

PROTOKÓŁ NR 6/I/2024

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
odbytego w dniu 19.09.2024 r.

Obecni:

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

Zasepca przewodniczącego powitał zebranych i odczytał zaproponowany porządek:

1. Zapoznanie z protokołem z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Informacja Komisji Rewizyjnej na temat:
 - a. analizy dotychczasowych działań podjętych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie w sprawie członka Spółdzielni – sprawcy uciążliwości, uniemożliwiającego sąsiadom spokojne korzystanie z własności,
 - b. analiza sprawozdania finansowego oraz rachunku wyników spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie za I półrocze 2024 r..
3. Informacja Zarządu Spółdzielni na temat realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie .
4. Informacja Zarządu Spółdzielni na temat planu remontów, przewidzianych do realizacji 2025 r.
5. Sprawy zgłoszone w trakcie posiedzenia, zapytania.

Porządek przegłosowano i jednogłośnie przyjęty do realizacji.

Ad. 1

Protokół z wrześniowego posiedzenia Rady został przyjęty z poprawką dotyczącą punktu 4 (możliwość: zaliczkowego płacenia za wodę i ścieki, otrzymywania rachunków na e-mail, oraz co miesięcznej płatności za wodę), który ze względu na nieobecność Przewodniczącej zostanie przeniesiony na kolejne posiedzenia.

Ad. 2

a. Informacje przekazała p. A. Sobota – Załącznik nr 1.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że Zarząd podjął skuteczne działania w sprawie p. Łacha i wydał wnioski pokontrolnych, które zostały przegłosowane przez Radę i przyjęte do realizacji. Ponadto **Komisja wnioskuję, aby następnym porządku obrad znalazła się informacja Zarządu na temat realizacji wyżej wymienionych wniosków.**

W dyskusji nad tym punktem, Prezes poinformował, że Sanepid złożył do Prokuratury pismo o pozwolenie wejścia do mieszkania p. Łacha bez jego zgody i wysprzątanie mieszkania na jego koszt. Pan Łach również składa różne (nieprawdziwe) zawiadomienia na mieszkańców, zwłaszcza na sąsiadów.

Mieszkańcy uciążliwego sąsiada, jak poinformowała P. A. Sobota także złożyli do Prokuratury zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa i proszą Prezesa o poparcie w tej sprawie.

b. Informację przekazała Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – załącznik nr 2. Komisja stwierdziła, że Fundusz Inwestycyjny jest wykorzystywany, a dobrze by było, aby pracował na siebie, można go przenieść na Fundusz Remontowy- Zarząd przeanalizuje temat .

Ponad to Komisja sformułowała wnioski do Zarządu, które również zostały przegłosowane przez Radę i przyjęte do realizacji prócz punktu 3, gdyż sprawozdanie z działalności Zarządu ma być do wglądu, a nie publikowane na stronie internetowej SM.

Ad. 3

Prezes zreferował w jaki sposób są realizowane wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie – załącznik nr 3.

Rada po wysłuchaniu sugeruje:

- sukcesywne przycinanie drzew (ze względu na wysokie koszty),
- zmodernizowanie w przyszłości monitoringu,

- opinie Radcy Prawnego na piśmie w sprawie ustanowienia pełnomocnika przy regulacjach sądowych dotyczących drogi koniecznej,
- zwrócenie uwagi na dokładne sprzątanie bloków i ich obejść.

Ad. 4

Prezes Zarządu poinformował zgromadzonych o planach remontów przewidzianych do realizacji 2025 r. Niewątpliwie do najważniejszych i niezwłocznych przedsięwzięć należy remont sieci centralnego ogrzewania.

Do innych ważnych prac zalicza się między innymi:

- remont dachu Piastowa 26,
- remont parkingu i wiaty przy ul. Kopernika,
- remont ul. Osiedlowa
- remont instalacji wody i kanalizacji pionowej
- obróbki blacharskie,
- odnowienie klatek schodowych i placów zabaw,
- czyszczenie elewacji,
- próby szczelności,
- modernizacja monitoringu.

