

Protokół Nr 2/2024 r.
z posiedzenia Rady Nadzorczej
przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

w dniu 20 marca 2024 roku.

W dniu 20 marca 2024 r. o godz. 17.00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, w którym udział wzięli członkowie Rady Nadzorczej i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z listą obecności – ***załącznik nr 1 do protokołu.***

Posiedzenie Rady Nadzorczej jest utrwalane za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk. Członkowie Rady Nadzorczej zostali prawidłowo powiadomieni o terminie i porządku obrad. Wszyscy przybyli potwierdzili swoją obecność.

Prowadzenie – Marek Leszczak – Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Porządek obrad niniejszego posiedzenia przedstawia się następująco:

1. Otwarcie i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Uchwalenie planu rzeczowego remontów na 2024 rok – podjęcie uchwały.
4. Uchwalenie planu finansowo – gospodarczego na 2024 rok – podjęcie uchwały.
5. Uchwalenie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe – podjęcie uchwały.
6. Zakończenie obrad – pytania i wnioski.

Ad. 1 Otwarcie i przyjęcie porządku obrad.

Organizację przebiegu posiedzenia Rady Nadzorczej wszyscy członkowie Rady otrzymali do wiadomości w formie papierowej.

Tematykę obrad odczytał Przewodniczący Rady Nadzorczej i stwierdził, że obecność członków Rady upoważnia do podejmowania prawomocnych decyzji i uchwał. Uwag i propozycji nie zgłoszono. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie – ***załącznik nr 2 do protokołu.***

Przystąpiono do realizacji porządku obrad.

Ad. 2 Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali protokół z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego w dniu 21.02.2024 w formie papierowej.

Radny Pan Stanisław Olechowski zgłosił uwagę do treści Protokołu. Uważa, że w protokole brakuje wystąpienia Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Marka Leszczaka na temat budowy parkingu przy ul. M.C. Skłodowskiej 5 (od strony szkoły).

W związku z powyższym protokół Nr 1/2024 z posiedzenia Rady Nadzorczej przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku z dnia 21 lutego 2024 roku został uzupełniony o wystąpienie Pana Przewodniczącego, który poinformował, że Spółdzielnia w 2017 roku uzyskała pozwolenie na budowę parkingu przy ul. M.C. Skłodowskiej 5. Właścicielami działki na której planowano budowę parkingu, oprócz Spółdzielni Mieszkaniowej jest Gmina Miasto Leżajsk i Parafia Farna w Leżajsku. Zarówno Miasto jak i Parafia z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę użyczenia, wyraziło zgodę, aby na działce zrealizować inwestycję. Parking miał być ogólnodostępny. Projekt parkingu został wykonany, jednak budowa była zagrożona, ponieważ Zakład Gazowniczy narzucił uciążliwe warunki zabezpieczenia gazociągu przebiegającego przez działkę. Na istniejącym gazociągu na odcinku pod projektowanym parkingiem należało wykonać odnowienie izolacji, istniejącą izolację należało usunąć, a następnie wykonać nowe zabezpieczenie antykorozyjne gazociągu. Przewidywany koszt budowy parkingu miał wynieść ok. 140 tysięcy zł. + zabezpieczenie sieci gazowej wycenione na ok. 100 tysięcy zł. Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza podjęli decyzję o zawieszeniu budowy, ponieważ byłby to bardzo wysoki koszt. Na koniec stwierdził, że w obecnej sytuacji należałoby podjąć ponownie rozmowy z miastem, parafią i zakładem gazowniczym w sprawie ewentualnej realizacji tego zadania.

Więcej uwag i pytań nie zgłoszono.

Po uzupełnieniu treści protokół Nr 1/2024 z 21.02.2024 r. został przyjęty bez zmian.

Ad. 3 Uchwalenie planu rzeczowego remontów na 2024 rok – podjęcie uchwały.

Głos zabrał Prezes Zarządu Spółdzielni. Omówił jakie prace remontowo – budowlane Spółdzielnia planuje wykonać na nieruchomościach budynkowych w 2024 roku.

Prace remontowe jakie zostały zaplanowane na poszczególnych nieruchomościach uwzględniają propozycje i uwagi jakie wnieśli mieszkańcy poszczególnych nieruchomości. Uwzględniają również stan środków zgromadzonych na funduszu remontowym z którego zostaną sfinansowane. Poinformował o wysokim wzroście kosztów eksploatacji zasobów i działaniach w celu ich częściowego pokrycia z funduszu zasobowego. Aby nie dopuścić do zbyt wysokiego obciążenia mieszkańców dla sześciu nieruchomości postanowiono obniżyć o 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej naliczenia na funduszu remontowym.

Prezes Spółdzielni zaprezentował członkom Rady Nadzorczej zdjęcia balkonów na budynku przy ul. Br. Śniadeckich 2, wykonane w dniu 18.03.2024 r., które pokazują ich rzeczywisty stan techniczny. Większość balkonów jest w złym stanie. Płyty od dołu zaczynają się kruszyć, w wielu miejscach widać pokryte rdzą zbrojenia żelbetonowe, fuga przy płytkach jest pokuszona. Dlatego Zarząd Spółdzielni jest za przeprowadzeniem robót na balkonach tej nieruchomości.

