

PROTOKÓŁ
Nr 7/2023
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej SM "Południe" we Włocławku,
które odbyło się w dniu 13 lipca 2023r.

Obecni na posiedzeniu:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| 1. Krygier Anna | – Zastępca Przewodniczącego RN |
| 2. Kamińska Elżbieta | – Sekretarz RN |
| 3. Wudarzewska Magdalena | – Przewodn. Komisji Rewizyjnej |
| 4. Barganowski Dominik | – Przewodn. Komisji Technicznej |
| 5. Marczak Czesław | – Przewodn. Komisji Mieszkaniowej |
| 6. Bieliński Rafał | – Członek RN |
| 7. Korzeniewska Monika | – Członek RN |
| 8. Pruskiewicz Urszula | – Członek RN |
| 9. Smoliński Stanisław | – Członek RN |
| 10. Adamczewski Konrad | – Prezes Zarządu |
| 11. Wachowska Krystyna | – Zastępca Prezesa Zarządu |
| 12. Siecińska Edyta | – Członek Zarządu |
| 13. Orłowska-Budo Urszula | – Lustrator |

Proponowany porządek obrad:

1. Wysłuchanie informacji na temat trwającej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2022r.
2. Sprawozdanie Zarządu z działalności finansowo–gospodarczej za I kwartał 2023r. oraz przedłożenie informacji na temat: przeprowadzonych przetargów w I kwartale, stanu zadłużenia członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz o wysokości zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Zatwierdzenie wysokości opłaty ryczałtowej za konserwację instalacji domofonowej – podjęcie uchwały.
4. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 22.06.2023r. – podjęcie uchwały.
5. Wolne wnioski.

Posiedzenie rozpoczęła Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pani Anna Krygier, witając na wstępie wszystkich obecnych na posiedzeniu.

Zabierająca głos poinformowała, że czworo członków Rady Nadzorczej zgłosiło i usprawiedliwiło wcześniej swoją nieobecność podczas dzisiejszych obrad.

Pani Anna Krygier stwierdziła zdolność Rady Nadzorczej w obecnym składzie do podejmowania uchwał, a następnie zwróciła się do zebranych z zapytaniem o prawidłowość dostarczenia zawiadomień o dzisiejszym posiedzeniu Rady.

Nie zgłoszono uwag.

Kontynuując Pani Anna Krygier zapytała o uwagi do zaproponowanego porządku obrad dzisiejszego posiedzenia.

Ponownie nie zgłoszono uwag.

Wobec powyższego przeprowadzono głosowanie nad przyjęciem porządku obrad jw.

Wynik głosowania:

za – 9 głosów, przeciw – 0 głosów, wstrzymujących się – 0 głosów.

Przyjęto następujący porządek obrad:

- 1. Wysłuchanie informacji na temat trwającej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2022r.**
- 2. Sprawozdanie Zarządu z działalności finansowo-gospodarczej za I kwartał 2023r. oraz przedłożenie informacji na temat: przeprowadzonych przetargów w I kwartale, stanu zadłużenia członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz o wysokości zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych.**
- 3. Zatwierdzenie wysokości opłaty ryczałtowej za konserwację instalacji domofonowej – podjęcie uchwały.**
- 4. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 22.06.2023r. – podjęcie uchwały.**
- 5. Wolne wnioski.**

Rozpoczęto realizację porządku posiedzenia

Ad. 1

Wysłuchanie informacji na temat trwającej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2022r.

Przewodnicząca posiedzenia Pani Anna Krygier rozpoczęła pkt 1 porządku obrad, po czym zwróciła się z prośbą do Zarządu Spółdzielni o kilka słów wprowadzenia do tematu.

Głos zabrał Prezes Zarządu Pan Konrad Adamczewski. Poinformował na wstępie, że co 3 lata Spółdzielnia poddawana jest lustracji, która obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Dla obecnego składu Zarządu jest to pierwsza lustracja. Stwierdził, że Zarząd nie ma większych obaw co wykaże przeprowadzana kontrola, natomiast wszelkie uwagi i nauki przyjmie z dużą otwartością.

Kończąc swoją wypowiedź Pan Konrad Adamczewski przedstawił członkom Rady Nadzorczej przeprowadzającą lustrację Panią Urszulę Orłowską-Budo, po czym zwrócił się do ww. o przedstawienie informacji, o której mowa w procedowanym punkcie porządku obrad.

Pani Urszula Orłowska-Budo na wstępie powiadomiła, że na jej osobie – jako lustratora – spoczywa obowiązek poinformowania Rady Nadzorczej o przeprowadzanej lustracji. Powiadomiła również, o czym wspomniał już przedmówca, że spółdzielnia raz na 3 lata ma obowiązek poddania się lustracji.

Zabierając głos wymieniła następnie główne obszary działalności spółdzielni, podlegające badaniu lustracyjnemu. Poinformowała, że kontrola obejmuje pełen zakres, począwszy np. od statutu, wynikających z niego kompetencji poszczególnych organów i realizacji ich zadań. Zabierając głos zwróciła uwagę, że praca związana z zarządzaniem nieruchomościami jest bardzo trudna, w związku z czym istotną rolę odgrywa dobra współpraca Rady Nadzorczej i Zarządu. Zwróciła również uwagę, że Rada Nadzorcza działa kolektywnie i w tym kontekście nieważne są odrębne zdania.

Kontynuując Pani Urszula Orłowska-Budo poinformowała, że w trakcie prowadzonej lustracji, kontroli poddawane są m.in.: realizacja spraw członkowsko-mieszkaniowych; sprawy księgowo, tj. księgowanie kosztów na poszczególne nieruchomości, badanie zasadności poszczególnych składników czynszu, regulowanie zobowiązań publiczno-prawnych tj.: wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości, Vat i inne podatki, spłata kredytów itd. (przy okazji zwróciła uwagę, że w polityce rachunkowej i budowlanej obowiązują przepisy, które bezwzględnie należy przestrzegać); treści umów o usługi komunalne i inne, sprawy kadrowo-płacowe; uprawnienia pracowników wykwalifikowanych; stan i wykorzystanie funduszu remontowego; tryb doboru wykonawców remontowych; windykacja należności itd.

Zabierająca głos wyraziła zdanie, że jest bardzo pozytywnie zaskoczona stanem zaległości w Spółdzielni „Południe” w stosunku do naliczanych opłat, który na koniec 2022 roku wyniósł 3,3%. Są spółdzielnie, gdzie ten wskaźnik jest dwucyfrowy, a rzadko zdarzają się niższe. Ww. zwróciła również uwagę, na wspierające działania w tym zakresie realizowane przez Urzędu Miasta, m.in. poprzez przyznawane dodatki mieszkaniowe czy wypłatę odszkodowań na rzecz Spółdzielni w przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego po orzeczeniu eksmisji z mieszkania.

Na zakończenie Pani Urszula Orłowska-Budo stwierdziła, że w wielkim skrócie przekazała i uświadomiła Radę Nadzorczą jak obszerną kontrolą jest lustracja i że z tego właśnie powodu trwa ona od 05 czerwca br., a przewidywany termin zakończenia to 20 października br.

Po wysłuchaniu ww., przewodnicząca posiedzenia Pani Anna Krygier w imieniu Rady Nadzorczej podziękowała za przedłożone informacje, przekazane w bardzo jasnej i zrozumiałej formie.

Na tym zakończono pkt 1 porządku obrad.

Pani Urszula Orłowska Budo opuściła salę obrad.

Ad. 2

Sprawozdanie Zarządu z działalności finansowo-gospodarczej za I kwartał 2023r. oraz przedłożenie informacji na temat: przeprowadzonych przetargów w I kwartale, stanu zadłużenia członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz o wysokości zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Przewodnicząca posiedzenia Pani Anna Krygier rozpoczęła pkt 2 porządku obrad, po czym zwróciła się do Zarządu Spółdzielni o przedłożenie sprawozdań objętych niniejszym punktem.

Sprawozdanie z działalności finansowo-gospodarczej za I kwartał 2023 roku przedstawiła Pani Edyta Sיעińska – Członek Zarządu Główny Księgowy. Na wstępie – ponieważ większość członków nowo wybranej Rady Nadzorczej po raz pierwszy zapoznaje się z ww. sprawozdaniem – zabierająca głos poinformowała, że wynik finansowy składa się z kosztów

i z przychodów, po czym wymieniła, z czego składają się przychody Spółdzielni oraz koszty prowadzonej działalności.

Dalej Pani Edyta Siecińska przedstawiła i omówiła dane wyszczególnione w przedłożonym na posiedzenie sprawozdaniu, dotyczące m.in.: przychodów i kosztów operacyjnych GZM, przychodów z działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej, kosztów wg rodzajów, kredytów długoterminowych, rozrachunków z członkami i najemcami itd.

W podsumowaniu zabierająca głos z zadowoleniem stwierdziła, że wynik finansowy z działalności Spółdzielni po I kwartale br. jest dobry, podkreślając przy okazji, że istotny wpływ na ten wynik ma dobrze skalkulowana stawka opłaty eksploatacyjnej, która obowiązuje od 01 lutego br.

(Sprawozdanie z działalności finansowo-gospodarczej za I kwartał 2023 roku stanowi załącznik do porządku obrad.)

W dalszej kolejności Prezes Zarządu Pan Konrad Adamczewski przedstawił informację o przeprowadzonych w I kwartale przetargach. Zauważył, że w ww. okresie nie odbyło się zbyt wiele przetargów oraz poinformował że były również takie, które nie zostały rozstrzygnięte z powodu przekroczenia kwoty, którą Spółdzielnia przeznaczyła na finansowanie robót, a firmy nie chciały negocjować ceny. Poinformował, że Zarząd nie chce w takich przypadkach zwracać się do Rady Nadzorczej o podwyższenie kwoty na wykonanie zadania, lecz szuka innych rozwiązań np. zmiany technologii wykonania robót. Zarząd myśli również o tym, żeby przetargi na remont klatek rozłożyć na poszczególne klatki. Takie rozwiązanie pozwoli na ściągnięcie mniejszych firm oraz powinno przyspieszyć realizację prac.

Po wysłuchaniu ww. rozpoczęto dyskusję.

Poruszone zostały nw. tematy: potrzeby zastanowienia się nad ofertą przetargową jeśli przekroczenie ceny jest niewielkie ze względu na wzrost kosztów materiałów i robocizny; rezygnacji z kosztorysu robót na etapie składania ofert; obowiązkowych przeglądów jakim poddawane są budynki i konieczności zlecenia ich firmom zewnętrznym, z uwagi na małą liczbę inspektorów nadzoru zatrudnionych w Spółdzielni.

Podczas dyskusji głos zabierali: Pan Stanisław Smoliński, Pan Czesław Marczak i Prezes Zarządu Pan Konrad Adamczewski.

Na zakończenie przedmiotowego punktu porządku obrad, Członek Zarządu Pani Edyta Siecińska poinformowała o stanie zadłużenia na dzień 31 marca 2023r. członków (z uwagi na termin – byłej już) Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu.

Przedstawiła również dane dotyczące windykacji należności, tj. ilości złożonych pozwów w celu uzyskania nakazów zapłaty, ilości spraw sądowych w toku oraz ilości wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych.

Ad. 3

Zatwierdzenie wysokości opłaty ryczałtowej za konserwację instalacji domofonowej – podjęcie uchwały.

Po rozpoczęciu kolejnego punktu przez przewodniczącą posiedzenia, głos zabrał Prezes Zarządu Pan Konrad Adamczewski. Poinformował, że Zarząd, podobnie jak z opłatami czynszu, także z podwyżką opłaty za domofony zwlekał jak najdłużej było można. Zauważył, że w tym przypadku wzrost jest niewielki, ale medialnie – to zawsze jakaś podwyżka.

Członek Zarządu Pani Edyta Siecińska zwróciła uwagę, że podczas omawiania sprawozdania z działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni wspomniała, że na konserwacji domofonów na dzień 31 marca br. wystąpił minus – 3210,74 zł.

W związku z tym, że nie zgłoszono uwag w poruszanej kwestii, prowadząca zebranie Pani Anna Krygier odczytała i poddała pod głosowanie projekt uchwały zatwierdzającej wysokość opłaty ryczałtowej za konserwację instalacji domofonowej/

Wynik głosowania:

za – 9 głosów, przeciw – 0 głosów, wstrzymujących się – 0 głosów.

Podjęto Uchwałę Nr 38/2023 o treści:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, na posiedzeniu plenarnym w dniu 13 lipca 2023r., na podstawie § 106 ust. 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, postanawia co następuje:

§ 1

Zatwierdza opłatę ryczałtową za konserwację domofonów dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w wysokości 1,25 zł/mieszkanie/m-c.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dnia 01 listopada 2023r.

Ad. 4

Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 22.06.2023r. – podjęcie uchwały.

Przewodnicząca posiedzenia zwróciła się z zapytaniem o uwagi do protokołu.

Uwag nie zgłoszono, wobec powyższego przeprowadzono głosowanie nad podjęciem uchwały zatwierdzającej protokół z ostatniego posiedzenia Rady.

Wynik głosowania:

za – 9 głosów, przeciw – 3 głosów, wstrzymujących się – 0 głosów.

Podjęto Uchwałę Nr 39/2023 o treści:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku, na posiedzeniu plenarnym w dniu 13 lipca 2023 roku, na podstawie § 114 ust. 3 Statutu Spółdzielni, zatwierdza protokół z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej SM „Południe” we Włocławku, które odbyło się w dniu 22 czerwca 2023 roku.

Rozpoczęto ostatni punkt posiedzenia – wolne wnioski.

Na wstępie głos zabrał Prezes Zarządu Pan Konrad Adamczewski, który poruszył temat sprzątniania klatek schodowych przez firmy zewnętrzne. Poinformował, że Zarząd Spółdzielni przeprowadził ostatnio rozmowy negocjacyjne z właścicielami tych firm, których celem było m.in. określenie w umowie standardów sprzątniania. Zamiarem Zarządu było

również zrównanie stawki za sprzątanie (bo dotychczas obowiązywały różne), tak, aby była pełna zamiennosc w przypadku konieczności zastępstwa.

Na to spotkanie przybyli przedstawiciele dwóch firm, ale jedna z nich zerwała negocjacje. W tych okolicznościach na chwilę obecną jest jedna firma (z tym, że jej właściciel zadeklarował możliwość przejęcia budynków gdzie usługę realizowała firma która się wycofała). Ponadto Zarząd planuje dodatkowo zawarcie umów z dwoma innymi firmami. Będzie pełna zamiennosc, więc jeśli mieszkańcom nie będzie odpowiadała jakość usług, wtedy sprzątanie przejmie inna firma.

Pan Konrad Adamczewski poinformował, że nowa opłata za sprzątanie wejdzie w życie od 01 listopada br., i że stawkę tę zatwierdziła jeszcze Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji.

Jako kolejny głos zabrał Pan Czesław Marczak, który poruszył nw. tematy:

- Wyraził pogląd, że należy unormować kwestię przejęcia sprzątania wind i wiatrołapów przez firmy sprzątające, ponieważ w większości budynków windy są brudne.
- Zapytał o osobę, która miała wykonywać prace remontowe na rzecz Spółdzielni w ramach spłaty zadłużenia; czy jest to realizowane?
- Poinformował, że spotkał mieszkańca z budynku, przy którym stawiane były rusztowania w celu wykonania naprawy balkonów, i że ww. stwierdził, że nie pozwoli ekipie remontowej na zerwane płytek.

Do poruszonych wyżej kwestii odniósł się Prezes Zarządu Pan Konrad Adamczewski.

- Powiadomił, że firmy sprzątające przejmują obowiązki mieszkańców, natomiast sprzątanie wind i wiatrołapów należą do Spółdzielni. Można ewentualnie do umów dołożyć dodatkowy zakres, ale wtedy płatność za te usługi realizowana byłaby z środków funduszu eksploatacji.
- Poinformował, że osoba o którą pytał przedmówca wykonała już remont hydroforni, i niewykluczone, że będą kolejne prace.
- W sprawie naprawy balkonów, Pan Konrad Adamczewski stwierdził, że jeżeli zachodzi taka konieczność, to trzeba skuć płytki. Skuwanie płytek wykonuje Spółdzielnia, natomiast nie kładzie nowych.

Jako ostatni głos zabrał Pan Stanisław Smoliński, który wystąpił z prośbą, aby na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej, Zarząd przygotował wykaz niezrealizowanych robót remontowych.

Wobec braku innych głosów i wyczerpania porządku obrad, przewodnicząca posiedzenia Pani Anna Krygier podziękowała zebranych i zakończyła obrady.

Załączniki do protokołu:

- Lista obecności

Protokołowała: Agnieszka Gurczyńska

Potwierdzam zgodność wszystkich stron protokołu Rady Nadzorczej nr 7/2023 z dnia 13.07.2023r. z oryginałem wszystkich stron niniejszego protokołu.

Oryginał protokołu podpisany przez:

- przewodniczącą posiedzenia – Annę Krygier
- sekretarza Rady Nadzorczej – Elżbietę Kamińską

Agnieszka Gurczyńska