

PROTOKÓŁ NR 8/I/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
odbytego w dniu 26. 08. 2025 r.

Obecni:

Rada Nadzorcza- według listy obecności
Zarząd w pełnym składzie

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 oceny wykonania zadań finansowo -gospodarczych za I półrocze 2025 r. -analiza kosztów na poszczególne nieruchomości.
5. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zmian w Planie finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2025 r.
 - zmian w Planie zamierzeń remontowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2025 r.
 - ustalenia wysokości miesięcznej stawki opłaty zaliczkowej na centralne ogrzewanie.
6. Sprawy zgłoszone w trakcie posiedzenia, zapytania.

Porządek przegłosowano i przyjęto do realizacji.

Ad. 1

Został zrealizowany przed formalnym posiedzeniem Rady. Poruszono następujące tematy:

- dopłaty do centralnego ogrzewania- związane są z podwyżką za cenę gazu i prądu (obsługa kotłów poszła znacznie do góry), a stawka na ogrzewanie od 3 lat jest taka sama,
- drobne naprawy przy ul. Kopernika 7 zgłoszone na piśmie przez pan B. zostały skierowane do Zarządu – będą na bieżąco realizowane
- ulgi dla mieszkańców z grupa inwalidzką – w Regulaminie SM nie przewiduje się takich ulg,
- wycinka drzew – jest wielu przeciwników, aby do tego doszło muszą się wszyscy zgodzić, najczęściej wycinane są drzewa, które stanowią zagrożenie,
- zagospodarowanie brzegu przy ul. Bielawskiego 17 – nie jest możliwe, ponieważ znajdują się tam liczne instalacje i studzienki, do których musi być dostęp,
- udostępnienie wspólnej piwnicy pani G. - Zarząd nie wyraża zgody, ponieważ znajdują się tam rowery, a pozostałe piwnice są wynajmowane za opłatą.

Ad. 2

Odczytany protokół z poprzedniego posiedzenia Rady został przyjęty bez uwag.

Ad. 3

Wszystkie zgłoszone problemy zostały omówione w trakcie spotkania z mieszkańcami.

Ad. 4

Informację przekazała Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – załącznik nr 1. Komisja sformułowała wnioski i zalecenia, do których po zapoznaniu się z materiałami ma odnieść się Prezes Zarządu.

Ad. 5

Jednomyślnie podjęto następujące uchwały w sprawie:

- zmian w Planie finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2025 r. - uchwała Nr 8/I/2025
- zmian w Planie zamierzeń remontowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2025 r. - uchwała Nr 9/I/2025
- ustalenia wysokości miesięcznej stawki opłaty zaliczkowej na centralne ogrzewanie - uchwała Nr 10/I/2025

Ad. 6

W sprawach zgłoszonych w trakcie posiedzenia został odczytany list od pani L. skierowany do Rady Nadzorczej w sprawie zniszczenia kwiatostanu oraz zwrotu pieniędzy za zniszczony ogródek. Rada po przyjęciu wyjaśnień, których udzielił Prezes oraz Członek Zarządu SM nie uwzględnia prośby.

Rada nie wyraziła również zgody na prośbę pana Ł. w sprawie umożnia zapłaty za ryczałtowe naliczanie opłat za wodę.

Ponadto Rada zwróciła się do Zarządu o monitorowanie jakości koszenia trawników, a także poprawę pasów na parkingach.

Prezes poinformował również o możliwości zapłaty za ogrzewanie do dwóch miesięcy.

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 na dzień 29.09.2025 r. i podziękowała wszystkim za obecność.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Elżbieta Nowak

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Ewa Tabisz

Uzasadnienie wniosku o zmianę wysokości opłat za ogrzewania od 1 grudnia 2025 roku

Wysokość opłaty za ogrzewanie w wysokości 3,90 zł/m² obowiązuje od 1 stycznia 2022. W sezonach grzewczych 2022/2023 i 2023/2024 kwota ta była wystarczająca, aby pokryć koszty związane z wytworzeniem ciepła. Jednak w sezonie grzewczym 2024/2025 odnotowaliśmy znaczny wzrost wydatków związanych z ogrzewaniem.

Porównanie kosztów wytworzenia ciepła w sezonie grzewczym 2023/2024 i 2024/2025 przedstawia poniższa tabela

	2023/2024	2024/2025
Zakup paliwa gazowego	672 406,19zł	929 269,03zł
Energia elektryczna	33 815,19zł	43 603,03zł
Pozostałe koszty (koszty administracyjne, podatki, ubezpieczenia, naprawy itp.)	268 946,16zł	300 790,73zł
RAZEM	975 167,54zł	1 273 662,79
Przychód	1 103 868,24zł	1 103 868,24zł
Do zwrotu	128 700,70zł	-
Do dopłaty	-	169 794,55zł

Zakładając, że w sezonie grzewczym 2025/2026 koszty wytworzenia ciepła będą takie same jak w sezonie 2024/2025, kalkulacja jest następująca:

koszty ciepła w zł	powierzchnia ogrzewane w m ²	koszt na m ² /rok	koszt na m ² /miesiąc
1 273 662,79zł	23 586,88m ²	54,00zł	4,50zł

Z uwagi na możliwość wystąpienia innych nieprzewidzianych kosztów, Zarząd wnioskuję, aby kwota podwyżki zaliczki na centralne ogrzewanie wynosiła 5,00zł za m². Rezerwa wyniesie 11 822,17zł i w przypadku jej niewykorzystania będzie zwrócona mieszkańcom.

Reasumując:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie wnioskuję, aby zaliczka na centralne ogrzewanie płacone przez mieszkańca od grudnia 2025 wynosiła 5,00 zł/m²

CZŁONEK ZARZĄDU
Arkadiusz Sasiadek

Prezes Zarządu
mgr Andrzej Śnieżek