

Protokół nr 3/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże”
w Sławnie odbytego w dniu 19.06.2024 roku.

Obecni na posiedzeniu wg listy obecności:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Majewska Iwona | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Górską Danuta | – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| 3. Załuski Zdzisław | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Dziadek Tomasz | – Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Kopczyński Paweł | – Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Kosmalska Anna | – Członek Rady Nadzorczej |
| 7. Leśniewski Ryszard | – Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Piotr Grzegorzczak | – Prezes Zarządu |
| 9. Grzegorz Tworek | – Członek Zarządu |
| 10. Monika Machnacka | – Główna Księgowa |
| 11. Stanisław Szostak | – Radca Prawny |
| 12. Katarzyna Tokarska | – Inspektor ds. kadr i płac i sekretariatu |

Tematem posiedzenia będzie:

1. Przyjęcie proponowanego porządku obrad.
1. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia informacji o wykonaniu planów gospodarczo – finansowych na dzień 31.03.2024 roku – uchwała nr 4/2024.
3. Przyjęcie harmonogramu realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 20-23.05.2024 roku.
4. Sprawy wniesione i wolne wnioski.
 - Pisma mieszkańców budynku Basztowa 12 z dnia 17.04.2024 roku
 - zestawienie zaległości czynszowych na lokalach
5. Zakończenie obrad.

Ad. pkt. 1

Proponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. pkt. 2

Rada Nadzorcza przeszła do głosowania nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad. pkt. 3

Rada Nadzorcza zapoznała się z wykonaniem planów gospodarczo - finansowych na dzień 31.03.2024 roku.

Pan Tomasz Dziadek pytał o następujące pozycje w wykonaniu:

- GZM Wspólnoty - „podróże służbowe” – ryczałt miesięczny za używanie samochodu służbowego,
- działalność kulturalno-oświatowa – Dzień Dziecka, Bieg Święców, darowizna pieniężna dla Stowarzyszenia AKSON,
- wydatki samorządowe – koszty Rady Nadzorczej (składki ZUS, diety RN)

Pan Tomasz Dziadek zwrócił również uwagę na rozważanie podwyższenia stawki za wynajem świetlicy.

Pani Danuta Górka pytała o następujące pozycje w wykonaniu:

- czy „koszty informatyczne” nie powinny być w wartościach niematerialnych i trwałych – są to licencje roczne i dlatego są w pozycji „usługi informatyczne”,
- dlaczego w bilansie otwarcia na poszczególnych nieruchomościach występują nierozksięgowane wyniki - wynik finansowy będzie rozksięgowany dopiero po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie

Pan Ryszard Leśniewski pytał dlaczego występuje różnica pomiędzy planowanymi przychodami, a kosztami – jest to różnica na centralnym ogrzewaniu, rozliczy się po zakończonym sezonie grzewczym.

Uchwała nr 4/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej “Wybrzeże” w Sławnie
z dnia 19.06.2024 roku
w sprawie przyjęcia informacji o wykonaniu planów gospodarczo – finansowych na dzień
31.03.2024 roku

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 51 ust 1 pkt 2 Statutu, postanawia:

§ 1

Przyjąć informację Zarządu o wykonaniu planów gospodarczo-finansowych, wg. stanu na dzień 31.03.2024 roku. Wykonanie planów gospodarczo – finansowych stanowi integralną część uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 7 członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad. pkt. 4

W kolejnym punkcie Rada zapoznała się z wnioskami z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 20-23.06.2024 roku i propozycją ich realizacji.

Pan Tomasz Dziadek zgłosił następujące uwagi do wniosków:

- remont klatek w budynku Jedności Narodowej 6 – czy Konserwator może pomalować klatki do 1 piętra? – jest to bezcelowe, jeżeli już rozpoczynać remont, to tylko kompleksowo,
- publikować przetargi na portalach internetowych – pozwoli to na znalezienie najkorzystniejszej oferty i obniżenie kosztów – przetargi są ogłaszane na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,
- dokumenty na Walne powinny być publikowane na stronie SM lub e-czynsze – portal e-czynsze został zaktualizowany, sprawdzamy możliwość publikowania tam informacji, będziemy publikować protokoły z Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, natomiast protokół Zarządu nie, ponieważ większość informacji trzeba by było w nim utajnić.

Prezes Zarządu Piotr Grzegorzczak poprosił Członków Rady Nadzorczej o podjęcie decyzji w sprawie realizacji wniosku o posiadaniu co najmniej średniego wykształcenia przez kandydatów do Rady Nadzorczej. Jeżeli RN wniosek zatwierdzi, kolejnym krokiem będzie zmiana Statutu Spółdzielni i zatwierdzenie go przez Walne Zgromadzenie w przyszłym roku. Przyszłoroczne wybory do Rady Nadzorczej, będą się jeszcze odbywać na starych zasadach.

