz z rozwiązaniem stosunku pracy z osobą zatrudnioną na wspomnianym stanowisku.

Następnie Pani Anita Karpińska omówiła stan poszczególnych funduszy remontowych, wykazując ich dodatnie wyniki oraz informując, że płynność finansowa jest zachowana bez udziału innych funduszy. Przedstawiła również stan środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na koniec 2024r. oraz omówiła zaległości w opłatach stwierdzając, że wskaźnik zaległości wynosi 5,78%. Zwróciła uwagę, iż wpływ na zniekształcenie wskaźnika zaległości ma rozliczenie zużycia wody, którego wynik zaksięgowany został w miesiącu grudniu 2024r., natomiast obowiązek uregulowania należności z tego tytułu jest do marca 2025r.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy nie należałoby zastanowić się nad rozliczaniem niezbilansowanej wody w odniesieniu do powierzchni lokali i zrezygnować z rozliczania na podstawie zużycia wody?

Pani Anita Karpińska zwróciła uwagę, że nie ma sprawiedliwego sposobu rozliczenia niezbilansowanej wody.

Pan Jarosław Sudak przypomniał, że sposób rozliczania niezbilansowanej wody był w przeszłości przedmiotem szerszych dyskusji na zebraniach jesiennych. Przypomniał również, że wówczas mieszkańcy podjęli decyzję o przyjęciu takiej zasady rozliczania.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę, że wiele osób ma problem ze zrozumieniem treści dostarczanego rozliczenia za wodę.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że na indywidualnym rozliczeniu zużycia wody jest podany wynik rozliczenia z końcową informacją: do zwrotu kwota „x" lub do zapłaty kwota „y". Natomiast na zawiadomieniu o opłatach podane jest saldo na 31.12.2024r. uwzględniające wynik z rozliczenia zużycia wody. Dlatego kwoty na indywidualnym rozliczeniu zużycia wody oraz na zawiadomieniu o opłatach będą się różnić.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czy w Spółdzielni jest możliwość złożenia przez właściciela lokalu dyspozycji na piśmie o pokrycie zadłużenia na czynszu z odpisu na funduszu remontowego?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że takiej możliwości przepisy nie przewidują w Spółdzielniach.

Pan Tadeusz Kruk poruszył temat niedoboru wody w budynku przy ul. Porazińskiej 2-12, zapytał, dlaczego jest tak duży niedobór na koniec 2024r. oraz czy rozliczenie wykonywane jest na podstawie sumy wskazań dwóch liczników głównych, które posiada budynek.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że rozliczenie zużycia wody wykonywane jest zgodnie z zapisami regulaminowymi, dlatego sumuje się wskazania dwóch wodomierzy głównych przypisanych do omawianej nieruchomości. Ponadto wyjaśniła, że sprawa dużego niedoboru wody jest wyjaśniana, na koniec roku zaobserwowano duże zużycie na wodomierzu głównym, wystosowane zostało pismo do PWiK czy nie było awarii, ponadto zostanie przeprowadzona kontrola w lokalach mieszkalnych w celu wykluczenia nieprawidłowości.

Pan Edward Bublewicz dodał, że jest wytypowanych sześć nieruchomości z ponadnormatywnym niedoborem wody, gdzie zostaną przeprowadzone kontrole.

Pan Tadeusz Kruk podkreślił, że należy prowadzić analizy zużycia wody, c.o. oraz energii elektrycznej na podstawie faktur, gdyż umożliwia to szybszą reakcję na nieprawidłowości.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o wyjaśnienie jakie wydatki zostały poczynione w 2024r. z funduszu mienia spółdzielni oraz funduszu zasobowego. Zwróciła się również o podanie planowanych wydatków na rok 2025.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o udostępnienie zestawienia zaległości w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że takie zestawienie jest dostępne w dziale księgowości.

Ad. 5 Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie.

