Protokół nr 4/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 23.04.2025 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 01.04.2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 31.03.2025r.
4. Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2024r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.
5. Zatwierdzenie sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2024r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
6. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie w szczególności przygotowanych projektów uchwał.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za IV kwartał 2024r.
8. Sprawy różne w tym omówienie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu Klubu SAWA Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu"
9. 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 7 porządku obrad o brzmieniu: „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."
2. Dotychczasowe punkty 8,9 i 10 otrzymują kolejno numery: 7, 8 i 9.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad zmianą do porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zaproponowane zmiany porządku obrad.

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

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zaproponowane zmiany porządku obrad .

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 01.04.2025r.

Dyżur w dniu 01.04.2025r. pełniła Pani Ewa Michalak, która przedstawiła sprawy poruszone przez członka Spółdzielni podczas dyżuru:

1. Sprawa demontażu anten na budynku Zakonnic 10-12 - brak zlecenia i ogłoszenia informującego o planowanych pracach.
   Pani Ewa Michalak zwróciła uwagę, że właściwe byłoby wywieszanie informacji na tablicy ogłoszeń o planowanych pracach remontowych z podaniem firmy, która ma je przeprowadzać.
2. Brak odpowiedzi Zarządu na złożone zażalenia dot. demontażu anten.
   Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w sprawie złożonych zażaleń odbyło się spotkanie zainteresowanych mieszkańców z wykonawcą zlecenia przy udziale Zarządu i wypracowano ugodę określającą warunki zadośćuczynienia za wyrządzone szkody.
3. Zweryfikować konieczność uczestniczenia w niewielkich pracach remontowych inspektora budowlanego, ze względu na dodatkowe koszty.
   Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że do niewielkich prac remontowych nie jest wysyłany inspektor budowlany.
4. Zorganizować spotkanie pełnomocników nieruchomości z członkiem Rady Nadzorczej w celu przedstawienia problemów w kontaktach ze Spółdzielnią dot. spraw remontowych.
5. Dokonywać weryfikacji czy usterka zgłaszana jest w okresie gwarancyjnym, a także czy za usunięcie usterki należy się wykonawcy dodatkowe wynagrodzenie.
   Pani Ewa Michalak przychyliła się do w/w wniosku członka.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że spółdzielcy mogą bez umawiania się przedstawić swoje problemy bezpośrednio Prezesom Spółdzielni. Dodał, że w dniu dzisiejszym przyjął przedstawicieli mieszkańców osiedla przy ul. Wierzbowej, którzy przedstawili swoje obawy związane z budową budynku na terenach sprzedanych przez Spółdzielnię od ul. Włościańskiej.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 31.03.2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 31.03.2025r.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu *31.03.2025 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- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad. 4 Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2024r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że opinia biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego jest pozytywna, a podczas badania nie stwierdzono nieprawidłowości.

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił propozycję członków Rady Nadzorczej dotyczącą podziału nadwyżki bilansowej:

1. Przeznaczyć 213.020,62 zł na zwiększenie przychodów eksploatacji nieruchomości mieszkalnych wg powierzchni lokali zajmowanych przez członków.
2. Przeznaczyć 470.000,00 zł na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości
3. Przeznaczyć 30.000,00 zł na zwiększenie funduszu mienia Spółdzielni.

Pani Anita Karpińska zwróciła się o zasilenie większą kwotą funduszu mienia Spółdzielni, ze względu na:

- planowane wydatki związane z remontem budynków działu technicznego ok. 220.000,00 zł,
- zabezpieczenie środków na wypadek konieczności pokrycia pożyczek wewnętrznych udzielanych nieruchomościom na remonty z niniejszego funduszu.

Pani Anita Karpińska przedstawiła propozycję Zarządu dotyczącą podziału nadwyżki bilansowej, mianowicie:

1. Przeznaczyć 213.020,62 zł na zwiększenie przychodów eksploatacji nieruchomości mieszkalnych wg powierzchni lokali zajmowanych przez członków.
2. Przeznaczyć 200.000,00 zł na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości
3. Przeznaczyć 150.000,00 zł na zwiększenie funduszu mienia Spółdzielni.
4. Przeznaczyć 150.000,00 zł na zwiększenie funduszu zasobowy Spółdzielni.

Po dyskusji, w związku z rezerwą w wysokości ok. 2.500.000,00 zł łącznie na funduszu zasobowym oraz mienia Spółdzielni członkowie Rady podtrzymali swoje stanowisko w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad przyjęciem poszczególnych propozycji podziału nadwyżki bilansowej. W pierwszej kolejności poddał pod głosowanie propozycję członków Rady Nadzorczej.

Za propozycją podziału nadwyżki bilansowej zaproponowaną przez członków Rady Nadzorczej opowiedziało się 7 członków Rady (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski).

Za propozycją podziału nadwyżki bilansowej zaproponowaną przez Zarząd opowiedziało się 2 członków Rady (Pan Jan Synowiecki, Pan Andrzej Jędrzejko).