Pani Anna Kosmalska – Członek Rady Nadzorczej zauważyła, że wprowadzenie takiego warunku, wykluczy część osób z możliwości kandydowania o Rady.

Pojawiły się również głosy, że w przypadku przyjęcia wniosku i wprowadzenia zmian w Statucie,

uchwałę będzie można podważyć.

Rada Nadzorcza postanowiła odrzucić wniosek z Walnego Zgromadzenia. Pozostałe wnioski zostały przyjęte jednogłośnie.

	<u>Wniosek</u>	<u>Sposób Realizacji</u>	<u>Termin realizacji</u>
I CZEŚĆ	1) Rozważyć remont klatek schodowych w bloku Jedności Narodowej 6	brak środków na realizację	-----
	2) Zadbanie o czystość na klatkach schodowych oraz terenach zielonych przed budynkami - Centrum	do realizacji, na bieżąco	2024 i lata kolejne
	3) Rozważyć możliwość podgrzewania wody za pomocą paneli fotowoltaicznych	do rozważenia, gdy będą odpowiednie programy unijne	lata kolejne
	4) Wyremontować schody od bloku Matejki 23 do osłony śmietnikowej	do realizacji	2024/2025
	5) Doświetlić drogę do osłony śmietnikowej, pomiędzy blokami Matejki 23, a Matejki 25	do realizacji	2024/2025
	6) Rozważyć renowacje posadzek w klatkach schodowych w bloku Matejki 23	zbyt duże koszty renowacji, renowacja niesie za sobą dodatkowe koszty w postaci odmalowania klatek schodowych	-----
	7) Wyregulować lampy na klatkach schodowych w bloku Powstańców Warszawskich 3	w realizacji	czerwiec 2024
	8) Wykonać remont klatek schodowych w bloku przy ul. Matejki 6	brak środków na realizację	-----
	9) Rozważyć wykonanie monitoringu na terenach należących do Spółdzielni	brak środków na realizację, do rozważenia w kolejnych latach	-----
	10) Zamontować skrzynki na reklamy przed klatkami schodowymi w bloku Powstańców Warszawskich 1	do realizacji	czerwiec 2024
	11) Wykonać ogrodzenie ogródków pod oknami przy bloku Powstańców Warszawskich 1	projekt zagospodarowania nie przewiduje montażu płotków przy ogródkach	2024

	12) Opróżnienie suszarni z przedmiotów, które uniemożliwiają korzystanie z suszarni w bloku Powstańców Warszawskich 1	do realizacji	2024/2025
II CZEŚĆ	1) Plany remontowe Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości, które są zaplanowane do wykonania w danym roku kalendarzowym, powinny zostać wywieszane na klatce schodowej lub stronie internetowej z podziałem na koszty, do lutego	do wykonania, plany umieszczać na stronie	2025
	2) Dogrzać wody z miejskich sieci ciepłowniczej przez kolektory słoneczne lub panele fotowoltaiczne, w celu obniżenia kosztów ciepłej wody	do rozważenia, gdy będą odpowiednie programy unijne	-----
	3) Czy Zarząd Spółdzielni nie mógłby wyjść naprzeciw mieszkańcom i przejąć wszystkich formalności w sprawie instalacji fotowoltaicznej na balkonach, na koszt zainteresowanego.	wniosek odrzucony, Spółdzielnia udzieli jedynie zgody, gdyż nie jest stroną umowy, odbiorcą jest właściciel lokalu	-----
	4) Objąć monitoringiem osłony śmietnikowe i parkingi Jedności Narodowej 38 i 40.	do wykonania, wspólnie z Jednością Narodowej 36, w miarę posiadanych środków	2024/2025
	5) Objęcie monitoringiem osłony śmietnikowej i parkingu Basztowa 12 – Kościuszki 7	brak środków	-----
	6) Wykonać płotek przy tarasie – lokal Kościuszki 7/1	w miarę posiadanych środków	-----
	7) Objęcie monitoringiem osłony śmietnikowej i parkingu Basztowa 12 – Kościuszki 7 oraz zabezpieczenie osłony śmietnikowej	- monitoring – brak środków	-----
		- osłonę zamkniemy i dorobić klucze dla mieszkańców	czerwiec-lipiec 2024
	8) Wykonać remont klatek schodowych w budynku przy ul. Basztowej 12	do realizacji, w miarę posiadanych środków	-----
9) Remont schodów do klatek schodowych Jedności Narodowej 38	do realizacji, naprawa doraźna	2024	

