

Protokół nr 2/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże”
w Sławnie odbytego w dniu 09.04.2024 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 |
| 13. Kazimierz Olejniczak | – były Prezes Zarządu |
| 14. Adam Marczyk | – osoba badająca poprawność sporządzenia
sprawozdania finansowego |

Tematem posiedzenia będzie:

1. Przyjęcie proponowanego porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Przedstawienie informacji o poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2023 rok – **uchwała nr 2/2024**
4. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok.
5. Podjęcie uchwały w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia członków do poszczególnych jego części – **uchwała nr 3/2024**
6. Zatwierdzenie materiałów sprawozdawczych za 2023 rok
- sprawozdanie finansowe za 2023 rok wraz o opinią z badania,

- sprawozdania Zarządu,
- sprawozdanie Rady Nadzorczej
- wykonanie kosztów eksploatacji na poszczególne nieruchomości
- wykonanie funduszu remontowego na nieruchomości i budynki

7. Sprawy bieżące i wniesione.

- pismo Pana Stanisława z dnia 14.02.2024 roku i z dnia 05.03.2024 roku
- pismo Państwa Bożeny i Wiesława z dnia 19.03.2024 roku
- pismo mieszkańców Osiedla Północ w sprawie zaniechania prac budowlanych na działce nr 1363/3
- pismo Pana Mateusza z dnia 04.04.2024 roku
- pismo Związku Inwalidów Wojennych RP z dnia 09.02.2024 roku

8. Zakończenie obrad.

Pan Tomasz Dziadek zapytał o powód obecności na posiedzeniu, Pana Adama Marczyk. Przewodnicząca wytłumaczyła, że Pan Adam badał poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok i przyjechał, na zaproszenie Rady, w celu przedstawienia wyników owego badania.

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

Pan Adam Marczyk, przedstawił opinię z badania poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za 2023 roku. Protokół z badania otrzymał każdy z Członków Rady.

Wskaźnik płynności finansowej powinien oscylować w granicach od 1,5- 2. W SM „Wybrzeże” wskaźnik wynosi 1,70, więc sytuacja jest bardzo dobra.

Pan Paweł Kopczyński zauważył, że protokół z badania jest przedstawiony w jasny i przystępny sposób.

Pan Tomasz Dziadek prosił o rozszyfrowanie skrótu „środki na rachunku ZFŚS”. Pan Marczyk wytłumaczył, że są to środki na Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych. Rada nie miała innych pytań do protokołu z badania.

Uchwała została podjęta.

Uchwała nr 2/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie
z dnia 09 kwietnia 2024 roku
w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2023 rok

Na podstawie § 51 ust 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni postanawia się:

§ 1

Przyjąć bez zastrzeżeń sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie za rok 2023, składające się z :

- bilansu
- rachunku zysków i strat w wersji porównawczej
- dodatkowych informacji i objaśnień
- sprawozdania z działalności Spółdzielni
- przyjęcie informacji o poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok, dokonanego za Radę Nadzorczą przez podmiot sprawdzający – Adam Marczyk – certyfikowany księgowy.

§ 2

1. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu proponuje nadwyżkę bilansową w wysokości **296.760,00 zł** przenieść w kwocie **84.033,49 zł** na działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w zakresie obciążającym Członków, a pozostałą kwotę w wysokości **212.726,51 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy.
2. Podział nadwyżki finansowej za 2023 rok ilustruje tabela stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

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

Ad. pkt. 4

W kolejnym punkcie Rada przeszła do głosowania nad przyjęciem sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok.

Pan Tomasz Dziadek pytał co należy rozumieć pod stwierdzeniem: „Zadania o charakterze gospodarczym związane były z realizacją ustalonych przez Walne Zgromadzenie kierunków

rozwoju Spółdzielni na lata kolejne”. Wy tłumaczono, że chodzi tu o wnioski przyjęte podczas Walnego Zgromadzenia, do realizacji na lata kolejne.

Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad. pkt. 5

Członkowie Rady zapoznali się z uchwałą nr 3/2024 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia członków do poszczególnych jego części.

Pani Iwona Majewska stwierdziła, że byłaby za organizacją Walnego w jednej części.

Pani Danuta Górka pytała, czy można zmniejszyć ilość części Walnego.

Pan Tomasz Dziadek zaproponowała, aby Walne Zgromadzenie zostało podzielone na 3 części.

Prezes Zarządu – Piotr Grzegorzczak, wytłumaczył, że ze względów finansowych, w tym roku Zarząd proponuje zorganizowanie Walnego Zgromadzenia w świetlicy Spółdzielni, bez angażowania firmy do liczenia głosów. Pozwoli to zaoszczędzić ok. 12.000,00 zł.

