

Protokół Nr 3/2024 r.
z posiedzenia Rady Nadzorczej
przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

w dniu 24 kwietnia 2024 roku.

W dniu 24 kwietnia 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. Ocena działalności Spółdzielni za 2023 rok w oparciu o:
 - a) analizę ekonomiczno-finansową oraz analizę wykonania planów rzeczowych,
 - b) sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku za 2023 rok.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z realizacji planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku za 2023 rok.
5. Rozpatrzenie i przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok.
6. Zapoznanie się ze sprawami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni – podjęcie uchwał.
8. Przyjęcie stanowiska Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie poruszonej w piśmie mieszkanki Spółdzielni budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 1/8 z dnia 8 kwietnia 2024 roku.
9. Zmiana wysokości naliczeń na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. M.C. Skłodowskiej 5 w Leżajsku – podjęcie uchwały.
10. 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- ***załącznik nr 2 do protokołu.***

Tematykę obrad odczytał Przewodniczący Rady Nadzorczej i stwierdził, że obecność członków Rady upoważnia do podejmowania prawomocnych decyzji i uchwał.

Pan Marek Kida złożył wniosek o dodanie do porządku obrad do punktu 9 zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej na nieruchomości przy ul. Pileckich 2 w Sokołowie Małopolskim. Zaproponował obniżenie tych naliczeń o 0,40 zł/m² z kwoty 1,29 zł/m².

Głos w tej sprawie zabrał Prezes Zarządu, informując, że Zarząd nie jest przygotowany na dzisiejsze posiedzenie w tym temacie. Mieszkańcy muszą wystąpić do Spółdzielni z pismem o zmniejszenie naliczeń na eksploatacji. Trzeba przeanalizować koszty na nieruchomości i dopiero wtedy można podjąć decyzje o zmianie uchwały. Wniosek ten należy przełożyć na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie wniosek o zmianę porządku obrad zaproponowany przez Pana Marka Kida.

W wyniku jawnego głosowania „za” było 2 głosy, „przeciw” 8 głosów.

Wniosek nie został przyjęty.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie przedłożony porządek obrad (załącznik nr 2 do protokołu).

Porządek obrad został przyjęty.

Więcej uwag i propozycji nie zgłoszono.

Przystąpiono do realizacji porządku obrad.

Pełną treść wystąpień odzwierciedla nagranie obrad.

Ad. 2 Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali protokół z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego w dniu 20.03.2024 w formie papierowej.

Uwag nie zgłoszono. Jednogłośnie protokół w wersji przedstawionej został przyjęty bez zmian.

Ad. 3 Ocena działalności Spółdzielni za 2023 rok w oparciu o:

- a) analizę ekonomiczno-finansową oraz analizę wykonania planów rzeczowych,***
- b) sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku za 2023 rok.***

Materiały dotyczące analizy ekonomiczno – finansowej działalności Spółdzielni za 2023 rok wraz z załącznikami obrazującymi dokładne wyniki kosztów, przychodów na poszczególnych nieruchomościach budynkowych członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w formie papierowej – ***są to załączniki nr 10, 11 i 12 do protokołu.***

Również w formie papierowej otrzymali bilans oraz rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. – ***załączniki nr 13 i 14 do protokołu.***

Głos zabrała Główna Księgowa. Szczegółowo omówiła poszczególne pozycje analizy ekonomiczno-finansowej Spółdzielni za 2023 rok i na bieżąco przedstawiła krótki komentarz do nich. Wyjaśniła również jakie składniki składają się na koszty i przychody. Przy omawianiu pozostałych kosztów operacyjnych poinformowała, że na fakturze za rozliczenie centralnego ogrzewania za 2023 rok, została doliczona kwota 3 088,81 zł za umieszczenie dodatkowego tekstu.

Na koniec stwierdziła, że Spółdzielnia jest w dobrej sytuacji finansowej. Chociaż należności z tytułu opłat eksploatacyjnych wzrosły, a wskaźnik zadłużenia zwiększył się z 2,7% do 3,8%, nie zagraża to utrzymaniu płynności finansowej. Zarząd na bieżąco monitoruje stan zadłużeń i prowadzi różnorodne działania egzekucyjne.

Nad oceną realizacji zakresu rzeczowego remontów i nad oceną działalności finansowo – gospodarczej Spółdzielni pracowały Komisje Stałe Rady Nadzorczej.

