

PROTOKÓŁ NR 5/2019

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
odbytego w dniu 25 kwietnia 2019r.

Obecni na posiedzeniu Rady Nadzorczej:

Ewa Tabisz – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Tadeusz Iwanowski – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Jadwiga Hliwa – Sekretarz Rady Nadzorczej
Tadeusz Sowa – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Jadwiga Wiącek – Członek Rady Nadzorczej
Elżbieta Zgłobicka – Członek Rady Nadzorczej
Paweł Ścibor – Członek Rady Nadzorczej

Bogdan Węgrzyn – Prezes Zarządu

Adam Pomykała – Członek Zarządu

Stanisław Kucharski – Członek Zarządu

Sporządzono listę obecności.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przedstawiła proponowany porządek obrad:

1. Zapoznanie z protokołem z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Informacja Zarządu Spółdzielni w sprawie braku realizacji zaleceń pokontrolnych, zleconych Zarządowi do wykonania przez Radę Nadzorczą, po kontrolach przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną w 2018r.
3. Informacja Zarządu Spółdzielni dotycząca realizacji przeglądów gwarancyjnych.
4. Informacja Komisji Rewizyjnej na temat analizy windykacji zadłużeń mieszkańców Spółdzielni i najemców lokali użytkowych Spółdzielni.
5. Konsultacja terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Sprawy zgłoszone w trakcie posiedzenia, zapytania.

Przewodnicząca zapytała o uwagi do przedstawionego porządku obrad.

Członkowie Rady nie wnieśli żadnych uwag, natomiast Zarząd zaproponował, aby ująć w nim prezentację ofert producentów pieców gazowych, w nawiązaniu do planowanej wymiany kotłów grzewczych w kotlewni na ul. Bielawskiego.

Rada zaakceptowała powyższą propozycję jako punkt 5 porządku, dotychczasowe punkty 5 i 6 otrzymały nr 6 i 7.

Porządek obrad z wprowadzoną poprawką przedstawia się następująco:

1. Zapoznanie z protokołem z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Informacja Zarządu Spółdzielni w sprawie braku realizacji zaleceń pokontrolnych, zleconych Zarządowi do wykonania przez Radę Nadzorczą, po kontrolach przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną w 2018r.
3. Informacja Zarządu Spółdzielni dotycząca realizacji przeglądów gwarancyjnych.
4. Informacja Komisji Rewizyjnej na temat analizy windykacji zadłużeń mieszkańców Spółdzielni i najemców lokali użytkowych Spółdzielni.
5. Prezentacja propozycji cenowych dotyczących zakupu kotłów gazowych.
6. Konsultacja terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. Sprawy zgłoszone w trakcie posiedzenia, zapytania.

Porządek obrad w tym brzmieniu został w głosowaniu przyjęty jednogłośnie.

Ad. 1 i 5

Pani Jadwiga Hliwa odczytała protokół poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

W odniesieniu do wniosków z poprzedniego posiedzenia, Przewodnicząca poprosiła Zarząd o zreferowanie tematów.

Prezes poinformował, że projekt na modernizację kotłowni wpłynął w ostatnich dniach marca, zaś kosztorys do projektu został złożony w dniu dzisiejszym. Kosztorys zgodnie z wstępnymi założeniami uwzględni kotły firmy Hoval. Zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej, Zarząd wystąpił również do innych producentów o przedstawienie oferty cenowej na swoje kotły. Stąd też wniosek o zmianę w porządku obrad posiedzenia, w celu przedstawienia złożonych ofert cenowych.

Przewodnicząca zapytała, czy doszło do rozliczenia z projektantem za wykonanie projektu?

Prezes odpowiedział, że nie doszło jeszcze do finalizacji umowy na wykonanie projektu z dwóch względów – złożony projekt nie był kompletny, gdyż kosztorys wpłynął - jak już wspomiano - w dniu dzisiejszym, ponadto po konsultacjach z przedstawicielami firmy Hoval ustalono, że projekt należałoby skorygować – chodzi o ^{dwie} ~~jedną~~ zbędne pompy. W związku z tym konieczne będą jeszcze poprawki do projektu.

P. Tadeusz Sowa zapytał, czy w świetle powyższej informacji, kosztorys uwzględni te niezbędne poprawki?

Prezes odpowiedział, że w kosztorysie nie są one ujęte, a co za tym idzie ostateczna wartość kosztorysowa inwestycji będzie niższa.