W dniu 15 marca 2024 roku odbyło się posiedzenie Komisji GZM, której głównym przedmiotem pracy była analiza dokumentów i przyjęcie planu zakresu rzeczowego remontów zaplanowanych na 2024 rok.

Treść protokołu przedstawił i omówił Przewodniczący Komisji Pan Mieczysław Sztaba – **załącznik nr 5 do protokołu.**

Planując rodzaje robót, które mają być wykonane w 2024 r. dla poszczególnych nieruchomości, komisja GZM szczegółowo analizowała zakres tych robót oraz uwzględniała zgromadzony stan środków na funduszu remontowym tych nieruchomości, jakie mogą być przeznaczone na ich wykonanie. W planie remontów, który został przedłożony przez Zarząd Spółdzielni komisja GZM zaproponowała następujące zmiany:

- usunięcie remontu balkonów na nieruchomości przy ul. Br. Śniadeckich 2,
- ujęcie w planie docieplenia stropodachu na budynku przy ul. Br. Śniadeckich 2,
- remont barierek (ekranów) balkonowych na budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 3
- montaż domofonów cyfrowych na budynku przy ul. Kopernika 3.

W związku ze zmianami zaproponowanymi przez komisję GZM, Zarząd Spółdzielni przygotował II wersję planu remontów poszczególnych nieruchomości. Zmiana dotyczyła przede wszystkim usunięcia z planu remontów balkonów i płyt balkonowych oraz ekranów na budynku przy ul. Br. Śniadeckich 2. Członkowie komisji GZM uważali, że remont balkonów na tej nieruchomości mocno obciąży fundusz remontowy, a to z kolei przyczyni się do podwyższenia kwoty naliczeń czynszowych dla mieszkańców.

Po przeanalizowaniu potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości oraz potrzeb remontowych mienia Spółdzielni, komisja uznała za celowe remonty wymienione w załączniku nr 3 (I wersja) do planu finansowego oraz w załączniku do GM-5. Komisja pozytywnie opiniuje częściowe pokrycie kosztów eksploatacji środkami z funduszu zasobowego oraz zmniejszenie naliczeń na fundusz remontowy dla 6 nieruchomości. Komisja pozytywnie opiniuje projekt planu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok i rekomenduje Radzie Nadzorczej jego przyjęcie oraz wnosi o przyjęcie przedłożonej uchwały bez zmian.

Dyskusja.

Radny Pan Mieczysław Sztaba zaznaczył, że blokada remontów balkonów na budynku przy ul. Br. Śniadeckich 2 była przede wszystkim związana z wysokimi opłatami na funduszu remontowym. Dlatego komisja zaproponowała usunięcie tych remontów, a zaproponowała remont stropodachu. Po obejrzeniu zdjęć balkonów oraz wnikliwej analizie i dyskusji, członkowie komisji GZM przychylają się do propozycji Zarządu.

Radny Pan Stanisław Olechowski jest przeciwny myciu elewacji na budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 7. Uważa, że wcześniej należy zrobić porządek z drzewami, a mycie elewacji przełożyć na następny rok. Proponuje też, pozostawienie stawki funduszu remontowego na tym samym poziomie co obecnie, a nie obniżanie o 0,50 zł.

Stwierdza, że należało by, obniżyć stawkę funduszu remontowego na nieruchomości przy ul. M.C. Skłodowskiej 5, ponieważ kwota na tym funduszu jest bardzo wysoka.

Prezes Spółdzielni proponuje jednak mycie elewacji i przycięcie drzew, a kwestia pozostawienia stawki funduszu remontowego na obecnym poziomie, będzie skutkowałą wysokimi podwyżkami naliczeń czynszowych. Z kolei jeśli chodzi o nieruchomość przy ul. M.C. Skłodowskie 5, to mieszkańcy sami musieli by wnioskować o obniżenie stawki na funduszu remontowym. Taka propozycja od mieszkańców nigdy nie wpłynęła.

Radny Pan Jan Cisek wnioskuje o sprawdzenie dlaczego na budynku przy ul. Staszica 4 jest takie duże zużycie energii. Zaproponował też czyszczenie lastriko ma klatkach schodowych.

Pełną treść wystąpienia odzwierciedla nagranie obrad.

Po wysłuchaniu opinii Przewodniczący Rady Nadzorczej zakończył dyskusję, odczytał projekt uchwały i poddał pod głosowanie jawne.

Uchwała NR RN/1/2024 w sprawie „przyjęcia planu rzeczowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku na 2024 rok” – załącznik nr 11 do protokołu - została podjęta jednogłośnie – 11 głosów „za”.

Ad. 4 Uchwalenie planu finansowo – gospodarczego na 2024 rok – podjęcie uchwały.

Plan finansowo – gospodarczy na 2024 rok wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w formie pisemnej do zapoznania się - ***załącznik nr 9 do protokołu.***

Projekty planów finansowo – gospodarczych na 2024 rok oraz propozycje zaplanowanych kosztów przedstawiła Główna Księgowa. Szczegółowo omówiła poszczególne pozycje planów i dodała krótki komentarz do nich.

Aby zmniejszyć opłaty na eksploatacji w 2024 roku, Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć 200 tysięcy zł. z funduszu zasobowego na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi proporcjonalnie do powierzchni na wszystkie nieruchomości. Uchwałę w tej sprawie podejmie Walne Zgromadzenie na planowanym w czerwcu br. zebraniu. Planowany niedobór na nieruchomościach budynkowych pokryty zostanie nadwyżką z lat ubiegłych. Planowane wpływy z naliczeń, przeznaczone wraz z nadwyżką z roku poprzedniego w całości pokryją łączny koszt zaplanowanych robót.

Plany zostały również przeanalizowane przez Komisję Rewizyjną w dniu 15 marca 2024 roku. Treść protokołu przedstawiła Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Anna Czerwonka – ***załącznik nr 7 do protokołu.***

W wyniku analizy przedstawionych dokumentów Komisja Rewizyjna stwierdziła, że przedstawione plany są zgodne z kierunkami działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej. W wyniku analizy Komisja Rewizyjna pozytywnie opiniuje plan finansowo – gospodarczy na 2024 rok oraz proponowane wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni na 2024 rok.

Po wysłuchaniu opinii Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały i poddał pod głosowanie jawne.

Uchwała NR RN/2/2024 w sprawie „*zatwierdzenia planów finansowo – gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku na 2024 rok*” – załącznik nr 16 do protokołu - została podjęta – 10 głosów „za”, 1 głos „przeciw”.

Pełną treść wystąpień odzwierciedla nagranie obrad.

Ad. 5 Uchwalenie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe – podjęcie uchwały.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali materiały dotyczące opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe w formie pisemnej do zapoznania się.

Na wysokość opłat eksploatacyjnych oraz na wysokość funduszy remontowych wpływ mają planowane koszty. Komisja Rewizyjna na swoim posiedzeniu w dniu 15 marca 2024 roku również pozytywnie zaakceptowała zmianę wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

Dyskusja.

Podczas dyskusji Pan Stanisław Olechowski zapytał, kto wykonuje przeglądy budynków tj. przeglądy kominiarskie i gazowe, oraz kiedy i na jaki cel był uruchomiony fundusz zasobowy i dlaczego został uruchomiony w tym roku?

Prezes Zarządu odpowiedział, że przeglądy wykonywane są przez zewnętrzne osoby, firmy oraz przez pracowników Spółdzielni w ramach swoich obowiązków. Jeśli chodzi o fundusz zasobowy to nie był jeszcze uruchomiony na częściowe pokrycie kosztów eksploatacji zasobów. W tym roku po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie, zostanie on uruchomiony na sfinansowanie niedoboru (straty) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, aby zmniejszyć opłaty eksploatacyjne.

Po wysłuchaniu opinii Przewodniczący Rady Nadzorczej zakończył dyskusję, odczytał projekt uchwały i poddał pod głosowanie jawne.

Uchwała NR RN/3/2024 w sprawie „*ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku*” – załącznik nr 20 do protokołu – została podjęta – 9 głosów „za”, 2 głosy „przeciw”.

Pełną treść wystąpień odzwierciedla nagranie obrad.

Ad. 6 Zakończenie obrad – pytania i wnioski.

Bieżące pytania i wnioski zadawali:

1. Pani Kazimiera Majewicz:

- zapytała o pozew dotyczący Walnego Zgromadzenia z 2023 r., czy jest dalszy ciąg postępowania?

Odpowiedź Prezesa Zarządu: na obecnym etapie sprawy nie ma nic nowego, czekamy na decyzje Sądu o przesłuchania świadków.

2. Pan Jan Cisek:

- czy można sfrezować pniaki, które pozostały po wycince drzew?

Odpowiedź Prezesa Zarządu: usługa frezowania jest bardzo droga, trzeba znaleźć inny sposób usunięcia pniaków.

3. Pan Mieczysław Sztaba:

- kiedy budynek przy ul. Kopernika 13 będzie dostępny dla mieszkańców?
- czy budynek jest już oddany do użytku ?

Odpowiedź Prezesa Zarządu: cały plac koło tego budynku został udostępniony mieszkańcom, dlatego mogą parkować tam samochody; budynek został odebrany przez sanepid i straż pożarną, jest również przygotowany projekt na garaże (wiaty) na potrzeby Spółdzielni.

Pan Mieczysław Sztaba zgłosił wniosek, aby członkowie komisji GZM uczestniczyli w przeglądach na osiedlu, dlatego prosi, aby informować go o każdej takiej sytuacji.

Więcej pytań i wniosków nie zgłoszono.

Po wyczerpaniu tematyki porządku obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej – Marek Leszczak zakończył posiedzenie.

Posiedzenie trwało od godz. 17⁰⁰ do godz. 20⁰⁰.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

Kazimiera Majewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

Marek Leszczak