Członkowie Komisji Rewizyjnej spotkali się 19 kwietnia 2024 r. Zapoznali się z materiałami przedstawionymi przez Zarząd Spółdzielni. Treść protokołu przedstawił i omówił Pan Tomasz Kloc.

Na podstawie danych sprawozdawczych Komisja Rewizyjna oceniła wyniki ekonomiczno-finansowe działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku pozytywnie. Pod względem formalnym sprawozdanie finansowe za 2023 rok opracowane jest prawidłowo i w związku z tym Komisja Rewizyjna wnioskuje o przyjęcie sprawozdania, które może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Treść protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej to **załącznik nr 5 do protokołu**.

W dniu 19 kwietnia 2024 r. odbyło się posiedzenie Komisji GZM. Sprawozdanie z pracy Komisji złożył Przewodniczący Komisji Pan Mieczysław Sztaba.

Przedmiotem pracy Komisji GZM była ocena realizacji zakresu rzeczowego remontów za 2023 rok. Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym i wykonaniem planu remontowego oraz analizą ekonomiczno-finansową Spółdzielni za 2023 rok Komisja GZM uznaje za zasadne poszerzenie zakresu robót i związane z tym przekroczenia planowanych kosztów. Pozytywnie ocenia realizację zakresu rzeczowego remontów za 2023 rok.

Ocena i wnioski Komisji GZM to **załącznik nr 7 do protokołu**.

Dyskusja

Pan Stanisław Olechowski zwrócił uwagę, aby w analizie ekonomiczno-finansowej przy funduszu remontowym opisywać, gdzie zostały wymienione kamery w monitoringu osiedlowym, przy jakiej ulicy.

Odpowiedzi udzieliła Główna Księgowa informując, że wymiana w monitoringu osiedlowym dotyczyła kamer na budynku przy ul. Kopernika 1 i 11 w Leżajsku.

Pan Marek Kida zgłosił, że w mieszkaniach nr 57 i 58 przy ul. Pileckich 4 w Sokołowie Młp. odchodzi warstwa żywicy na balkonach, które niedawno były remontowane. Prosi, aby w ramach gwarancji przeprowadzić kontrolę na balkonach i wykonać poprawki.

Zapytał, jaki jest koszt koszenia trawy czy odśnieżania przez konserwatora na osiedlu w Sokołowie Młp. Czy można rozbić koszty konserwatorów na poszczególne osiedla?

Odpowiedzi udzieliła Główna Księgowa, informując, że konserwator zatrudniony jest na umowę zlecenia i nie otrzymuje dodatkowego wynagrodzenia np. za koszenie trawy czy odśnieżanie.

Pełną treść wystąpień odzwierciedla nagranie obrad.

Ad. 4 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z realizacji planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku za 2023 rok.

Po wysłuchaniu opinii członków Rady Nadzorczej i wyjaśnień Zarządu Spółdzielni Przewodniczący Rady Nadzorczej ogłosił głosowanie jawne i odczytał projekt uchwały w sprawie: „*przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z realizacji planów finansowo - gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku za 2023 rok*”.

Uchwałą NR RN/4/2024 postanowienia zawarte w § 1 uchwały zostały podjęte jednogłośnie – 10 głosów „za” przyjęciem uchwały – treść uchwały to **załącznik nr 16 do protokołu**. Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostanie przedłożone do zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Ad. 5 Rozpatrzenie i przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w formie papierowej projekt sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok – **załącznik nr 18 do protokołu**. Nie zgłoszono dodatkowych propozycji i zmian – jednogłośnie treść sprawozdania została przyjęta.

Ad. 6 Zapoznanie się ze sprawami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

Z projektem porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się - **załącznik nr 19 do protokołu**.

Termin obrad Walnego Zgromadzenia został ustalony na **12 czerwca 2024 roku**. O czasie, miejscu i tematyce obrad wszyscy członkowie Spółdzielni zostaną powiadomieni na piśmie zgodnie z § 33 Statutu Spółdzielni. Podczas dyskusji nie wniesiono żadnych uwag. Jednogłośnie zaakceptowano tematykę Walnego Zgromadzenia i przyjęto pod obrady.

Ad. 7 Zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni – podjęcie uchwał.

Pani Teresa Czapla Zastępca Prezesa Zarządu złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu z dniem 31.05.2024 r. – Pismo do Rady Nadzorczej z dnia 15.04.2024 r. – **załącznik nr 20 do protokołu**.