P. Tadeusz Iwanowski zapytał jakiego producenta wybrał Zarząd w oparciu o zgromadzone oferty?

Prezes wyjaśnił, iż Zarząd przedkładając zgromadzone oferty producentów chciałby je przedyskutować z Radą Nadzorcą.

P. Tadeusz Sowa zapytał, czy wybierając teraz innego producenta zachodzi konieczność dalszych modyfikacji projektu?

P. Iwanowski potwierdził, że będzie to konieczne.

Prezes przedstawił trzy oferty od producentów kotłów gazowych, z których najdroższy wariant zaoferowała firma Weissman, kolejna oferta - przyjmując kryterium cenowe - pochodzi z firmy Hoval, zaś najtańszą jest oferta firmy Dietrich.

Zdaniem P. Iwanowskiego takie zestawienie ofert Zarząd powinien przedłożyć na posiedzeniu Rady w styczniu, aby projektant - sporządzając dokumentację - mógł uwzględnić wybór Spółdzielni. Na tym etapie, zarówno dyskusja jak i faktyczna zmiana założeń są bezzasadne. Zauważył również, że różnica w ofercie Hovala i Dietricha to ok. 50tys. zł, więc jest to dla Spółdzielni niebagatelna kwota. Opierając się na informacjach z instytucji, gdzie są zamontowane piece Deitricha stwierdza, że w niczym nie ustępują one droższym Hovalom.

Prezes zauważył, że sugerując projektantowi wybór Hovala kierowano się tym, że jedna kotłownia Spółdzielni pracuje już na takich piecach, jest bezawaryjna, materiał z którego wykonane są piece jest świetnej jakości. Eliminujemy więc serwis z dwóch odrębnych firm, pomniejszając w ten sposób koszty eksploatacji obydwu kotłowni. W trakcie rozmów, przedstawiciele firmy Hoval zaproponowali, że w przypadku wyboru ich oferty nieodpłatnie doposzą kotłownię na ul. Kopernika w automatyczny czujnik pogodowy.

P. Tadeusz Iwanowski zauważył, że przedstawione oferty dają pogląd tylko i wyłącznie na cenę kotłów, natomiast nadal nie mamy wiedzy na temat kosztów ich eksploatacji – jakie byłyby różnice w poborze gazu, prądu. Jeżeli koszty eksploatacyjne są porównywalne, a i tak zachodzi konieczność zmiany kosztorysu i projektu to uważa, że wybór producenta kotłów powinien dotyczyć firmy Dietrich, ze względu na cenę ich zakupu - ok. 50tys. zł mniej w stosunku do Hovala.

P. Tadeusz Sowa zaproponował, aby na majowe posiedzenie Rady Nadzorczej gotowe były wszelkie niezbędne poprawki do projektu i kosztorysu wraz z opracowaniem danych, o możliwościach finansowania inwestycji i wówczas można podjąć decyzję o ogłoszeniu przetargu. Przewodnicząca zwróciła się do pozostałych członków Rady z pytaniem czy wyrażają zgodę na przyjęcie następujących ustaleń:

- Inwestycja będzie realizowana w tym roku.
- Ostateczna wersja projektu i kosztorysu zostanie przedłożona przez Zarząd Spółdzielni na majowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- Na tym samym posiedzeniu zostanie również przedstawiona przez Zarząd Spółdzielni informacja dotycząca możliwości sfinansowania inwestycji (w oparciu o kosztorys) – wysokość środków własnych Spółdzielni, ewentualna wysokość kredytu, sposób jego zabezpieczenia.

Członkowie Rady – poprzez głosowanie - zaakceptowali powyższą propozycję jednogłośnie. Zamykając dyskusję w tym punkcie Przewodnicząca stwierdziła, że jednocześnie zrealizowany został punkt 5 porządku obrad.

Ad. 2

Przewodnicząca oddała głos członkom Zarządu zwracając jednocześnie uwagę, że wyjaśnienia powodów braku realizacji przez Zarząd zaleceń pokontrolnych – zgodnie ze stanowiskiem Rady Nadzorczej - miały być przygotowane w formie pisemnej.

Głos zabrał P. Adam Pomykała, omawiając poszczególne niezrealizowane zalecenia pokontrolne dotyczące m.in.: inwentaryzacji, prowadzenia ewidencji przedmiotów, zakazu używania sprzętów do celów prywatnych.

Przewodnicząca ponownie zwróciła uwagę Zarządowi na konieczność przedłożenie tych informacji członkom Rady w formie pisemnej.