Ad. 5

W sprawach różnych Rada powołała komisję do jesiennego przeglądu zasobów mieszkaniowych w składzie:

1. Anna Sobota
2. Stanisław Pilszak
3. Józef Hałka

Wnioski i postanowienia końcowe:

- Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do sporządzania notatek służbowych lub raportów z wszystkich czynności wykonywanych przez pracowników i członków Zarządu w sprawie mieszkania pana Jerzego Łacha. Notatki te mogą stanowić źródło informacji dla Prokuratury oraz innych instytucji jeśli zostanie wszczęte postępowanie na drodze prawnej przeciwko p. Łachowi.
- Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do przeprowadzenia kontroli stanu instalacji elektrycznej w mieszkaniu p. Łacha. W czasie kontroli stanu czystości w mieszkaniu w dniu 23.08.2024 zostały zauważone przez kontrolujących niepokojące usterki: przewody wystające ze ścian oraz brak niektórych gniazdek i wyłączników. Należy skontrolować czy ten stan nie zagraża pożarem lub porażeniem prądem.
- Zobowiązać Zarząd do uzyskania od radcy prawnego pisemnej opinii prawnej na temat możliwości licytacyjnej sprzedaży mieszkania oraz innych prawnych możliwości doprowadzenia do usunięcia uciążliwości wywołanych przez p. Łacha.
- Zobowiązać Zarząd do niezwłocznego złożenia zawiadomienia do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z informacją o zagrożeniu dla zdrowia i życia jakie stwarza p. Łach dla siebie i sąsiadów przez swoje zachowanie i zanieczyszczenia w mieszkaniu. Szczególnie należy zwrócić uwagę na problemy ze sprzątaniami mieszkania, nieuprawnione odkręcenie gazu oraz zniesławianie sąsiadów (pismo do Starostwa, nękanie sąsiadów przez wzywanie policji, wizyta w zakładzie pracy sąsiadki u przełożonego z fikcyjną skargą). Nieporadność pana Łacha w usuwaniu zanieczyszczeń jaką obserwujemy i jego zachowanie stanowią podstawę do zbadania sprawy przez MOPS i ustaleniu przez tę instytucję sposobów skutecznej pomocy.
- Zobowiązać Zarząd Spółdzielni i Główną Księgową do opracowania projektu nowego regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni dostosowując jego zapisy do aktualnych przepisów prawa i przedstawić go Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
- Zobowiązać Zarząd Spółdzielni o przeanalizowanie potrzeby i zasadności utrzymywania funduszu inwestycyjnego.

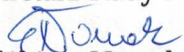
- W celu zwiększenia bezpieczeństwa środków finansowych na rachunku bankowym oraz realnego wzrostu dochodów Spółdzielni należy okresowo tworzyć kilkudniowe czy miesięczne lokaty bankowe - rozpoznać ofertę i przedstawić ją Radzie Nadzorczej.

- Dokonać głębszej analizy wzrostu przychodów na lokalach użytkowych, które w analizowanym okresie wzrosły tylko o 4,53 % a średnioroczny wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS za rok 2023 wyniósł 11,4 % z czego wynika tak niski wzrost tych przychodów - analizę przedstawić Radzie Nadzorczej.

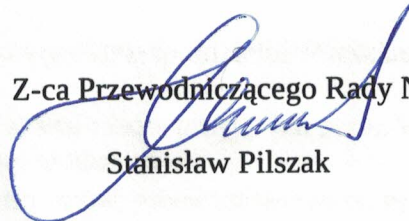
Po wyczerpaniu tematów p. Stanisław Pilszak podziękował za obecność oraz ustalił wstępny termin kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej na dzień 23.10.2024 r. godz. 16:30

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Elżbieta Nowak

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej


Stanisław Pilszak