Protokół nr 2/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 26.02.2025 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. 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 04.02.2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 30.01.2025r.
4. Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.
5. Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2024r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".
7. Sprawy różne.
8. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który następnie 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 04.02.2025r.

Dyżur w dniu 04.02.2025r. pełnił Pan Jan Synowiecki, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 30.01.2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.01.2025r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.01.2025r.

Ad. 4 Ustalenie terminów odbycia i harmonogramu czynności Walnego Zgromadzenia w częściach.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że proponuje się zwołanie Walnego Zgromadzenia (WZ) w dniach 17.06.2025 oraz 18.06.2025r.

Pani Agnieszka Dyl wyjaśniła ograniczenia związane z ustalaniem terminu zwołania Walnego Zgromadzenia i zarekomendowała terminy podane przez Prezesa.

Pan Krzysztof Grabowiecki zaproponował przypisanie części I-V Walnego Zgromadzenia na pierwszy dzień, natomiast części VI-IX na drugi dzień Walnego Zgromadzenia.

Następnie Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że przedstawi propozycję zmiany Statutu związaną z wyborami do Rady Nadzorczej. Dodał, że ogólny zarys propozycji jest już znany członkom Rady z poprzedniego Walnego Zgromadzenia, zostaną jednak zaproponowane zmiany, które budziły najwięcej wątpliwości członków spółdzielni. Zmiany dotyczą rezygnacji z głosowania wszystkich członków spółdzielni nad każdym kandydatem do Rady Nadzorczej i pozostaniu przy głosowaniu członków z danej części nad swoim kandydatem do Rady. Ponadto planuje się, aby kandydat na członka Rady Nadzorczej zgłaszał do Spółdzielni swoją kandydaturę w określonym terminie oraz rezygnuje się z wymogu zbierania podpisów pod kandydaturą. Dodano również możliwość podania kandydatury na członka Rady podczas Walnego Zgromadzenia, w przypadku braku zgłoszenia kandydatur we wcześniejszym terminie.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o zaniechanie zmian Statutu.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że proponowane zmiany ograniczają się tylko do zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej, a nowością jest wcześniejsze zgłaszanie kandydatów, aby z wyprzedzeniem przygotować karty do głosowania.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przybliżenie jakie uchwały dotyczące zbycia nieruchomości przygotowywane są na WZ.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że planuje się przedstawić uchwały w sprawie zbycia nieruchomości po węźle grupowym przy ul. Armii Krajowej oraz na wniosek dzierżawcy zostanie ponownie przygotowana uchwała dot. zbycia nieruchomości przy ul. Makarskiego.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że rozmawiał z dzierżawcą i uważa, że należy umożliwić mu przedstawienie swoich argumentów WZ, a członkowie podejmą decyzję.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przygotowanie zmian uchwały w sprawie umożliwienia umieszczania banerów wyborczych na nieruchomościach wraz z określeniem ceny, w celu pozyskania dodatkowych dochodów dla Spółdzielni.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o rozwagę w sprawie zbywania nieruchomości Spółdzielni, które służą mieszkańcom, gdyż nie wiadomo na jaki cel zostaną przeznaczone przez nowego właściciela.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że planuje się zbycie nieruchomości, które są obciążeniem dla spółdzielców.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie termin zwołania Walnego Zgromadzenia tj. 17.06.2025r. oraz 18.06.2025r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w termin.

Ad. 5 Omówienie i zatwierdzenie wstępnego sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2024r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że zaproponuje uzupełnienie sprawozdania Rady Nadzorczej o dwie sprawy dotyczące likwidacji stanowiska ds. społeczno-wychowawczych oraz stanu technicznego nieruchomości działu technicznego spółdzielni i rekomendowanych remontów.

Ad.6 Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały uchwałę w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Pan Edward Bublewicz omówił proponowane zmiany informując, że wprowadza się przeglądy części wspólnych nieruchomości przez administratorów Spółdzielni raz na dwa lata. Oznacza to, że ustalony zostanie harmonogram przeglądów tak aby raz na dwa lata każda nieruchomość została sprawdzona. Jednocześnie dodał, że nie zwalnia to administratorów z rutynowej pracy.