III CZĘŚĆ	1) Wykonanie parkingów z płyt jumbo przed blokiem Armii Krajowej 11	rozbudowa parkingów, w innej lokalizacji zaplanowana jest na kolejne lata	2025 i lata kolejne
	2) Remont śmietnika Okrzei 9,11, wycięcie krzewów	do realizacji, remont osłony wpisany w plany remontowy	2024/2025
	3) Zajęcie się problemem intensywnych nieprzyjemnych zapachów na klatce schodowej, fekaliami Armii Krajowej 11, bezdomnymi spożywającymi alkohol w piwnicach i na klatce	w trakcie realizacji, sprawa uciążliwego lokatora zgłoszona do MOPS-u	czerwiec 2024
	4) Usunięcie mebli, sprzętów AGD z korytarzy znajdujących się przy Armii Krajowej 11 (klatka nr 1)	w trakcie realizacji, ogłoszenia o zabranii swoich rzeczy z klatek schodowych	czerwiec 2024
	5) Remont wiaty śmietnikowej	do realizacji, uwzględnić w planie remontowym	2024/2025
	6) Nie usuwanie krzewów przy ul. Okrzei 9	odrzucono, krzewy zostaną usunięte przy budowie nowej osłony	-----
	7) Zwiększenie ilości parkingów	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2025 i lata kolejne
	8) Zagospodarowanie terenu między boiskiem, a sklepem spożywczym Pana (budowa parkingów)	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2025 i lata kolejne
	9) Remont balkonów blok Okrzei 13	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2025 i lata kolejne
	10) Interweniować w sprawie rozwiązania problemu picia alkoholu przez bezdomnych i załatwiania potrzeb fizjologicznych - Okrzei 9	w trakcie realizacji, pismo w tej sprawie zgłoszone na Policję	czerwiec 2024
	11) Wykonanie poprzecznego parkingu wzdłuż ul. Okrzei	wniosek odrzucono, nie możliwy do realizacji ze względów prawnych – teren Miasta	-----

	12) Remont schodów do klatek Armii Krajowej 18 A	do realizacji, zakres prac zostanie ustalony podczas zebrania z mieszkańcami	czerwiec/lipiec 2024
	13) Wymiana stolarki okiennej w piwnicach Armii Krajowej 18a	do realizacji, zakres prac zostanie ustalony podczas zebrania z mieszkańcami	2024/2025
	14) Zrobić parking na działkach 1337 i 1336	wniosek odrzucono, nie zgodny z przepisami i zbyt kosztowny	-----
	15) Zwiększyć ilość patroli policji na Osiedlu Okrzei	w trakcie realizacji, pismo w tej sprawie zgłoszone na Policję	czerwiec 2024
	16) Przed każdą inwestycją informować ile wzrośnie koszt funduszu remontowego	stawki funduszu remontowego wynikają z kosztów inwestycji, w przypadku ich zmiany mieszkańcy są informowani o zmianie stawki funduszu remontowego	-----
	17) Przetargi publikować na portalach internetowych np. OLX	przetargi są ogłaszane na stronie internetowej Spółdzielni	-----
	18) Walne powinno składać się z dwóch części i odbywać w sobotę	o podziale Walnego na części decyduje Rada Nadzorcza	-----
	19) Dokumenty na Walne powinny być publikowane na stronie SM lub e-czynsze (aktualności) – tzn. protokół z poprzedniego Walnego, sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie z działalność Rady Nadzorczej, Zarządu, sprawozdanie finansowe, projekty uchwał, będące przedmiotem obrad, Regulamin Walnego Zgromadzenia	publikować protokół z Walnego Zgromadzenia i protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej	kolejne lata
	1) Kandydaci do Rady Nadzorczej powinni posiadać co najmniej średnie wykształcenie	wniosek odrzucony przez Członków Rady	wniosek odrzucony

IV CZEŚĆ	2) Wyremontować place zabaw dla dzieci	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2024 i lata kolejne
	3) Remonty balkonów w budynkach przy ul. Racibora 6 (-) i Racibora 5 ()	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2024 i lata kolejne
	4) Wymienić 2 wiaty śmietnikowe przy ul. Witosa 2a oraz Witosa 12	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2025 i lata kolejne
	5) Wybudować parking przy ul. Racibora (przy placu zabaw) pomiędzy istniejącymi już parkingami (naprzeciw wiaty śmietnikowej)	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2025 i lata kolejne
	6) Ogrodzić place zabaw znajdujące się naprzeciw bloku Racibora 3, 5	w miarę posiadanych środków, uwzględnić w planach remontowych	2025 i lata kolejne
	7) Podjąć działania celem utworzenia strefy zamieszkania na Osiedlu Północ	w trakcie realizacji, wystąpimy z pismem do Urzędu Miasta	czerwiec/ lipiec 2024

Ad. pkt. 5

W kolejnym punkcie Członkowie Rady przeszli do analizy spraw wniesionych.