Nie mamy możliwości podziału Walnego na mniejszą ilość części, z uwagi na ograniczone rozmiary świetlicy. Musimy mieć gwarancję, że wszyscy Członkowie pomieszczą się na danej części, chociaż z doświadczenia wiemy, że frekwencja bywa różna.

Uchwała została podjęta.

Uchwała Nr 3/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej “ Wybrzeże” w Sławnie
z dnia 09 marca 2024 roku
w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia członków
do poszczególnych jego części

Na podstawie § 28 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni oraz § 6 Regulaminu Walnego Zgromadzenia postanawia się:

§ 1

Dokonać podziału Walnego Zgromadzenia na cztery części.

§ 2

Zaliczyć członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

1. Walne Zgromadzenie część I – liczba członków Spółdzielni – **436 członków**
2. Walne Zgromadzenie część II – liczba członków Spółdzielni – **274 członków**
3. Walne Zgromadzenie część III – liczba członków Spółdzielni – **309 członków**
4. Walne Zgromadzenie część IV – liczba członków Spółdzielni – **504 członków**

§ 3

Przyjąć formę głosowania podczas Walnego Zgromadzenia przez głosowanie ręczne.

§ 4

Szczegółowy wykaz nieruchomości objętych kolejnymi częściami Walnego Zgromadzenia wraz z liczbą członków przypisanych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało	6	Członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało	1	Członków Rady Nadzorczej

Ad. pkt. 6

W kolejnym punkcie Członkowie Rady przeszli do zatwierdzenia materiałów na Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w dniach 20-23.05.2024 roku.

Pan Tomasz Dziadek pytał, o pkt 9e) z zawiadomienia na Walne - wyrażenie zgody na sprzedaż działki nr 1244 przy ul. Armii Krajowej 18 i pkt. 9f) wyrażenie zgody na zbycie lokalu użytkowego wydzielonego z części korytarza przy ul. Armii Krajowej 11.

Pan Grzegorz Tworek – Kierownik GZM wytłumaczył, że działka nr 1244 jest działką wyodrębnioną, na niej posadowiony jest garaż należący do Pana W. Garaż powstał z zabudowanego boksu w którym przetrzymywano odpady – szlakę, w czasach w których funkcjonowała kotłownia dla budynków przy ul. Armii Krajowej 18a 18b.

W drugim przypadku chodzi o sprzedaż wydzielonego pomieszczenia z korytarza w budynku przy ul. Armii Krajowej 11, które zostało zabudowane i zagospodarowane.

Materiały na Walne Zgromadzenie zostało zatwierdzone jednogłośnie.

Ad. pkt. 7

Wśród wolnych wniosków i spraw wniesionych, Rada rozpatrzyła:

- pismo Pana Stanisława z dnia 14.02.2024 roku i z dnia 05.03.2024 roku

Prezes Zarządu – Piotr Grzegorzczuk wyjaśnił, że u Pana były dwie naprawy dachu. Pierwsza nie przyniosła efektu, dopiero po drugiej przeciek został usunięty. Sytuację dodatkowo utrudniała pogoda, ponieważ, przez ciągłe opady, ciężko było stwierdzić, czy dach dalej przecieka.

Spółdzielnia pomoże Panu w naprawie szkód, które powstały w wyniku przecieku, ponieważ właściciele sami nie są w stanie z tym sobie poradzić (starsza matka z chorym synem). Koszty zostaną pokryte z ubezpieczenia. Prace są obecnie wykonywane.

- pismo Państwa Bożeny i Wiesława z dnia 19.03.2024 roku

Radca Prawny Stanisław Szostak, wyjaśnił, że Państwo wynajmują od Spółdzielni lokal w budynku Kościuszki 7 od 2016 roku. Doprowadzili do dużego zadłużenia na lokalu i garażu. Garaż już odebraliśmy. Z lokalu został złożony wniosek o eksmisję, którą czasowo wstrzymano z uwagi na brak lokalu zastępczego. Obecnie taki lokal został już wskazany. Państwo wielokrotnie podpisali porozumienia, których nie realizowali. Obecnie po raz kolejny deklarują chęć spłaty zadłużenia. Zarząd stoi na stanowisku nie dawania kolejnej szansy. Sprawa ta jest w kompetencji Zarządu, jednak Rada Nadzorcza może służyć opinią.

- pismo mieszkańców Osiedla Północ w sprawie zaniechania prac budowlanych na działce nr 1363/3.

Prezes Zarządu – Piotr Grzegorzczak wyjaśnił, że na działce nr 1363/3 Spółdzielnia nigdy nie planowała prac budowlanych, ponieważ wskazana w piśmie działka, zgodnie z uchwałą ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia została sprzedana Pani i nie jest już własnością Spółdzielni. Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiony wniosek należy uznać za bezzasadny.