Pan Jarosław Sudak dodał, że jednocześnie przeglądy techniczne budynków będą się odbywały w terminach ustawowych.

Pan Krzysztof Grabowiecki zawnioskował o wykreślenie ż ostatniego zdania proponowanej zmiany fragmentu o brzmieniu: „oraz udostępniane będą do wglądu Radzie Nadzorczej Spółdzielni w miarę potrzeb". Wniosek uzasadnił stwierdzając, że ustawodawca dał uprawnienia Radzie Nadzorczej do przeglądania dokumentacji, dlatego powyższy dopisek jest zbędny w regulaminie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie poprawkę do uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła poprawkę w/w uchwały.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany „Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu" uwzględniającą przyjętą poprawkę.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w zmienioną uchwałę.

Ad 7. Sprawy różne.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o udzielanie informacji na jakim etapie są prace związane z wymianą instalacji c.o. w nieruchomości przy ul. Ks. Popiełuszki 10-22, czy jest już projekt uwzgledniający uwagi pełnomocników oraz w jakim terminie planowane jest zakończenie zadania? Przypomniała, że wymiana instalacji c.o. w/w nieruchomości wynika z nakazu po przeprowadzonych przeglądach technicznych nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni poinformował, że prace trwają i zostaną zakończone na czas.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła również temat zalewania piwnic w nieruchomości przy ul. Ks. Popiełuszki 10-22, który obecnie nie występuje, ponieważ przeprowadzono czyszczenie studzienek kanalizacyjnych. Jednak zwróciła się o interwencję do zarządcy przyległej nieruchomości gruntowej od ul. Jana Pawła II o utwardzenie terenu, który położony jest wyżej, a spływająca z niego woda opadowa znacząco wpływa na zapychanie studzienek oraz kanalizacji, a tym samym generuje dodatkowe koszty dla spółdzielców związane z czyszczeniem wspomnianych instalacji.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że dotychczasowe interwencje nie przyniosły efektów, jednak zwrócił się do prawnika o sformułowanie bardziej dosadnego pisma, informującego o możliwych konsekwencjach bezczynności w przedmiotowej sprawie.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się z zapytaniem czy Związki Zawodowe złożyły propozycję zmian Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (ZUZP) w uzgodnionym terminie do 15.02.2025r?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że Związki Zawodowe nie dostarczyły swojej propozycji w wyznaczonym terminie. Poinformował, że zwrócił się do Przewodniczącego Związków Zawodowych o przedstawienie Radzie Nadzorczej stanowiska dotyczącego zmian do ZUZP, efektem tego działania jest przedłożone na dzisiejszym posiedzeniu pismo Zawiązków Zawodowych do Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki odnosząc się do złożonego pisma Związków Zawodowych stwierdził, że brak jest konkretnych założeń. Dodał, że bez zgody Związków na pracę działu technicznego w systemie dwuzmianowym nie może być mowy o podwyżkach.

Następnie Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył następujące sprawy:

1. Zwrócił się z zapytaniem czy ilość wydrukowanych materiałów sprawozdawczych na Walne Zgromadzenie w roku 2024 była wystarczająca?

   Pani Agnieszka Dyl poinformowała, że wydrukowano ok. 200 szt. Dodała, że zaczęto od 100 szt. i dodrukowywano kolejne egzemplarze zgodnie z potrzebą.
2. Zwrócił się o podanie przeprowadzonych działań Pani administrator w sprawie usunięcia wraków samochodów oraz parkowania lawet na terenie parkingu dla mieszkańców nieruchomości przy ul. Makarskiego 13-47.
3. Zwrócił się również o wyjaśnienie poczynionych kroków w sprawie działki 420 przy ul. Mickiewicza i podpisania umowy o umowny podział. Zwrócił się o sporządzenie opinii prawnej odpowiadającej na pytanie czy podpisanie przez Zarząd w imieniu użytkowników lokali o spółdzielczym prawie do lokalu umowy na umowny podział działki 420 nie jest przekroczeniem zwykłego Zarządu.