Pani Anita Karpińska przedstawiła wysokość nadwyżki bilansowej przeznaczonej do podziału na Walnym Zgromadzeniu. Omówiła również propozycję Zarządu podziału nadwyżki bilansowej informując, że planuje się przeznaczyć na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych kwotę 213.050,65 zł, na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości kwotę 200.000,00 zł, na zwiększenie funduszu mienia Spółdzielni kwotę 150.000,00 zł oraz na zwiększenie fundusz zasobowego kwotę 100.000,00 zł. Uzasadniła, że zwiększenie funduszu zasobowego oraz mienia Spółdzielni jest zasadne ze względu na udzielane z nich pożyczki wewnętrze dla nieruchomości, przeznaczane na remonty, w pierwszej kolejności pożyczki udziale są z funduszu mienia. Ponadto fundusz zasobowy służy do zakupu środków trwałych jak: fotowoltaika, winda, klimatyzacja, monitoring, zakup lub modernizacja oprogramowania, dlatego warto zabezpieczyć środki na przyszłe wydatki.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przedstawienie zestawienia jaka część środków z funduszu zasobowego oraz mienia Spółdzielni jest przeznaczona na pożyczki wewnętrzne, ile jest środków wolnych oraz jakie przewiduje się wydatki w kolejnych latach.

Pan Krzysztof Grabowiecki dodał, że po zapoznaniu się z wyżej wymienionymi aspektami Rada Nadzorcza przedstawi swoją rekomendację podziału nadwyżki bilansowej. Ponadto zwrócił się o przedstawienie jak zostały rozdysponowane środki z funduszu zasobowego i mienia Spółdzielni w roku 2024.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że środki z funduszu mienia Spółdzielni przeznaczane są na gospodarkę remontową mienia Spółdzielni oraz na pożyczki wewnętrzne dla nieruchomości mieszkalnych i garażowych przeznaczane na remonty.

Pan Edward Bublewicz zasygnalizował, że wieżowce wymagają dużych nakładów finansowych na remonty i należy wziąć pod uwagę w niedługim czasie konieczność remontów, o których mówimy od dawna.

Pan Andrzej Jędrzejko zaznaczył, że to mieszkańcy będą spłacać ewentualną pożyczkę i będą również decydować o jej wysokości. Przypomniał, że odbyte spotkania w sprawie remontów nie przyniosły efektów, mieszkańcy znaleźli wykonawcę remontów, a Spółdzielnia nie wyraziła zgody, ponieważ wykonawca nie dawał gwarancji na prace. Wspomniał również, że Wspólnoty Mieszkaniowe wszystko mogą, dofinansowania są dla Wspólnot, tylko Spółdzielnia nic nie może. Dodał, że mieszkańcy zastanawiają się nad utworzeniem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że utworzenie Wspólnoty Mieszkaniowej byłoby z korzyścią dla obu stron. Następnie zwrócił się o dostarczenie członkom Rady, przed kolejnym posiedzeniem Rady, wskazanych przez Panią Sylwię Czubę zestawień dotyczących wykorzystywania środków na funduszach: zasobowym i mienia Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że w materiałach przedstawiono projekt zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia wraz z porządkiem obrad, załączono również scenariusz Walnego, wzory pełnomocnictw, jak i projekty uchwał. Następnie omówił poszczególne projekty uchwał w szczególności dotyczące zgody na zbycie nieruchomości. Poinformował, że jedna uchwała dotyczy nieruchomości zabudowanej przy ul. Armii Krajowej, gdzie wcześniej mieścił się grupowy węzeł cieplny. Natomiast druga uchwała jest efektem ponownego wniosku dzierżawcy o wykupienie gruntu, na którym stoi budynek usługowy na osiedlu Morcinka.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapowiedział, że po przeanalizowaniu sprawy będzie wnioskował o usuniecie z porządku obrad uchwały w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej na osiedlu Morcinka, na której znajduje się budynek usługowy. Swoją decyzję uzasadnił odrzuceniem uchwały większością głosów na Walnym Zgromadzenia w 2024r. Uważa, że ponowne poddanie pod głosowanie niniejszej uchwały zostałoby negatywnie odebrane przez członków Spółdzielni, jako próba przymuszenia ich do zmiany decyzji.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że na kolejnym posiedzeniu Rady zostaną przedstawione oprócz obligatoryjnych uchwał, projekty uchwał dotyczące m.in. zbycia nieruchomości celem weryfikacji, które umieścić w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, a które odrzucić.

Ad.6 Omówienie wniosków członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że zgodnie z rekomendacją prawną wolne wnioski dotyczące zmian Statutu zapisane przez komisje wnioskowe Walnego Zgromadzenia 2024r. nie są wiążące dla organów Spółdzielni i nie ma obowiązku ich realizacji. Podstawową przyczyną jest brak uregulowania takiego zobowiązania w aktach prawnych. Przedmiotowe wnioski nie podlegają głosowaniu, dlatego trudno ocenić, czy wniosek popiera tylko zgłaszający czy większa ilość członków. Istnieje tryb zgłaszania projektów uchwał przez członków Spółdzielni i należy go stosować.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o wyjaśnienie podjętych kroków w sprawie obniżenia zaległości, na co zwróciła uwagę Pani lustrator.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że dział windykacji podejmuje kroki polegające na wcześniejszym zawiadamianiu spółdzielców o stanie ich zaległości względem Spółdzielni i zastosowane działanie odnosi pozytywny skutek. Zaznaczył, że problem stanowią zaległości dłuższe powyżej dziewięciu, jedenasty miesięcy, co do których toczą się postępowania komornicze lub sądowe, będące długimi postępowaniami. Ponadto stwierdził, że dużym problemem jest brak możliwości znalezienia majątku wierzyciela, aby skutecznie wyegzekwować zwrot zadłużenia.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przygotowanie szczegółowego zestawienia zaległości długoterminowych oraz umów bez naliczeń.

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Pan Krzysztof Grabowiecki oraz Pan Edward Bublewicz wyjaśnili, że proponowane zmiany odnoszą się do wykreślenia zapisów uchwały, które powielają treści zawarte w Statucie Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 9 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pan Andrzej Jędrzejko, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że proponowane zmiany dotyczą lokali niezamieszkałych czasowo lub na stałe w przypadku braku dostępu do lokalu w celu wymiany lub legalizacji wodomierza, naprawy lub wymiany nakładki radiowej co uniemożliwia prawidłowy odczyt zużycia wody. W powyższych przypadkach proponuje się naliczenie ryczałtu za zużycie wody w wysokości 5 m^3/m-c do czasu umożliwienia wykonania niezbędnych prac.

Pani Sylwia Czuba zapytała czy nienależ. y przewidzieć innego ryczałtu dla lokali z c.w.u.?

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że przyjęto, iż w mieszkaniu niezamieszkałym ciepła woda nie jest zużywana. Uwzględniono natomiast możliwość wystąpienia awarii, następstwem której jest wyciek zimnej wody, dlatego proponuje się uwzględnić tylko ryczałt za zużycie zimnej wody.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Brzegu.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:
za - 9 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pan Andrzej Jędrzejko, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia wysokości opłat z tytułu: najmu dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz dodatkowych pomieszczeń, które stanowią nieruchomość wspólną, najmu-dzierżawy powierzchni pod umieszczanie urządzeń telekomunikacyjnych, umieszczania reklam, szyldów i tablic informacyjnych, najmu-dzierżawy powierzchni pod umieszczanie pojemników na odpady.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że przygotowane zmiany uchwały są wynikiem rekomendacji Rady i dotyczą możliwości wynajęcia powierzchni dla potrzeb kampanii wyborczych oraz zmiany ceny za najem lub dzierżawę powierzchni. Zwrócił się o przyjęcie proponowanej zmiany do w/w uchwały ze względu na zbliżające się wybory i możliwość pozyskania dodatkowych środków z tytułu dzierżawy i najmu powierzchni dla potrzeb kampanii wyborczych.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że na kolejną Radę Nadzorczą zostanie przygotowana zmiana do uchwały obejmująca zmiany pozostałych stawek ujętych w uchwale oraz określająca zasady płatności.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia wysokości opłat z tytułu: najmu dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz dodatkowych pomieszczeń, które stanowią nieruchomość wspólną, najmu-dzierżawy powierzchni pod umieszczanie urządzeń telekomunikacyjnych, umieszczania reklam,

szyldów i tablic informacyjnych, najmu-dzierżawy powierzchni pod umieszczanie pojemników na odpady.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:
za - 9 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pan Andrzej Jędrzejko, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 10. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, założenia zmiany schematu struktury organizacyjnej Spółdzielni. Poinformował, że planuje się likwidację stanowiska Z-cy kierownika działu technicznego, w chwili zwolnienia stanowiska przez dotychczasowego pracownika, co obrazuje przedstawiony schemat struktury organizacyjnej. Dodał, że Regulamin organizacyjny Spółdzielni pozostaje bez zmian do czasu zaistnienia wyżej wskazanej zmiany.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:
za - 9 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pan Andrzej Jędrzejko, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0

Ad 11. Sprawy różne.

Pan Mirosław Czoppa zwrócił się o wyjaśnienie zasad funkcjonowania Klubu SAWA przy ul. Chocimskiej od 01-04-2025r.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w Klubie będą odbywać się spotkania Klubu Seniora, brydżystów oraz zajęcia gimnastyczne i taneczne prowadzone społecznie przez Spółdzielców. Opieką i wynajmem sali Klubu zajmą się wyznaczeni pracownicy działu GZM zaznaczył, że planuje się przekazywanie i odbiór wynajmowanej sali w czasie pracy Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę na aktualizację stawek za wynajem sali, które obecnie są zaniżone.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że regulamin działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu zostanie zmieniony.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła następujące sprawy:

1. Zwróciła się o uzupełnienie ubytków w żywopłocie w miejscu, gdzie był zapadnięty grunt naprzeciwko kl. 10 przy ul. Ks. Popiełuszki.
2. Podziękowała za dopilnowanie wyczyszczenia dachu z ptasich odchodów, wymiany okien w pomieszczeniach wspólnych w budynku przy ul. Popiełuszki 10-22 oraz uzupełnienie kolców na gzymsie budynku.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył następujące tematy:

1. Pisma mieszkańców budynku przy ul. Morcinka 7-10 w sprawie lokatora, który utrudnia oraz stwarza zagrożenie epidemiologiczne dla innych mieszkańców, związanie z gromadzeniem różnego rodzaju rzeczy w mieszkaniu i zaniedbaniem mieszkania. Stwierdził, że jest to pilna sprawa do załatwienia.
2. Pisma mieszkańca nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 w sprawie oczyszczenia dachu z odchodów gołębi. Zwrócił uwagę na zlecanie prac kompetentnym firmom.

   Pan Edward Bublewicz poinformował, że prace przekazano do wykonanie innej firmie, która już wykonała usługę.
3. Zwrócił się o sprawdzanie monitoringu przy budynku Chocimska 1-1a-3 w celu weryfikacji kto zostawia gabaryty, ponieważ tablica informacyjna nie przynosi zamierzonych efektów.

   Pan Edward Bublewicz poinformował, że takie sytuacje należy zgłaszać do administracji określając przybliżony termin zdarzenia, aby można było zabezpieczyć materiał z monitoringu.
4. Zapytał również kto jest właścicielem pasa zieleni wzdłuż pawilonu przy ul. Chocimskiej 5-7 od strony drogi?

   Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że pas zieleni jest pod zarządem GDDKiA.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o zajęcie się sprawą wraków na parkingu przy ul. Makarskiego 13-47, a także zaparkowanych lawet. Zwrócił uwagę, że problem występuje również na innych osiedlach. Poprosił o informacje jakie zostały w tej sprawie podjęte kroki. Zaznaczył, że mieszkańcy negatywnie oceniają pracę administratorek informują, że zgłaszając niewłaściwe parkowanie administratorkom są odsyłani do Straży Miejskiej.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że w 2023r. wysłała maile do Administratorki osiedla określające ustalenia pełnomocników wszystkich budynków z osiedla Morcinka co należy wykonać, jednak te prace nie zostały wykonane w pełnym zakresie.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał o zakres czynności administratorek osiedli, czy na pewno należycie wykonują swoje obowiązki, ponieważ ma skargi od mieszkańców dotyczące współpracy z administratorkami i problemów z realizacją zgłoszeń.

Pan Jan Synowiecki zwrócił się o informacje, ile zostanie wykonanych dodatkowych miejsc parkingowych przy budynku Rybacką 12-32.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że ze względu na korzystniejsze przepisy ok. 10 miejsc.

Pan Jan Synowiecki poinformował, że wymiana pionów w kl. 12 przy ul. Rybackiej przebiegła bez zakłóceń Dział Techniczny Spółdzielni wykazał się profesjonalizmem.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o informację jak zakończyło się spotkanie właścicieli lokali budynków: Rybacka 6-6c, Mickiewicza 10-16 oraz WM Rybacka 4-4c? Ponadto, zapytał, kiedy zostanie usunięty znak zakaz ruchu za wyjątkiem mieszkańców Rybacka 4-4c postawiony przy budynku Wspólnoty Mieszkaniowej? Mieszkańcy pozostałych budynków uważają, że są współwłaścicielami działki nr 420 i ten znak ogranicza ich prawo własności.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że znak miał zostać usunięty.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o udostepnienie korespondencji prowadzonej w sprawie zabezpieczenia przez Miasto terenu przyległego do nieruchomości Popiełuszki 10-22, z którego grys oraz woda opadowa przyczyniają się do niedrożności studzienek kanalizacyjnych. Powodując zalewanie piwnic oraz konieczność ponoszenia przez mieszkańców dodatkowych kosztów czyszczenia kanalizacji.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił jak przebiegała korespondencja z władzami Miasta oraz z Zarządem Nieruchomości Miejskich poinformował również, że korespondencja zostanie udostępniona.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył następujące sprawy:

1. Poinformował, że mieszkańcy osiedla przy ul. Słowiańskiej zwracają się o przygotowanie na zebrania jesienne kosztów montażu szlabanu.
2. Poinformował również, że należy na zebrania jesienne przygotować koncepcję przygotowania parkingu na os. Westerplatte przy niewielkim nakładzie kosztów, wykorzystując już istniejącą utwardzoną nawierzchnię na działce nr 51/2. Należy również przygotować koszty montażu szlabanu.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o umożliwienie w tym roku rozpoczęcia remontu elewacji budynku Chocimska 3. Poinformował, że mieszkańcy są gotowi do spotkania w maju.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że obecnie zbierane są koszty związane z wyposażeniem budynku w ppoż. zgodnie z nakazem Straży Pożarnej. Wstępnie ustalono koszty na 100.000 zł i przewiduje się dodatkowe koszty na kolejne ok. 100.000 zł.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o zorganizowanie spotkania mieszkańców z fachowcem ze Straży Pożarnej. Zwrócił uwagę, że przez trzydzieści lat nie było żadnego pożaru nawet incydentu, gdy musiała interweniować Straż Pożarna, a na osiedlu Westerplatte często się to zdarza. Dlaczego wiec Państwo mówicie, że musimy wykonać zmiany, które zaleca Straż Pożarna? Za dziesięć lat znów będą nowe zalecenia? Czy Wspólnota Mieszkaniowa musiałaby spełnić te wymogi?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że Zarządca Wspólnoty poinformowałby o konieczności wykonania prac, a odpowiedzialność za nie wykonanie nakazu ponieśliby właściciele lokali. Zwrócił uwagę, że niektórzy mieszkańcy wieżowca inaczej rozumieją remont elewacji tzn. uważają, że wystarczy uzupełnić ubytki tynku i pomalować elewację. Zwrócił uwagę, że wystają elementy konstrukcyjne (druty) i właściwe jest należycie to zabezpieczyć, a łatanie elewacji w tym przypadku nie jest rozwiązaniem.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że mieszkańcy będą kontrolować każdą wydaną złotówkę na remont, Zarząd zaproponował wykonawcę, który wycenił remont jednego balkonu na 70.000 zł, a teraz dodatkowo dochodzą inne prace remontowe związane z dostosowaniem do przepisów p. poż. i koszty rosną. Natomiast nikt nie mówi o gazie w budynku, który według niego jest realnym zagrożeniem. Poinformował, że mieszkańcy nie zgodzą się na kredyt.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że zaoferowano 70.000 zł za remont balkonu o pow. kilkunastu metrów kwadratowych, bo takie m.in. są w wieżowcu. Nawiązał do kosztów remontu elewacji i balkonów w wieżowcach przy ul. Piwowarskiej do których mieszkańcy wieżowców przy Chocimskiej porównywali swój budynek. Wyjaśnił, że nie można tych kosztów porównywać, gdyż balkony w wieżowcach przy ul. Piwowarskiej mają po ok. 1,50 m^2. Dodał, że Zarząd Spółdzielni nie wyrazi zgody na tzw. „głaskanie elewacji", gdy konstrukcja jest wadliwa.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że Zarząd chce gwarancji na prace remontowe, czego mieszkańcy nie są w stanie udźwignąć, dodał, że to mieszkańcy płacą za remonty.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że nie wierzy, aby Zarządca Wspólnoty podpisał umowę na prace remontowe bez gwarancji.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że według jego wiedzy firma, która budowała wieżowce nie poniosła żadnej odpowiedzialności za nie dociągnięcia podczas budowy. Dlatego zwrócił się o niestraszenie konsekwencjami.

Pan Jarosław Sudak poruszył sprawę wyboru prac remontowych dla działu technicznego. Wewnętrznie zostało przyjęte, że dział techniczny będzie wykonywał roboty hydrauliczne na osiedlach w pobliżu działu technicznego, jednak są nieruchomości, które nie wyrażają na to zgody i trzeba będzie ogłaszać przetargi.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że jak najbardziej mieszkańcy mają do tego prawo.

Pan Jarosław Sudak poruszył sprawę remontu budynków na dziale technicznym. Poinformował, że został zrobiony przegląd dachu magazynu na dziale technicznym, z którego wynika konieczność odtworzenia całości dachu. Wyjaśnił, że zlecone zostało określenie kosztów wymiany dachu oraz rozbiórki magazynu, w celu porównania kosztów i podjęcia ostatecznej decyzji.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że należy zastanowić się nad likwidacją problematycznej części budynku.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że zgłosiła się firma chcąca długoterminowo wynająć lokal na terenie działu technicznego. Jednocześnie przypomniał, że są w mocy uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażające zgodę na zbycie nieruchomości, na których położona jest baza przy ul. Poprzecznej. W zaistniałej sytuacji zwrócił się o decyzję Rady, czy podpisywać umowę najmu na 10 lat i poddać pod głosowanie Walnego Zgromadzenia uchylenie przedmiotowych uchwał, czy może nie podpisywać umowy najmu.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Rada Nadzorcza planuje przedstawić Walnemu propozycję odwołania uchwał Walnego, które dotyczą wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości. Dlatego uważa, że umowę najmu na korzystnych dla Spółdzielni warunkach należy podpisać, gdyż stanowi to dochód Spółdzielni. Jednocześnie zwrócił się o przygotowanie zestawienia uchwał Walnego Zgromadzenia wyrażających zgodę na zbycie nieruchomości, w celu ich weryfikacji. Następnie zapytał o postęp prac remontowych w lokalu użytkowym przy ul. Słowackiego 2 położonym na piętrze oraz czy należności są regulowane przez najemcę?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że prace nadal trwają, a należności są regulowane. Następnie dodał, że lokal użytkowy położony na parterze miał zostać zwolniony jednak najemca zwróciła się o przedłużenie umowy i rozmowy trwają.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała czy został usunięty eternit z budynku na dziale technicznym?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że złożony został wniosek do Urzędu Marszałkowskiego i czekamy na program dofinansowujący.

Pan Jarosław Sudak dodał, że zbierane są pieniądze na ten cel, a także na remont dachu na dziale technicznym oraz na modernizację sprzętu informatycznego.

Ad 12. Zakończenie obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przypomniał, że kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej odbędą się w dniu 23.04.2025 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 15.04.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 23.04.2025 r. godz. 16:30.

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