

PROTOKÓŁ NR 2/I/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
odbytego w dniu 13. 02. 2025 r.

Obecni:

Zarząd w pełnym składzie, Rada Nadzorcza- według listy obecności.

Porządek obrad:

1. Spotkanie z mieszkańcami Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie.
2. Zapoznanie z protokołem z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Omówienie – wspólnie z Zarządem Spółdzielni – spraw zgłoszonych przez mieszkańców Spółdzielni w trakcie spotkania.
4. Informacja Komisji Rewizyjnej na temat prawidłowości przeprowadzonej – na koniec 2024 r. – inwentaryzacji majątku Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie.
5. Informacja Zarządu Spółdzielni dotycząca stanu technicznego budynków i mieszkań, po przeprowadzonych przeglądach instalacji.
6. Informacja Zarządu Spółdzielni dotycząca zużycia wody za 2024 r. oraz jego porównania do lat ubiegłych.
7. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie.
8. Sprawy zgłoszone w trakcie posiedzenia, zapytania.

Porządek przegłosowano i jednogłośnie przyjęto do realizacji.

Ad. 1

Został zrealizowany przed formalnym posiedzeniem Rady. Po wysłuchaniu mieszkańców, Prezes odniósł się do nich z prośbą, aby wszystkie sprawy zgłaszali na bieżąco, a także omówił poruszane tematy tj:

- faktury - są ogólnie dostępne, można umówić się na spotkanie w celu ich przeglądu;
- przetargi - oddelegowanie dwóch osób z Rady Nadzorczej do przetargów, jest taka możliwość jeśli będzie tak potrzeba;
- przegląd instalacji – wykonuje się co 5 lat (koszt ostatniego przeglądu wyniósł 8900 zł);
- przeglądy kominiarskie- Zarząd nie ma zastrzeżeń co do jakości przeglądów;
- zawory gazowe – wszystkie zawory i podejścia są i będą wymieniane;
- jakość sprzątania – Zarząd do tej pory nie otrzymywał żadnych skarg na obecną firmę sprzątającą, wszystkie zaniedbania należy zgłaszać na bieżąco;
- systemy rynnowe – muszą poczekać ze względu na koszty i ważniejsze remonty,
- wycinka drzew i krzewów- nie zawsze jest możliwa, ponieważ ma wielu przeciwników;
- przeniesienie drzwi we wiatkach – nie jest możliwe, wiaty są stare i mogłyby się rozsypać;
- lampy uliczne na terenie SM– należą do gminy (Zarząd regularnie wnioskuje o naprawę lub wymianę, ale nie ma odzewu ze strony gminy).

Ad. 2

Odczytany protokół z poprzedniego posiedzenia Rady został przyjęty bez uwag.

Ad. 3

Wszystkie zgłoszone problemy zostały omówione w trakcie spotkania z mieszkańcami. Będą one rozwiązywane na bieżąco. Radni jednogłośnie stwierdzili, że są to sprawy lekkiej wagi i powinny być bezpośrednio zgłaszane do Zarządu.

Ad. 4

Informację przekazała Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – załącznik nr 1. **Komisja sformułowała wnioski i zalecenia do Zarządu, które zostały przegłosowane przez Radę i w całości przyjęte do realizacji.**

Wnioski i zalecenia dotyczyły:

- a. Prawidłowości inwentaryzacji
 - Komisja Rewizyjna zaleca na przyszłość doprecyzować treść zarządzenia w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.
- b. Instrukcji inwentaryzacyjnej
 - W celu dalszego ujednolicenia procesu inwentaryzacji zaleca się opracowanie szczegółowej instrukcji inwentaryzacyjnej, określającej:
 - zasady i terminy przeprowadzania inwentaryzacji,
 - metody weryfikacji poszczególnych składników majątkowych,
 - sposób dokumentowania wyników.
- c. Ustalenia kwoty pogotowia kasowego
 - W związku z koniecznością utrzymania optymalnego poziomu gotówki w kasie rekomenduje się określenie maksymalnej kwoty pogotowia kasowego np. uchwałą Zarządu.
 - Zaleca się, aby kwota ta była dostosowana do bieżących potrzeb Spółdzielni oraz poziomu realizowanych płatności gotówkowych.
- d. Potwierdzenia sald należności i zobowiązań
 - Zaleca się zwiększenie skuteczności w uzyskiwaniu potwierdzeń sald od kontrahentów poprzez ponowne wezwania lub alternatywne metody potwierdzania sald.

Ad. 5

Informację Zarządu Spółdzielni dotyczącą stanu technicznego budynków i mieszkań, po przeprowadzonych przeglądach, przekazał Prezes SM – załącznik nr 2.

Zostały wykonane następujące przeglądy: okresowy roczny i pięcioletni obiektów budowlanych i ich otoczenia, kominiarski, instalacji elektrycznej oraz gazowej oraz przegląd I serwis kotłów gazowych, instalacji wodnej i kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, a także stan dachów, elewacji, podmurówek i schodów.

Ogólny stan budynków jest dobry. Zaleca się:

- docieplenie i renowację stropodachów, obróbek blacharskich i rynien;
- renowacja elewacji szczególnie północnych stron zainfekowanych pleśnią i grzybem;
- remont schodów Kopernika 1;

Po przeglądzie kominiarskim oraz instalacji wentylacyjnej zalecono:

- rozszczelnianie okien i wietrzenie pomieszczeń,
- montaż wywietrzników,
- zastosowanie odpowiednich otworów wentylacyjnych w drzwiach i przede wszystkim wietrzenie pomieszczeń.

Ad. 6

Informację dotyczącą zużycia wody za 2024 r. oraz jego porównanie do lat ubiegłych również przekazał Prezes SM – załącznik nr 3.

Wymiana wodomierzy okazała się bardzo opłacalną inwestycją. Różnica między przychodami a kosztami w roku 2022 wynosiła 11,02% a obecnie - 0,34%.

Ad. 7

Rada Nadzorcza w sprawie odwołania członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie powołała Komisję Skrutacyjną w składzie:

1. Anna Sobota – przewodnicząca
2. Wojciech Kozubal – członek komisji

W tajnym głosowaniu brało udział 6 osób, wszystkie głosy były ważne (6 za, 0- przeciw). Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę Nr 2/I/2025, którą odczytała Przewodnicząca.

Ad. 8

W sprawach różnych Prezes poinformował Radnych o uregulowaniu przez jednego z mieszkańców zaległych należności za czynsz, (pozostały tylko do zapłacenia odsetki) oraz o umorzeniu przez Sąd na podstawie opinii biegłego sprawy dotyczącej p. Łacha. Sąsiedzi uciążliwego mieszkańca napisali zażalenie na postanowienie do Prokuratury.

Wnioski i postanowienia końcowe:

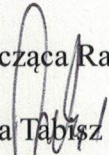
- **Zobowiązać Zarząd do zrealizowania ww. wniosków i zaleceń sformułowanych przez Komisję Rewizyjną.**

Na tym posiedzenie zakończono. Przewodnicząca ustaliła datę następnego posiedzenia i podziękowała wszystkim za obecność.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Elżbieta Nowak

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Ewa Tabisz