   Pan Edward Bublewicz poinformował, że planowane jest rozesłane ankiet do użytkowników lokali spółdzielczych w sprawie wypowiedzenia się co do planowanego umownego podziału nieruchomości gruntowej działki 420. Zarząd planuje zebrać opinię użytkowników tych lokali i dopiero później podjąć stosowne decyzje. Obecnie planowane jest spotkanie właścicieli lokali z prawnikami.

Pan Edward Bublewicz przytoczył pismo mieszkanki nieruchomości przy ul. Porazińskiej 2-12 w sprawie korzystania z pomieszczeń wspólnych oraz podłączenia do nich instalacji elektrycznej. Mieszkanka nieruchomości poruszyła również temat nasadzeń, płotków itp. samowolnie wykonanych przed wejściem do klatki bez zgody mieszkańców, z naruszeniem regulaminu porządku domowego.

Pani Sylwia Czuba stwierdziła, że jeśli mieszkaniec działał niezgodnie z regulaminem powinien zostać wezwany do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że kary administracyjne rozwiązałyby problemy tego typu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy są plany połączenia zejścia z nieruchomości, na której położony jest Pawilon przy ul. Chocimskiej z remontowaną drogą przy ul. Poprzecznej.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że nie było konsultacji w przedmiotowej sprawie.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła temat sposobu rozliczania ciepłej wody użytkowej w nieruchomościach przy ul. Popiełuszki, Jana Pawła II oraz Armii Krajowej, gdzie powstały indywidualne dla każdej nieruchomości węzły cieplne. Zwróciła uwagę, że lepiej byłoby, aby były oddzielne liczniki ciepła dla c.o. oraz c.w.u., ponieważ można byłoby zmniejszyć moc w okresie letnim, gdy nie działa ogrzewanie. Poruszyła również temat braku dostępu Spółdzielni do pomieszczenia węzła cieplnego.

Pan Tadeusz Kruk wyjaśnił, że moc przeznaczona jest osobno na c.o. i c.w.u., ponadto stwierdził, że we wcześniejszych latach moc zmieniana była przynajmniej trzy krotnie, ponieważ Spółdzielnia to monitorowała. Dodał, że w węźle cieplnym jest główny licznik ciepła i licznik na c.w.u. oraz na zimną wodę, która wpływa do podgrzania. Należy udać się do działu GZM w Spółdzielni i na pewno wyjaśnione zostaną zasady rozliczania ciepła na węźle cieplnym.

Pan Mirosław Czoppa zwrócił się o wyjaśnienie braku dostępu Spółdzielni do pomieszczeń węzłów cieplnych, zapytał co sytuacjach awaryjnych typu pożar?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że BPEC dzierżawi od Spółdzielni pomieszczenia węzłów cieplnych, a sprzęt wewnątrz stanowi majątek BPEC-u, ponadto firma prowadzi całodobowe dyżury w przypadku awarii.

Pan Jarosław Sudak dodał w sytuacjach awaryjnych działają służby jak Straż pożarna, Policja itp.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła sprawę czasu włączania się oświetlenia przed klatkami, które według jej wiedzy włącza się ok. 40 minut wcześniej niż na innych sąsiednich nieruchomościach, kiedy jest jeszcze jasno. Podobna sytuacja jest na klatkach schodowych. Jednocześnie poinformowała, że kontaktowała się w tej sprawie z Panem Pawłem Koryckim z działu technicznego, aby wyregulować czas włączania się oświetlenia. Uzyskała informację, że nie ma takiej możliwości ze względu na użyte komponenty. Zwróciła uwagę, że przy przetargach należy kierować się nie tylko ceną, ale również innymi aspektami np. oszczędności w użytkowaniu szczególnie przy planowanych podwyżkach cen energii elektrycznej.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że temat był poruszany i planuje się przy przetargach niestosowanie kryterium ceny jako decydującego o wyborze oferty.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej odbędą się:

1. w dniu 31.03.2025 r. o godz. 17:00.
   Posiedzenia komisji:
   - organizacyjnej – ustalono na 24.03.2025 r. godz. 10:00,
   - rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 31.03.2025 r. godz. 16:30.

   oraz
2. 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

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki