Protokół nr 3/2022

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy w dniu 23.02.2022 r.

Posiedzenie odbyło się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" przy ul. Kościuszki 2, 13-100 Nidzica z zachowaniem reżimu sanitarnego i dystansu społecznego.

Rozpoczęcie obrad godz. 16.30

Członkowie Rady Nadzorczej obecni na posiedzeniu:

1. Karasek Halina – obecna
2. Brzozowski Lech – obecny
3. Piotrkowski Jan – obecny
4. Rakoczy Danuta – obecna
5. Idźkowski Michał – obecny
6. Kuriata Joanna – obecna

Lista obecności w aktach rady nadzorczej.

W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Prezes Zarządu – Joanna Szczepkowska
2. Członek Zarządu – Stanisław Bruździak
3. p.o. Główny Księgowy – Monika Ostrowska
4. Radca Prawny –Liliana Chmiel-Nowacka
5. Gość zaproszony – Piotr Kuriata

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 1/2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dn. 10.01.2022 r.
3. Zapoznanie Rady Nadzorczej z podstawowymi wskaźnikami bilansowymi za rok obrotowy 2021.
4. Zapoznanie Rady Nadzorczej z planem rzeczowo-finansowym na 2022 r.
5. Rozliczenie wpływów i wydatków z funduszu remontowego za 2021 r. dla poszczególnych nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem dokonanej analizy rozliczenia wydatków i wpływów związanej z zakończeniem inwestycji termomodernizacji budynków w SM "Odbudowa" w Nidzicy.
6. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Pana Mariusza Arcyz z funkcji nieetatowego członka Zarządu w związku z jego pismem z dnia 30 grudnia 2021 r.
7. Podjęcie uchwały dotyczącej daty zaprzestania pełnienia funkcji Prezesa Zarządu przez Panią Joannę Szczepkowską.

8. Rozpatrzenie pisma z dnia 29.12.2021 r. skierowanego do Rady Nadzorczej przez Panią Prezes Zarządu - Joannę Szczepkowską w sprawie skrócenia okresu wypowiedzenia.
9. Rozpatrzenie wniosku Zarządu z dnia 24.01.2022 r. wraz z projektem uchwały w sprawie bezprzetargowego wynajęcia lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. 1-go Maja 25 A.
10. Rozpatrzenie pisma z dnia 19.07.2021 r. JUWA s, c. ul. Gen S. Sosabowskiego 22, 15-182 Białystok skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy.
11. Rozpatrzenie pism przychodzących:
    a. pismo z dnia 10 stycznia 2022 r. od mieszkańców budynku przy ul. Żeromskiego 4A
    b. pismo z dnia 26 stycznia 2022 r. od zarządu bloku przy ul. Konopnickiej 13 skierowane do Rady Nadzorczej w związku z brakiem odpowiedzi na pisma z dnia 27.11.2021 i 12.01.2022 r.
    c. pismo z dnia 11.02.2022 p. [redacted] w sprawie sposobu załatwienia problemu niedogrzanego mieszkania.
12. Sprawy różne:
    a. pisemne przedstawienie Radzie Nadzorczej sposobu załatwienia pisma Pani [redacted] z dnia 28.12.2021 r. w sprawie rozwiązania problemu niedogrzanego mieszkania.
    b. zapoznanie RN z opracowaną przez radcę prawnego opinią prawną w sprawie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego Rady.
    c. przedstawienie wniosku do Radcy Prawnego dotyczącego opracowania Regulaminu przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków składanych przez członków Spółdzielni.
    d. dyskusja dotycząca zaplanowania zagadnień do uwzględnienia w planie pracy RN na 2022 r.
    e. podjęcie uchwały w sprawie zmiany składu osobowego Komisji Rewizyjnej.

Ad. 1 Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej Halina Karasek i na podstawie §8 Regulaminu Rady Nadzorczej stwierdziła, że posiedzenie zostało zwołane prawidłowo i ma zdolność do podejmowania uchwał (kworum - co najmniej połowa składu Rady, określonego Statutem - § 46 ust 5 Statutu). Skład Rady Nadzorczej określony Statutem - 7 osób. Obecnych 6 osób.

Przewodnicząca odczytała porządek obrad. Wobec braku uwag, przystąpiono do głosowania.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 Przyjęcie protokołu z posiedzenia z dn. 10.01.2022 r.

Przewodnicząca zwróciła się do obecnych z pytaniem czy wnoszą jakieś uwagi do protokołu z dn. 10.01.2022 r.

Wobec braku uwag, przystąpiono do głosowania nad Protokołem nr 1/2022 – przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3 Zapoznanie Rady Nadzorczej z podstawowymi wskaźnikami bilansowymi za rok obrotowy 2021 r.

Zaproszono Zarząd oraz p.o. Główną Księgową. Prezes Zarządu poinformowała, że zgodnie z przepisami obowiązek sprawozdawczy jest do 31 marca. Zarząd nie chce przedstawiać wskaźników wstępnych, które po sporządzeniu bilansu mogą ulec zmianie więc poda wskaźniki bilansowe po sporządzeniu bilansu za 2021 r.

Przewodnicząca zapytała o środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Pani Prezes podała, że na dn. 23.02.2022 r. na kontach bankowych Spółdzielni znajduje się około 3,5 mln złotych.

Ad. 4 Zapoznanie Rady Nadzorczej z planem rzeczowo-finansowym na 2022 r.

Przewodnicząca poinformowała pozostałych członków Rady, że przedstawiony przez Zarząd plan rzeczowo-finansowy pod względem zatrudnienia uwzględnia bieżący zespół pracowników tj. 11 osób.

Przewodnicząca przedstawiła opinię, że plan powinien już uwzględniać docelowe zatrudnienie liczby pracowników w Spółdzielni. Pani Prezes wyjaśniła, że po zatrudnieniu nowych pracowników będą do Rady składane korekty planu o zabezpieczenie większych środków na funduszu płac.

Pan Lech Brzozowski zapytał o zwiększone koszty w pozycji zimna woda w punkcie IV Koszty ogólne Spółdzielni. Pani Prezes wyjaśniła, że większe koszty związane są z awarią sieci wodnej, która miała miejsce w niewynajętym lokalu usługowym.

Pani Joanna Kuriata zapytała o wzrost planowanego na 2022 r. funduszu bezosobowego. Pani Prezes wyjaśniła, że co roku zabezpieczona jest taka kwota, lecz nie jest ona wykorzystywana.

Ad. 5 Rozliczenie wpływów i wydatków z funduszu remontowego za 2021 r. dla poszczególnych nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem dokonanej analizy rozliczenia wydatków i wpływów związanej z zakończeniem inwestycji termomodernizacji budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy.

Pani Prezes poinformowała, że zgodnie z przedstawionym Radzie zestawieniem wpływów i wydatków fundusz remontowy całych zasobów Spółdzielni za rok 2021 zamknął się wynikiem 370 400,60 zł. Oczekujemy na refundację wydatków z funduszu remontowego z dwóch projektów. Środki te w wysokości 921 855,48 zł powinny wpłynąć na konto Spółdzielni w okresie marzec/kwiecień 2022 r. W grudniu 2021 r. Spółdzielnia otrzymała również informację o środkach pozyskanych z projektu białych certyfikatów tj. 6 741,58 zł dla dwóch budynków: Kościuszki 38A i Kościuszki 40A.

W 2021 r. na konto funduszu remontowego Spółdzielni wpłynęły środki z dofinansowań z Urzędu Marszałkowskiego oraz projektu białych certyfikatów w wysokości 1 691 690,69 zł.
Plan remontów na rok 2021 został wykonany oprócz remontu klatek schodowych budynku Warszawska 14B w związku brakiem złożonych ofert przez wykonawców oraz wykonania dokumentacji instalacji c.w.u. dla budynków Słowackiego 2, Warszawska 12 i Warszawska 12A w związku ze sprzeciwem mieszkańców.
Przewodnicząca poprosiła o wyjaśnienie przyczyn wydatkowania na remonty większych kwot niż planowano w planie remontów w pozycjach termomodernizacja – razem przekroczono plan remontów o kwotę 380.098,21 zł.
Przewodnicząca zwróciła uwagę Pani Prezes, iż Rada Nadzorcza uchwałą zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy i plan remontów na 2021 rok, a Zarząd nie wnioskował o korektę planu rzeczowo-finansowego. Ponadto zwróciła uwagę, że z uchwalonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu zasad i trybu przeprowadzania przetargów wynika, że Zarząd powinien poinformować przewodniczącą Rady Nadzorczej na 7 dni przed ogłoszeniem przetargu, o planowanym terminie i rodzaju przetargu. Rada Nadzorcza może wytypować ze swojego składu członka, który będzie uczestniczył w pracach komisji jako obserwator.
Przewodnicząca zaznaczyła, że jako członek ówczesnej Rady Nadzorczej nie była informowana o w/w faktach i to jest działanie niezgodne z regulaminem.
Pani Prezes wyjaśniła, że kwoty z wykonania planu remontów wynikają z ofert złożonych przez wykonawców w przetargach i dlatego różnią się od wartości robót szacowanych, pomimo wybierania spełniających wymogi ofert z najniższą ceną. W przypadku gdy złożone oferty przez wykonawców w ocenie komisji przetargowej były zawyżone lub żadna oferta nie wpłynęła, dokonywano powtórnego przetargu.
Przewodnicząca poprosiła o przedstawienie remontów nieprzewidzianych z poz. 3 planu remontów na rok 2021 /stan na 31.12.2021/. Pani Prezes wymieniła remonty nieprzewidziane wykonane w 2021 roku oraz poinformowała, że w większości dotyczą one powstałych awarii, zaleceń powstałych po zdarzeniach, ekspertyz przewodów kominowych, zmian w dokumentacji projektowej rewitalizacji budynków itp. W dużej części prace nieprzewidziane wykonywane były przez grupę remontową Spółdzielni.

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Pana Mariusza Arcyz z funkcji nieetatowego członka Zarządu w związku z jego pismem z dnia 30 grudnia 2021 r.

Przewodnicząca odczytała treść uchwały.
Powołano Komisję Skrutacyjną w składzie: Przewodnicząca Komisji – Danuta Rakoczy, Członek– Lech Brzozowski. Komisja przeprowadziła głosowanie tajne w sprawie odwołania Pana Mariusza Arcyz z funkcji nieetatowego członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy.

Zgodnie z protokołem Komisji Skrutacyjnej w głosowaniu udział wzięło 6 osób – 6 głosów za odwołaniem.
Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad. 7 Podjęcie uchwały dotyczącej daty zaprzestania pełnienia funkcji Prezesa Zarządu przez Panią Joannę Szczepkowską.

Przewodnicząca odczytała treść uchwały. Pan Lech Brzozowski poinformował pozostałych członków Rady, że w dniu dzisiejszym uczestniczył wraz z Panią Przewodniczącą w spotkaniu obecnej Pani Prezes Joanny Szczepkowskiej z Panem Piotrem Kuriata, który obejmie to stanowisko od 1 marca, na którym omówione zostały przekazywane dokumenty oraz sprawy w trakcie realizacji.
Przystąpiono do dyskusji w sprawie treści uzasadnienia do uchwały.
Powołano Komisję Skrutacyjną w składzie: Przewodnicząca Komisji – Danuta Rakoczy, Członek– Lech Brzozowski. Komisja przeprowadziła głosowanie tajne w sprawie odwołania Pani Joanny Szczepkowskiej z funkcji Prezesa Zarządu. Zgodnie z protokołem Komisji Skrutacyjnej w głosowaniu udział wzięło 6 osób – 6 głosów za odwołaniem.
Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad. 8 Rozpatrzenie pisma z dnia 29.12.2021 r. skierowanego do Rady Nadzorczej przez Panią Prezes Zarządu - Joannę Szczepkowską w sprawie skrócenia okresu wypowiedzenia.

