

PROTOKÓŁ nr 11/2024
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„UNIWERSYTET” Z SIEDZIBĄ W SZCZECINIE

W dniu 21.10.2024 roku w biurze Spółdzielni odbyło się zebranie członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UNIWERSYTET” z siedzibą w Szczecinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 56514, z którego to spotkania sporządzony został protokół treści następującej:

Obecni na posiedzeniu Członkowie Rady Nadzorczej:

- Tomasz Ociepa – Przewodniczący
- Maciej Zapolski – Zastępca Przewodniczącego
- Małgorzata Gozdowska - Sekretarz
- Andrzej Kowalczyk - Członek
- Grażyna Langa – Członek
- Magdalena Szewczyk – Członek
- Joanna Wojtach - Członek

Ponadto w posiedzeniu uczestniczył Zarząd Spółdzielni w osobach:

- Anna Rozwadowska - Prezes Zarządu
- Jarosław Kąca - Członek Zarządu

Ad 1

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Tomasz Ociepa.

Przewodniczący stwierdził, że na posiedzeniu obecna jest wystarczająca liczba członków Rady Nadzorczej uprawnijająca Radę Nadzorczą do podejmowania wiążących uchwał.

Lista obecności członków Rady Nadzorczej została załączona do niniejszego protokołu jako załącznik nr 1.

Przewodniczący przedstawił następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.09.2024 r.
4. Omówienie wykonania planu remontowo- inwestycyjnego na 30.09.2024 r.
5. Głosowanie nad uchwałą w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo- inwestycyjnego na 30.09.2024 r.
6. Omówienie wykonania planu na 30.09.2024 r. z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.
7. Głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 30.09.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.
8. Omówienie spraw windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię na dzień 30.09.2024 r.
9. Omówienie realizacji zaleceń Rady Nadzorczej wniesionych do Zarządu w okresie 01.01.2024 – 30.09.2024.
10. Bieżące informacje Zarządu.
11. Sprawy wniesione.
12. Zamknięcie posiedzenia.

Ad 2

Przewodniczący Rady Nadzorczej wystąpił z wnioskiem o przyjęcie przedstawionego porządku obrad - wniosek został przyjęty.

- Za głosowało 7 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób.

Ad 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej ogłosił przeprowadzenie głosowania dotyczącego przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.09.2024 roku

- Za głosowało 7 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób

Protokół nr 10/2024 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.09.2024 r. został przyjęty.

Ad 4

Omówienie wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 30.09.2024 r.

Pani Prezes bardzo szczegółowo omówiła wykonanie planu remontowo-inwestycyjnego na dzień 30.09.2024 r. Zakres i czas wykonania prac pokrywa się w większości z planem przyjętym przez RN.

Ad 5

Przewodniczący Rady Nadzorczej ogłosił głosowanie nad uchwałą w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 30.09.2024 roku.

- Za głosowało 7 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób

Uchwała nr 17/2024 z dnia 21.10.2024r w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 30.09.2024 została przyjęta.

Ad 6

Omówienie wykonania planu na 30.09.2024 r. z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.

Pani Prezes szczegółowo omówiła wykonania planu podsumowującego trzeci kwartał 2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej. Odpowiedziała na wszystkie pytania członków RN, rozwiewając powstałe wątpliwości. Dodatkowo kolejny raz podkreślono fakt stabilnej sytuacji finansowej SM w tym bieżącego regulowania przez SM wszystkich zobowiązań na rzecz podmiotów zewnętrznych.

Ad 7

Przewodniczący Rady Nadzorczej ogłosił głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 30.09.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.

- Za głosowało 7 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób

Uchwała nr 18/2024 z dnia 26.08.2024 roku w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 30.06.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej została przyjęta.

Ad 8

Omówienie spraw windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię na 30.09.2024 r.

Pani Prezes omówiła sprawy windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię i zwróciła szczególną uwagę na stale zmniejszający się wskaźnik zadłużenia wynoszący aktualnie 3,50. Wskazała ponadto, że zadłużenie kilku największych dłużników (mieszkańców) wobec SM wynosi łącznie 79 000 zł oraz na przekazanie 4 spraw do sądu i 3 do egzekucji komorniczej. Wysłano łącznie 66 wezwań do zapłaty oraz 24 wezwania przedsądowe. Mimo prowadzonych zaawansowanych czynności Zarządu i biura SM wobec dłużników, RN zwraca uwagę na fakt, że część dłużników stale pogłębia stan swojego zadłużenia i nie podejmuje próby „rozwiązania” problemu.

Ad 9

Omówienie realizacji zaleceń Rady Nadzorczej wniesionych do Zarządu w okresie 01.01.2024 – 30.09.2024. – na prośbę Zarządu przeniesiono na kolejne spotkanie RN.

Ad 10

Informacje bieżące Zarządu.

1. Zlecono i wykonano docieplenie całego uszkodzonego gzymsu w narożniku północno-zachodnim budynku przy ul. Duńskiej 48.
2. Zlecono prace i usunięto awarię instalacji CWu przy ul. Wiosny Ludów 46.
3. Zlecono prace i usunięto awarię instalacji CWu przy ul. Duńskiej 6a/x.

4. Zlecono i wykonano remont muru ogrodzenia przy al. Boh. Warszawy 83a-83c.
5. Zlecono deratyzację piwnic, altan śmietnikowych oraz terenu przy trafostacji w zasobach Spółdzielni.
6. Zlecono wykonanie inwentaryzacji podłączenia do wentylacji w pionie przy ul. Duńskiej 6a.
7. Zlecono prace i usunięto awarię instalacji ZW i CWu przy ul. Duńska 50.
8. Zlecono montaż siatek zabezpieczających wyloty 16 kominów na dachu budynku mieszkalnego przy ul. Duńskiej 46-52.
9. Zlecono wykonanie utwardzenia nawierzchni pod pojemniki do segregacji odpadów w pobliżu budynku przy ul. Duńskiej nr 4-10a.
10. Zlecono usunięcie usterek pokrycia dachu ganku wejściowego do budynku położonego przy al. Boh. Warszawy 83c.
11. Zlecono prace pielęgnacyjne zieleni przy ul. Duńska 46-52, 4-10a, 38-44a.
12. Zakończono malowanie klatki nr 83c przy al. Boh. Warszawy.
13. Wykonano koszenie trawników przez konserwatora Spółdzielni.
14. Wysłano wezwania do zapłaty należności.
15. Sporządzono wykonanie planu funduszu remontowego na 30.09.2024 r.
16. Sporządzono wykonanie planu gospodarczo- finansowego na 30.09.2024 r.
17. Sporządzono windykację należności na 30.09.2024 r.
18. Wystosowano pismo do firmy sprzątającej z uwagami co do jakości sprzątania, potrącono 10% kary umownej.
19. Wysłano pismo do Zarządu Dróg w celu uporządkowania skarpy przy ul. Duńskiej.
20. Zarząd wystąpił z pismem do Straży Miejskiej o zabranie pojazdu z parkingu przy ul. Duńskiej.
21. Zarząd przygotował rozliczenie centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2023/2024 dla nieruchomości przy ul. Duńskiej 4-10a, 38-52 oraz Wiosny Ludów 46.
22. Zarząd za pośrednictwem Kancelarii ponownie zwrócił się o pokrycie kosztów zniszczenia zieleni przy al. Bohaterów Warszawy 83a-83c.
23. Rozpoczęto malowanie klatki przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie.

24. Umieszczono ogłoszenie w sprawie składania ofert na przeprowadzenie pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej oraz piorunochronnej.
25. Umieszczono ogłoszenie w sprawie składania ofert na przeprowadzenie rocznych przeglądów przewodów kominowych.
26. Wysłano zaproszenia do złożenia ofert na wykonanie przeglądów instalacji gazowych w zasobach Spółdzielni.

Ad 11

Sprawy wniesione.

1. Członek RN zgłosił propozycję wymiany pojemnika do segregowania szklanych opakowań z większego na mniejszy - prośba do Zarządu o sprawdzenie możliwości wymiany oraz zgłoszenie opróżniania przez firmę wywożącą odpady pojemnika do BIO odpadów - jeden z dwóch pojemników stoi pełny i nie jest opróżniany przy kolejnych wywozach - sprawa dotyczy ul. Boh. Warszawy.
2. Zgłoszono duży problem ze szczurami, który mimo przeprowadzanej deratyzacji nadal jest aktualny - zaproponowano przypomnienie mieszkańcom w formie ogłoszeń by nie wyrzucali pożywienia na trawniki, gdyż stanowi to naturalną pożywkę dla gryzoni a kubły na odpadki biodegradowalne zamykali.
3. Na osiedlu przy ul. Duńskiej w wiacie śmietnikowej nie działa oświetlenie - zlecono naprawę.
4. Zalecono uaktualnienie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej na stronie internetowej SM.
5. Zgłoszono konieczność naprawy zamka furtki przy budynku Wiosny Ludów 36 - przechodzący mieszkańcy z okolicznych osiedli śmiecią skwery i pozostawiają worki z odpadkami przy śmietnikach SM Uniwersytet.
6. Zalecono przycięcie drzew przy klatce nr 36 budynku przy ulicy Wiosny Ludów - na wysokości parteru i pierwszego piętra.
7. Zalecono przycięcie odrostów żywopłotów, szczególnie na granicy działki vis a vis biura SM.
8. Do jednego z Członków RN zgłosili się mieszkańcy budynku przy Wiosny Ludów 36-44 z prośbą o zmianę sposobu rozliczania opłat za CW i CO. Rada Nadzorcza po wysłuchaniu argumentów postanowiła zasięgnąć opinii, przeprowadzić dyskusję i odpowiednie analizy ew. i rozważyć zmianę Regulaminu dotyczącego sposobu naliczania opłat w zakresie CW i CO.
9. Członek RN zgłosił problem niesprzątania odchodów psów z trawnika w okolicy budynku przy ul. Duńskiej - w sposób znaczący dotyczy do mieszkańców sąsiedniego osiedla "Cztery Ogrody" korzystających z obszarów zielonych SM Uniwersytet - wystosowano wniosek do Zarządu o zgłoszenie pisemnie problemu do Zarządcy nieruchomości „Cztery Ogrody”.

10. W odpowiedzi na złożony przez Zarząd wniosek o przyznanie premii członkom Zarządu za II kwartał 2024 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o opinię RN, przeprowadził dyskusję nad propozycjami a następnie zarządził kolejno głosowania dotyczące uchwały w sprawie udzielenia premii w wysokości xxx% miesięcznego wynagrodzenia dla:

A. Prezesa Zarządu – Anny Rozwadowskiej.

- Za głosowało 7 osób
- Wstrzymało się 0 osób.
- Przeciw głosowało 0 osób

Uchwała nr 19/2024 z dnia 21.10.2024 r. w sprawie przyznania premii dla Prezes Zarządu Anny Rozwadowskiej została przyjęta.

B. Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” – Jarosława Kący.

- Za głosowało 7 osób
- Wstrzymało się 0 osób.
- Przeciw głosowało 0 osób

Uchwała nr 20/2024 z dnia 21.10.2024 r. w sprawie przyznania premii dla Członka Zarządu Jarosława Kący została przyjęta.

Ad 12

Zamknięcie posiedzenia

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Rady zamknął posiedzenie informując, że termin kolejnego spotkania Rady to 25.11.2024 r. na godzinę 17.00 w biurze SM.

Od godziny 16.50 zgodnie z ustaleniami będzie odbywał się dyżur wyznaczonego Członka RN.

Do niniejszego protokołu załączona została lista obecności oraz uchwały nr 17/2024, 18/2024, 19/2024 i 20/2024.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Gozdowska

Tomasz Ociepa

Załączniki:

1. lista obecności.
2. Uchwała nr 17/2024 z dnia 21.10.2024r w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 30.09.2024.
3. Uchwała nr 18/2024 z dnia 21.10.2024r roku w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 30.06.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.
4. Uchwała nr 19/2024 z dnia 21.10.2024r w sprawie przyznania premii dla Prezes Zarządu Anny Rozwadowskiej.
5. Uchwała nr 20/2024 z dnia 21.10.2024r w sprawie przyznania premii dla Członka Zarządu Jarosława Kący.