Ad. 3

Ponownie głos zabrał P. Adam Pomykała informując, że przeglądy gwarancyjne wykonywane są na bieżąco. Wykonane w ostatnim czasie - styczeń br. - dotyczyły remontu pomieszczeń biurowych Spółdzielni. Na listopad br. zaplanowany jest przegląd gwarancyjny klatek schodowych w blokach na Kopernika 7. Kolejne przeglądy związane z remontami klatek schodowych przypadają na rok 2020 i 2021. Na te lata przypadają również przeglądy dotyczące wymiany drzwi do klatek na ul. Bielańskiego a w 2021r. - przegląd dotyczący wymiany stolarki okiennej w piwnicach.

P. Tadeusz Iwanowski zasugerował, aby Zarząd dokonał przeglądu w terenie tych miejsc, w których prowadzone były wykopy pod wymieniane ciepłociągi, ponieważ po pewnym czasie naruszone podłoże osiada i mogły powstać zagłębienia.

Ad. 4

P. Tadeusz Sowa przedstawił protokół Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli.

Przewodnicząca zapytała o uwagi do przedstawionej treści dokumentu.

stwierdziła, że w Jej ocenie wskaźnik zadłużeń na poziomie 5% jest

na poziomie 5%.

Członkowie Rady nie wnieśli uwag do przedstawionego protokołu i przyjęli w całości sformułowane w nim wnioski.

Ad. 6

Prezes poinformował, że Zarząd rozważy zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w terminie pomiędzy 17 a 24 czerwca br.

W dyskusji ustalono, że jeżeli będzie dostępna sala narad Urzędu Miejskiego, to Walne Zgromadzenie odbędzie się w dniu 18 czerwca br. W razie problemów z dostępnością sali przyjęto kolejną propozycję na zwołanie Walnego - 13 czerwca.

W tym punkcie porządku obrad ustalono również termin kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej na dzień 14 maja (godz. 16-sta – spotkanie z mieszkańcami, godz. 17-sta – posiedzenie). Prezes zapytał, czy na spotkanie z mieszkańcami zaprosić kogoś z Policji, w związku ze stale poruszaną problematyką dotyczącą parkowania na terenie Spółdzielni? Członkowie Rady zaakceptowali tę propozycję.

Ad. 7

Jako pierwsza glos zabrała P. Jadwiga Hliwa, pytając, czy Zarząd ma jakąś wiedzę na temat zniszczenia tui oddzielających parking od bloku przy ul. Bielańskiego?

P. Adam Pomykała odpowiedział, że nic mu nie wiadomo w tej sprawie i jest to najprawdopodobniej działanie któregoś z mieszkańców.

P. Jadwiga Wiącek zapytała na kiedy zaplanowane są prace przy równaniu posadzek w piwnicach bloków?

P. Pomykała wyjaśnił, że materiały do wykonania prac zostały zakupione i w najbliższym czasie będą realizowane.

P. Paweł Ścibor zapytał o naprawę okuć dachowych zerwanych przez wiatr?

Prezes odpowiedział, że naprawa jest zlecona firmie zewnętrznej i lada dzień ma być wykonana.

P. Elżbieta Zgłobicka zapytała o przyczynę zniknięcia znaku drogowego przy wjeździe do tunelu oraz poprosiła o wyjaśnienie sytuacji z trudnościami w kontakcie z dyżurującą osobą i z Zarządem podczas awarii w weekend?

P. Pomykała odpowiedział, że znak jest ściągnięty, ponieważ ukradziono uchwyty mocujące, natomiast w sprawie awarii udało się ostatecznie skutecznie zgłosić problem pracownikowi Spółdzielni.

Po wyczerpaniu dyskusji, dziękując wszystkim za obecność, Przewodnicząca zakończyła posiedzenie.

Wnioski sformułowane podczas posiedzenia:

- 1) Inwestycja modernizacji kotłowni na ul. Bielańskiego będzie realizowana w tym roku.
- 2) Ostateczna wersja projektu i kosztorysu inwestycji zostanie przedłożona przez Zarząd Spółdzielni na majowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- 3) Na tym samym posiedzeniu zostanie również przedstawiona przez Zarząd Spółdzielni informacja dotycząca możliwości sfinansowania inwestycji (w oparciu o kosztorys) – wysokość środków własnych Spółdzielni, ewentualna wysokość kredytu, sposób jego zabezpieczenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Jadwiga Hliwa

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Ewa Tabiś