Przewodnicząca odczytała projekt odpowiedzi na pismo.
W wyniku dyskusji członkowie Rady zgodzili się z proponowaną odpowiedzią.
Przystąpiono do głosowania nad zatwierdzeniem treści pisma – podjęto jednogłośnie.

Ad. 9 Rozpatrzenie wniosku Zarządu z dnia 24.01.2022 r. wraz z projektem uchwały w sprawie bezprzetargowego wynajęcia lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. 1 Maja 25A.

Przewodnicząca zaprosiła Panią Prezes oraz Radcę Prawnego. Pani Prezes przedstawiła historię lokalu - od lipca 2020 r. lokal jest pustostanem, do przetargu na wynajęcie lokalu nikt się nie stawił, pomimo ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz tablicy informacyjnej przy lokalu nie było zainteresowanych najmem lokalu. W dn. 24.01.2022 r. do Spółdzielni wpłynęła oferta na najem. W związku z proponowaną przez najemcę stawką czynszu niższą przez 12 miesięcy niż obowiązujące w Spółdzielni na podobnych lokalach, Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zgodę na najem lokalu.
Przewodnicząca zwróciła uwagę, iż przedstawiony przez Zarząd projekt uchwały w sprawie bezprzetargowego przekazania lokalu w najem nie ma podstawy prawnej i nie należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Zwróciła także uwagę, iż uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin zasad i trybu przeprowadzania przetargów wyraźnie określa jak ma postąpić Zarząd w takich przypadkach.

Po dyskusji członkowie Rady Nadzorczej nie negowali warunków przedstawionych w ofercie na najem lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. 1 Maja 25A.

Ad. 10 Rozpatrzenie pisma z dnia 19.07.2021 r. JUWA s, c. ul. Gen S. Sosabowskiego 22, 15-182 Białystok skierowanego do Spółdzielni Mieszkaniowej "Odbudowa" w Nidzicy.

Po dyskusji w sprawie kompetencji Rady Nadzorczej w zakresie obciążenia nieruchomości przystąpiono do głosowania nad uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na budowę sieci i przyłącza cieplnego znajdujących się na działkach nr 11 i 95/2 obręb Nidzica 6.

Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Ad. 11 Rozpatrzenie pism przychodzących.

a. pismo z dnia 10 stycznia 2022 r. od mieszkańców budynku przy ul. Żeromskiego 4A.

Pani Prezes poinformowała, że pismo mieszkańców Żeromskiego 4A oraz mieszkańców Mickiewicza 19, w którym wskazane są prace/remonty, których mieszkańcy oczekują, przekaże Panu Prezesowi. Przed sporządzeniem planu remontów na 2022 rok, Komisja Społeczno-Samorządowa powinna się spotkać i ustalić plan remontów z uwzględnieniem również planu wieloletniego remontów.

Rada Nadzorcza zajmie się tą sprawą na najbliższym posiedzeniu Komisji Społeczno-Samorządowej.

b. pismo z dnia 26 stycznia 2022 r. od zarządu bloku przy ul. Konopnickiej 13 skierowane do Rady Nadzorczej w związku z brakiem odpowiedzi na pisma z dnia 27.11.2021 i 12.01.2022 r.