W związku z powyższym Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały w sprawie „*odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku*” i poddał pod głosowanie jawne.

Rada Nadzorcza jednogłośnie – 10 głosów „za” postanowiła odwołać z dniem 31.05.2024 r. Panią Teresę Czapla z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku z związku ze złożoną rezygnacją z pełnienia funkcji przez wyżej wymienioną osobę – **Uchwała NR RN/5/2024 – załącznik nr 22 do protokołu**.

Prezes Zarządu Spółdzielni na Zastępcę Prezesa Zarządu Spółdzielni zaproponował Główną Księgową Panią Agnieszkę Bzdoń, a ze strony Rady Nadzorczej innych kandydatur nie zgłoszono. Propozycję Prezesa zaakceptowano.

Po odczytaniu uchwały w sprawie „*wyboru Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku*” Rada Nadzorcza jednogłośnie – 10 głosów „za” - postanowiła powołać z dniem 01.06.2024 r. Główną Księgową Panią Agnieszkę Bzdoń do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku – **Uchwała NR RN/6/2024 – załącznik nr 24 do protokołu.**

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia zmian w składzie Zarządu Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Prezes Zarządu Pan Antoni Sałek złożył prośbę o rozwiązanie umowy o pracę oraz rezygnację ze stanowiska Prezesa Zarządu z dniem 31.07.2024 r. – Pismo do Rady Nadzorczej z dnia 24.04.2024 r. - **załącznik nr 31 do protokołu.**

Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację Prezesa Zarządu.

Ad. 8 Przyjęcie stanowiska Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie poruszonej w piśmie mieszkanki Spółdzielni budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 1/8 z dnia 8 kwietnia 2024 roku.

W dniu 08.04.2024 r. wpłynęło do Przewodniczącego Rady Nadzorczej pismo mieszkanki budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 1 w Leżajsku - treść pisma (L.dz. 482) to załącznik **nr 25 do protokołu.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał treść pisma i udzielił odpowiedzi na nie. Członkowie Rady Nadzorczej zaakceptowali stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej w tej sprawie. Odpowiedź zostanie dostarczona do skrzynki pocztowej na adres mieszkanki Spółdzielni – **załącznik nr 26 do protokołu.**

Ad. 9. Zmiana wysokości naliczeń na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. M.C. Skłodowskiej 5 w Leżajsku.

Mieszkańcy nieruchomości przy ul. M.C. Skłodowskiej 5 w Leżajsku zwrócili się do Spółdzielni Mieszkaniowej z pismem w sprawie zmiany wysokości składników opłat miesięcznych – treść pisma z dnia 02.04.2024 r. (L.dz. 466) to **załącznik nr 27 do protokołu.**

Na wniosek mieszkańców Zarząd Spółdzielni złożył do Rady Nadzorczej wniosek i stosowny projekt uchwały w sprawie obniżenia o 0,60 zł/m² naliczeń na fundusz remontowy. Nie jest możliwe, aby podwyżka dotycząca eksploatacji podstawowej była pokryta ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, ponieważ fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie wydatków związanych z remontami części wspólnych nieruchomości, a nie kosztów eksploatacji. Możliwa jest jedynie zmiana (obniżenie) stawki naliczeń na fundusz remontowy. Obniżenie naliczeń na fundusz

remontowy zrekompensuje mieszkańcom podwyżkę stawki na eksploatacji. Zmiana naliczeń na fundusz remontowy będzie obowiązywać od 01.08.2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał uchwałę i poddał pod głosowanie jawne.

Uchwała NR RN/7/2024 w sprawie „*zmiany uchwały NR RN/3/2024 z dnia 20 marca 2024 r. dot. ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku*” została podjęta jednogłośnie – 10 głosów „za” - załącznik nr 28 do protokołu.

Ad. 10 Zakończenie obrad – pytania i wnioski.

Bieżące pytania i wnioski zadawali:

1. Pan Stanisław Olechowski: *czy węzeł cieplny w budynku przy ul. M. C. Skłodowskiej 7 obsługuje tylko ten blok czy inne budynki również?*

Odpowiedź Prezesa Zarządu: *węzeł cieplny obsługuje tylko ten budynek.*

Pan Stanisław Olechowski zgłosił również prośbę o zainstalowanie drzwi w piwnicy w budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 7 między 4 a 5 klatką.

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. 20³⁰.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku
Kazimiera Majewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku
Marek Leszczak