Przypuszczając, że wnioskodawcom prawdopodobnie chodziło o działkę 1371/2 i budowę budynku przy ul. Racibora 5a, poprzedni Prezes Zarządu Kazimierz Olejniczak zauważył, że w związku inwestycją, poniesione zostały już określone koszty w wysokości 337.358,36 zł. W przypadku zaniechania budowy, owe koszty zostaną spisane w stratę, którą muszą pokryć Członkowie.

Prezes Zarządu Piotr Grzegorzczak, odniósł się do argumentów poruszanych przez mieszkańców Osiedla o likwidacji placu zabaw, mieszczącego się na tym terenie. W przyszłości Spółdzielnia chce stworzyć jeden większy i dobrze zaopatrzonego plac zabaw i zlikwidować mniejsze, znajdujące się na terenie Osiedla Północ.

- pismo Pana Mateusza z dnia 04.04.2024 roku

Temat był już omawiany na poprzednich posiedzeniach Rady. Umorzenie opłaty za centralne ogrzewanie za rok 2023/2024 jest niemożliwe, ponieważ ciepło zostało pobrane. Umorzenie spowodowałoby obciążenie kosztami pozostałych lokali w budynku. Należy wskazać, że samo

odkręcenie głowicy termostaticznej, przy osiągnięciu niskiej temperatury na grzejniku, nie spowoduje nabicia nadmiernej ilości jednostek. Dopiero wzrost temperatury na grzejniku jest równoznaczny z faktycznym wzrostem zużycia.

- pismo Związku Inwalidów Wojennych RP z dnia 09.02.2024 roku

Przez niedopatrzenie, odpowiedzi na pismo udzielił Zarząd, pomimo, że było ono kierowane do Rady Nadzorczej. Członkowie Rady ustalili, że Spółdzielnia nie ma możliwości przyznania zapomogi dla Pana Jana . Pan nie jest nawet właścicielem lokalu. Instytucjami władnymi w tym wypadku jest MOPS, gdzie właściciel może się starać o zapomogi, m.in. dodatek mieszkaniowy.

Prezes Zarządu Piotr Grzegorzczak poinformował, że przed posiedzeniem Rady, wpłynął mailem od Pani Agnieszki . Mail ma 29 stron i nie sposób go odczytać podczas dzisiejszego posiedzenia, więc zostanie przesłany do każdego z Członków Rady.

Pan Tomasz Dziadek poruszył tematy:

- zepsutego zamka w drzwiach wejściowych w budynku przy ul. Basztowej 12 (2 klatka),
- dorobienia kluczy do osłony śmietnikowej Basztowa 12,
- sprawdzić dlaczego stoi woda w osłonie przy ul. Basztowej 12,
- przy ul. Jedności Narodowej parkuje od dłuższego czasu samochód – samochód jest sprawny, zarejestrowany, właściciel mieszka w którymś z bloków,
- w jakiej wysokości Spółdzielnia pobierała opłaty za udostępnienie klatek schodowych do wywieszenia materiałów wyborczych i dlaczego pracownik Spółdzielni, w godzinach pracy je wieszał – Spółdzielnia wszystkim komitetom, które się zgłosiły z wnioskiem, udzieliła zgody na wywieszenie materiałów, opłaty za to nie pobieraliśmy. Pracownicy Spółdzielni nie wywieszali materiałów wyborczych. Jeżeli ma Pan wiedzę, że taka sytuacja miała miejsce, prosimy o podanie nazwiska.
- na jakim etapie jest sprawa Państwa – sprawa jest w sądzie, jeszcze nie otrzymaliśmy odpowiedzi,
- dlaczego nie wszystkie pisma kierowane do Rady Nadzorczej, do niej nie trafiają – na piśmie, na które Pan się powołuje z 2023 roku, nie ma daty wpływu, ciężko więc powiedzieć, czy pismo zostało złożone. Możliwe, że zostało przekierowane wg. właściwości.

Pan Paweł Kopczyński zwrócił uwagę na konieczność przeprowadzenia przeglądu placów zabaw – przegląd jest już zrobiony. Część sprzętów wyłączyliśmy z użytkowania. Uzupełnimy brakujące elementy i postaramy się zakupić z biegiem czasu i w miarę możliwości finansowych nowe przyrządy.

Pani Anna Kosmalska pytała o wyrównanie terenów zielonych na Osiedlu Okrzei, rozjeżdżonych przez samochody podczas przeprowadzania inwestycji remontu drogi Okrzei – na dniach nawieziemy tam świeżej ziemi i teren będzie wyrównany.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Rady

Zdzisław Załuski

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Majewska

.....

Protokolant

Katarzyna Tokarska

.....