Rada Nadzorcza większością głosów opowiedziała się za propozycją podziału nadwyżki bilansowej za 2024r. przedstawioną przez członków Rady Nadzorczej.

Następnie Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia opinii z badania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024r.
Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad. 5 Zatwierdzenie sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2024r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Pan Krzysztof Grabowiecki omówił wprowadzone zmiany do sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2024r., następnie przeprowadził głosowanie nad przyjęciem zaproponowanej treści Sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła treść sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2024r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Ad.6 Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie w szczególności przygotowanych projektów uchwał.

Pani Agnieszka Dyl przytoczyła treść projektu zawiadomienia o czasie i miejscu zwołania Walnego Zgromadzenia wraz z porządkiem obrad. Poinformowała, że na dzisiejszym posiedzeniu Rada

Nadzorcza zarekomenduje uchwały, które według członków Rady należy umieścić w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że w materiałach na Radę Nadzorczą znalazł się projekt uchwały w sprawie uchylenia uchwał WZCz dotyczących wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych. Wyjaśnił, że zweryfikowano pozostające w mocy przyjęte przez WZ uchwały w/w sprawie i członkowie komisji organizacyjnej RN proponują uchylić te, które dotyczą nieruchomości stanowiących wartość dla Spółdzielni, jak teren działu technicznego przy ul. Poprzecznej, lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych, czy teren placu zabaw przy ul. Makuszyńskiego itp. Natomiast proponuje się pozostawić w mocy uchwały, które dotyczą np. węzłów cieplnych, czy nieruchomości stanowiących część drogi jak przy ul. Szymanowskiego, które można zbyć. Podkreślił, że ostateczna decyzja należy oczywiście do Walnego Zgromadzenia.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o wycofanie z porządku obrad na WZ uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do zbycia prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntowej nr 957/4 przy ul. Armii Krajowej 21E w Brzegu. Swój wniosek uzasadniła tym, że nowy właściciel może wykorzystać nieruchomość niezgodnie z oczekiwaniami mieszkańców np. prowadząc działalność zakłócającą ciszę. Ponadto dodała, że dojazd do omawianej nieruchomości prowadzi przez teren osiedla, co zwiększy ruch samochodowy. Zaproponowała zastanowić się nad rozbiórką budynku, jeśli utrzymanie go wymaga dużych nakładów, natomiast grunt pozostawić w zasobach Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał kto ponosi koszty za utrzymanie przedmiotowej nieruchomości i jaki może być koszt rozbiórki.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że koszty utrzymania ponoszą wszyscy spółdzielcy, obecnie wynoszą one ok. 2.300,00 zł/ rok (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste, przeglądy techniczne, ubezpieczenie).

Pan Jarosław Sudak poinformował, że koszty może oszacować na kolejne posiedzenie Rady. Jednak przewiduje, że będą to znaczne kwoty rzędu od 50.000,00 zł do nawet 100.000,00 zł. Natomiast szacuje się, że sprzedać tą nieruchomość można za podobną kwotę.

Pan Edward Bublewicz dodał, że Zarząd planował zaadaptowanie nieruchomości na garaże, ale ten pomysł został odrzucony przez Radę wraz z planami budowy garaży na osiedlu, przypomniał, że było aktualne pozwolenie na budowę. Dodał, że jeśli budynek nie zostanie wyburzony mogą dojść koszty remontu, dlatego Zarząd zaproponował sprzedaż nieruchomości, aby nie ponosić kosztów utrzymania, które z biegiem lat mogą wzrosnąć.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę, że jeśli budynek potrzebuje nakładów na remont, nie jest w dobrym stanie technicznym to nikt się nie zdecyduje na jego zakup, ponadto z czasem może wejść podatek katastralny, który zwiększy koszty utrzymania nieruchomości, dlatego lepiej go wyburzyć.

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad wycofaniem z porządku obrad WZ uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do zbycia prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntowej nr 957/4 przy ul. Armii Krajowej 21E w Brzegu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zagłosowała za usunięciem z porządku obrad WZ w/w uchwały.

Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad wycofaniem z porządku obrad WZ uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do odpłatnego zbycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej działki nr 1244/2 przy ul. Makarskiego 6A w Brzegu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zagłosowała za usunięciem z porządku obrad WZ w/w uchwały.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że proponuje się wprowadzić do porządku obrad WZ uchwałę w sprawie zasad sporządzania sprawozdania finansowego z zastosowaniem uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych. Poinformował, że Spółdzielnia spełnia dwa niezbędne warunki, które umożliwiają zastosowanie uproszczeń przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

Następnie Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził głosowanie nad pozytywnym zaopiniowaniem przygotowanych materiałów na WZ oraz umieszczeniem w porządku obrad Walnego Zgromadzenia niżej wymienionych uchwał:

1. Uchwała nr **1** w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego SM „Zgoda" za 2024r.,
2. Uchwała nr **2** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024r.,
3. Uchwała nr **3** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2024,
4. Uchwała nr **4** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2024,
5. Uchwała nr **5** w sprawie zasad sporządzania sprawozdania finansowego z zastosowaniem uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych,
6. Uchwała nr **6** w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu - Prezesowi Zarządu (Panu Edwardowi Bublewiczowi) za rok 2024,
7. Uchwała nr **7** w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu - Zastępcy Prezesa (Panu Jarosławowi Sudakowi) pełniącego funkcję Zastępcy Prezesa od 01.03.2024r.,
8. Uchwała nr **8** w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu (§ 66).
9. Uchwała nr **9** w sprawie uchylenia uchwał WZCz dotyczących wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała przygotowane materiały na WZ oraz umieszczenie w/w uchwał w porządku obrad WZ 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- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za IV kwartał 2024r.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za IV kwartał 2024r.

Ad 8. Sprawy różne w tym omówienie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu Klubu SAWA Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu"

Pan Edward Bublewicz poinformował, że do Zarządu wpłynął wniosek firmy LOIS o zmianę wynagrodzenia za świadczoną usługę pogotowia mieszkaniowego z uzasadnieniem, że stawka za usługę nie była zmieniana od 2022r. Następnie poinformował, że od tego czasu wzrosło minimalne wynagrodzenie za pracę o ok. 46,5%. Firma LOIS zaproponowała wzrost stawki o 0,02 zł/m^2, co daje kwotę 0,12 zł/m^2, czyli wzrost o 22%.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przekazanie informacji na podstawie jakich umów firma zatrudnia pracowników (umowa o prace, umowa zlecenie). Jakim zapleczem osobowym i technicznym dysponuje firma. Sprawa zostanie omówiona na kolejnym posiedzeniu Rady.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przygotowanie rozrachunków z przedmiotową firmą za rok 2024 oraz do chwili obecnej.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że zaprosi Pana Pawła Koryckiego na kolejne posiedzenie Rady.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę rozmów ze Związkami Zawodowymi oraz brakiem zmian zapisów ZUZP. Zwrócił uwagę, że Rada czeka na propozycję zmian ze strony Związków. Dalszy brak działań Związków przyczyni się do podjęcia przez Radę innych kroków porządkujących sprawę. Poruszył również sprawę wyboru działu technicznego do wykonywania robót budowlanych wyjaśniając, że Rada nie będzie narzucać mieszkańcom wykonawcy robót.

Pan Andrzej Jędrzejko potwierdził, że wybór Działu technicznego uzależniony jest od jakości wykonywanych robót, nie tylko oferowanej ceny za roboty. Poinformował, że Dział techniczny wymieniał poziom wody w budynku przy ul. Chocimskiej 3. Zwrócił również uwagę, że decyzje w sprawie wyboru wykonawcy kolejnych robót podejmą mieszkańcy oceniając już wykonane prace. Zwrócił się o organizację w maju spotkania z mieszkańcami w sprawie dalszych prac.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o przekazanie informacji jakie czynności powinni podjąć mieszkańcy lub pełnomocnicy, aby uzyskać pożyczkę wewnętrzną na realizację robót wiązanych z wymianą instalacji c.o. w nieruchomości przy ul. Popiełuszki 10-22. Następnie zwróciła się o przedstawienie stanu realizacji wniosków z jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.

Pan Jan Synowiecki poruszył sprawę wyjaśnienia przyczyny gromadzenia się wody w piwnicach klatki 12 przy ul. Rybackiej.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że prace trwają nad udrożnieniem studzienki kanalizacyjnej i zależnie od efektów zostaną podjęte dalsze działania. Istnieje możliwość, że są to wody gruntowe.

Pani Sylwia Czuba poruszyła sprawę podrzucania śmieci z ogródków działkowych do wiat śmietnikowych na os. Morcinka, zwróciła się o rozwiązanie sprawy z furtkami w ogrodzeniu, przez które śmieci są wnoszone na teren osiedla.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o sprawdzenie na monitoringu kto podrzuca śmieci przy ul. Chocimskiej 3.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę problemów z anteną zbiorczą na budynku przy ul. Mickiewicza 10-16.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że problem związany jest z brakiem możliwości odbioru niektórych programów. Nieruchomość powinna podjąć decyzję czy zgadza się na instalację wzmacniacza.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy Zarząd Spółdzielni występował o zakup terenu na parking od PKP?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że Zarząd nie występował z takim wnioskiem.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o sprawdzenie terenu na osiedlu Popiełuszki po placu zabaw i zasypania dziur, które stanowią zagrożenie. Zwróciła się również o naprawę zapadniętego terenu przed klatką nr 18 oraz na parkingu (przekazała zdjęcia uszkodzonego terenu).

Ad 9. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 28.05.2025 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 20.05.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 28.05.2025 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