- pismo mieszkańców budynku Basztowa 12 z dnia 17.04.2024 roku – wniosek omówił Pan Grzegorz Tworek - Kierownik GZM, Członek Zarządu. Pismo napisał Pan ..., który tytułuje się jako przedstawiciel mieszkańców budynku Basztowej 12, jednak takiego pełnomocnictwa od nikogo, nie przedłożył. W tej sytuacji Pan ... dla Zarządu nie jest stroną dyskusji. Osłona już została zamknięta, zrobimy jeszcze odwodnienie terenu.

- zestawienie zaległości czynszowych na lokalach – omówił Prezes Zarządu – Piotr Grzegorzczuk. Zostało złożonych 9 wniosków do Sądu o wydanie nakazu zapłaty.

Największym dłużnikiem jest Pani ... Spawa jest skomplikowana, ponieważ jest to współwłasność, a nie ma przeprowadzonego postępowania spadkowego. Tylko Pani przebywa w lokalu i nie znamy adresu pozostałych udziałowców. Utrudnia to prowadzenie postępowania i przedłuża je w czasie.

Po za tym 3 nakazy ma już Pan [imię] Pan [imię] odebrał po długim czasie korespondencje, co pozwoli na pchnięcie do przodu postępowania.

Z większych dłużników należy wymienić Panią [imię] – 4.600,00 zł., Pana [imię] – 10.100,00 zł., Pana [imię] – 8.300,00 zł. Dwaj ostatni zobowiązali się do spłaty zadłużenia, jednak do dnia dzisiejszego nic nie wpłacili.

Mamy również dwóch dłużników, którzy wynajmują od nas lokal – Pani [imię], z którą dążymy do rozwiązania umowy i Państwo [imię], w stosunku do których w dniu 28.06.2024 roku, przeprowadzimy licytację z nieruchomości. Spółdzielnia przejmie lokal, wyceni go i wystawi na sprzedaż.

- wśród spraw wniesionych Rada głosowała nad uchwałą nr 5/2024 w sprawie przyznania nagrody z okazji Dnia Spółdzielczości Prezesowi Zarządu. Wszyscy pracownicy otrzymują nagrody z okazji Dnia Spółdzielca, który przypada 1 lipca, w jednakowej wysokości. W poprzednich latach, w ramach tego święta organizowaliśmy pikniki dla pracowników i emerytów.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała Nr 5/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie
z dnia 19 czerwca 2024 roku
w sprawie przyznania nagrody z okazji Dnia Spółdzielczości Prezesowi Zarządu.

Na podstawie § 14 Regulaminu Zakładowego Systemu Wynagradzania Pracowników obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Przyznać nagrodę z okazji Dnia Spółdzielczości, który przypada 01.07.2024 roku, Prezesowi Zarządu Piotrowi Grzegorzcyk w wysokości 300,00 zł brutto (słownie: trzysta złotych brutto 00/100)

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 7 członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej

Pan Tomasz Dziadek poruszył tematy:

- wymiany domofonu w budynku przy ul. Jedności Narodowej 6,
- na jakim etapie jest sprawa Państwa – wyznaczono termin rozprawy o eksmisję na wrzesień/ październik,
- czy Spółdzielnia ma już wycenę na działkę przy ul. Armii Krajowej – wycena nie jest jeszcze zrobiona,
- niedogrzone mieszkanie przy ul. Mickiewicza 3 Państwa – spotkaliśmy się z przedstawicielem Firmy Thermocontrol, który zaproponował 2 rozwiązania problemu – instalacja zaworów rozdzielających 2 strony budynku i przerobienie instalacji centralnego ogrzewania w poziomie.
- wprowadzić zapis do Regulaminu, żeby montować zawory jednej firmy np. DANFOSS – nie możemy narzucić mieszkańcom jednej firmy, ponieważ zawory są własnością mieszkańca.

Na zakończenie obrad Rada dyskutowała nad pismem Pana Tomasza Dziadek, dotyczącym pełnieniem przez niego dyżurów. Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Pani Iwona Majewska zaznaczyła, że Rada jest organem nadzorującym i kontrolnym. Do rozwiązywania spraw jest natomiast Zarząd i pracownicy. Mieszkańcy w każdej chwili mogą się z Radą skontaktować. Temat dyżurów był poddany pod głosowanie na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu i Członkowie podjęli decyzje. Poza tym jeżeli dyżury miały by być wznowione, to dla wszystkich Członków Rady, a nie dla jednej osoby, ponieważ wszyscy gramy do jednej bramki.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Rady

Zdzisław Zaluski

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Majewska

.....

Protokolant

Katarzyna Tokarska

.....