Pani Prezes poinformowała, że w hierarchii Spółdzielni Mieszkaniowej nie ma zarządu bloku, a następnie przedstawiła historię korespondencji, przekazanych informacji oraz materiałów. Przewodnicząca zapytała o części wspólne zajmowane przez niektórych mieszkańców. Pani Prezes wyjaśniła, że w budynkach są części wspólne m.in. pralnie czy wózkownie, które z biegiem czasu przestały być użytkowane przez mieszkańców do tych celów. Gdy pomieszczenia były nieużytkowane, mieszkańcy zwracali się z prośbami o wynajęcie tych powierzchni jako pomieszczenia dodatkowe. Gdy otrzymywali zgodę, w ich naliczeniach czynszowych pojawiała się pozycja dodatkowa piwnica za którą ponoszą opłaty. W przypadku sprzedaży lokalu i przynależnej do lokalu piwnicy, piwnica dodatkowa dalej pozostanie częścią wspólną budynku i nie będzie umieszczona w akcie notarialnym sprzedaży lokalu. Mieszkańcy mogą w każdej chwili złożyć pismo z prośbą o przywrócenie pomieszczenia do użytku np. wózkowni (gdy pomieszczenie zostało wynajęte jako piwnica dodatkowa).

c. pismo z dnia 11.02.2022 p. [redacted] w sprawie sposobu załatwienia problemu niedogrzanego mieszkania.

Pan Lech Brzozowski zauważył, że najlepszym rozwiązaniem byłoby docieplenie całego bloku, lecz dotychczasowe programy unijne nie obejmowały bloków z lokalami użytkowymi.

Pani Prezes poinformowała, że prawdopodobnie w II lub III kwartale zostaną ogłoszone nowe programy unijne, w których Spółdzielnia będzie mogła starać się o pozyskanie dofinansowań.

Pan Lech Brzozowski zwrócił również uwagę, że teraz gdy lokal użytkowy na parterze zostanie wynajęty, nowy najemca może będzie lepiej zarządzał ciepłem w lokalu, co wpłynie na mieszkania na piętrze budynku.

Ad. 12 Sprawy różne:

a. pisemne przedstawienie Radzie Nadzorczej sposobu załatwienia pisma Pani [redacted] z dnia 28.12.2021 r. w sprawie rozwiązania problemu niedogrzanego mieszkania.

Pani Prezes potwierdziła, że zgodnie z dokumentacją techniczną w lokalu Pani [redacted] powinny być cztery grzejniki, natomiast obecnie w lokalu są tylko dwa zgodnie z oświadczeniem właścicieli.

b. zapoznanie RN z opracowaną przez radcę prawnego opinią prawną w sprawie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego Rady.

W związku z otrzymaniem opinii prawnej od Radcy Prawnego, Komisja Rewizyjna musi się spotkać.

c. przedstawienie wniosku do Radcy Prawnego dotyczącego opracowania Regulaminu przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków składanych przez członków Spółdzielni.

Przewodnicząca zwróciła się do Radcy Prawnego o przygotowanie projektu Regulaminu przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków składanych przez członków Spółdzielni.

d. dyskusja dotycząca zaplanowania zagadnień do uwzględnienia w planie pracy RN na 2022 r.

Przewodnicząca zwróciła się do członków Rady Nadzorczej z prośbą o przygotowanie propozycji do planu pracy Rady na rok 2022.

e. podjęcie uchwały w sprawie zmiany składu osobowego Komisji Rewizyjnej.

Przewodnicząca przedstawiła obecny skład Komisji Rewizyjnej. Pan Lech Brzozowski z racji pełnionych funkcji służbowych zmuszony jest zrezygnować z uczestnictwa w Komisji Rewizyjnej. Przewodnicząca zwróciła się z zapytaniem, który z członków Rady chciałby jeszcze dołączyć do Komisji. Pan Michał Idźkowski wyraził zgodę.

Przewodnicząca odczytała treść uchwały.

Przystąpiono do głosowania. Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Przewodnicząca zamknęła posiedzenie Rady Nadzorczej o godz. 19.10

Protokolant: Ewa Niebudkowska

Sekretarz: Jan Piotrkowski

Przewodnicząca: Halina Kanasek

Opracowała: Natalia Banaszak