**Protokół nr 07/2023**

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni im. Władysława Orkana**

**w Limanowej**

**z dnia 31 lipca 2023 roku**

Posiedzenie odbyło się na świetlicy Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana   
w Limanowej przy ul. Jana Pawła II 19.

W posiedzeniu udział wzięli:

1. Pan Kita Bartłomiej – Przewodniczący – *nieobecny*

2. Pani Kita Zofia – zastępca Przewodniczącego

3. Pan Jasica Krzysztof – sekretarz

4. Pani Judka Agata

5. Pan Jeż Wawrzyniec – *nieobecny*

6. Pan Ryś Bartłomiej

7. Pan Ryś Piotr

8. Pan Toporkiewicz Jakub

9. Pan Ryś Grzegorz

W spotkaniu udział wzięli członkowie Zarządu

Pan Tadeusz Gawron – Prezes Zarządu

Pan Piotr Zoń – zastępca Prezesa Zarządu

Oraz pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej: Budka Anna- specjalista ds. pracowniczych,

samorządowych i członkowskich

Kęska Krystyna- główna księgowa

Lista obecności w załączeniu

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia.
3. Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za II kwartał 2023 roku.
4. Analiza zużycia wody na dzień 30.06.2023 rok.
5. Analiza zaległości czynszowych za I półrocze 2023 roku.
6. Informacja w zakresie załatwienia skarg i wniosków za I półrocze 2023 roku.
7. Sprawy wniesione.

Ad. 1. Na początku spotkania zastępca Przewodniczącego Zofia Kita przywitała członków Rady Nadzorczej oraz zaproszonych gości a następnie odczytała porządek obrad, który został przyjęty bez zmian podczas głosowania.

**U c h w a ł a nr 20/2023**

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej w sprawie*

*przyjęcia porządku posiedzenia*

*Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 7 regulaminu*

*postanawia*

*przyjąć porządek posiedzenia i zgodnie z nim prowadzić zebranie.*

*Uchwała została podjęta jednomyślnie.*

Ad.2. Następnie odczytano protokół z poprzedniego posiedzenia z dnia 12.06.2023r., który został przyjęty bez uwag.

**U c h w a ł a nr 21/2023**

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej   
w sprawie*

*przyjęcia protokołu*

*Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 7 regulaminu*

*postanawia*

*przyjąć protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 12.06.2023 r. bez uwag. Uchwała została podjęta jednomyślnie.*

Na podstawie listy obecności podpisanej przez 7 członków Rady stwierdzono prawomocność posiedzenia Rady i władność do podejmowania uchwał.

Ad. 3. Pan Tadeusz Gawron przedstawił sprawozdanie z działalności Zarządu za II kwartał 2023 roku.

Tematem posiedzeń było:

- zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności Zarządu za 2022 rok.

- analiza zaległości czynszowych za I kwartał 2023 r.

- zatwierdzenie porządku Walnego Zgromadzenia Członków.

- omówienie nowych stawek c.o. dla lokali mieszkalnych

- zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności Zarządu za I kw. 2023 r.

- zapoznanie się ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej za rok 2022 r.

- zapoznanie się z realizacją wniosków polustracyjnych

- ocena przebiegu sezonu grzewczego 2022/2023.

- analiza stanu bhp i p.poż. oraz zabezpieczenia mienia.

- wstępna analiza przeprowadzonych przeglądów technicznych.

- omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia

- sprawy członkowskie,

- sprawy pracownicze,

- rozpatrywanie spraw wniesionych,

- udzielanie odpowiedzi na wniesione pisma.

W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął uchwały jak niżej:

- przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- wybór wykonawcy projektu modernizacji kotłowni,

- podjęcie uchwał dot. przyjęcia na członków właścicieli lokali z odrębną własnością

Główna Księgowa przedstawiła wynik finansowy na 30.06.2023r. który wynosi 214 476,00 zł i jest dobrym wynikiem.

Rada podjęła stosowną uchwałę nr 22/2023.

Ad. 4. Prezes przedstawił analizę zużycia wody za I półrocze 2023 roku oraz wyjaśnił, że bilans ujemny w kwocie 5 717,51na koniec półrocza wynika z różnych terminów robienia odczytów przez pracownika MZGK a pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej. Rozbieżność bilansowa wyniosła -1.76 %.

Rada Nadzorcza poinformowana została o dwóch przetargach modernizacji kotłowi w budynkach przy ul. Piłsudskiego 49 oraz przy ul. Jana Pawła II 3. Przewodnicząca Zofia Kita poprosiła, żeby wszystkie informacje dotyczące przetargów były umieszczone na stronie internetowej SM. Z kolei członkini RN Pani Agata Judka miała zastrzeżenia co do krótkiego okresu składania ofert przez firmy oraz szybkiego czasu na realizacje przedsięwzięcia, zwracając uwagę, że przy tak wyśrubowanym terminie może być problem z dostępnością pieca i innych potrzebnych materiałów, co z kolei zawęża grono zainteresowanych podmiotów do wzięcia udziału w postępowaniu przetargowym.

Kolejno głos zabrał Pan Krzysztof Jasica przedstawiając pozostałym członkom protokół odbiorczy z wykonania kotłowni w obiekcie przy ul. Piłsudskiego 84. Protokół został sporządzony na jednej stronie kartki A4. Pan Jasica dopytywał co jest powodem awarii pieców zaraz po ich uruchomieniu i kto ponosi za to odpowiedzialność. Głos zabrał Prezes Gawron Tadeusz tłumacząc, że powodem usterki jest błąd w projekcie który, nie uwzględnił szerszego przekroju rury doprowadzającej gaz do kotłów co w konsekwencji powoduje automatyczne ich wyłączanie. Warto zwrócić uwagę że w protokole końcowym nie ma wzmianki na ten temat. Prezes oraz jego zastępca nie byli w stanie odpowiedzieć na pytanie Pana Bartłomiej Rysia, czy firma N.O.W.I. która, wygrała przetarg na modernizację owej kotłowni miała podwykonawcę czy też sama realizowała to przedsięwzięcie. Brak odpowiedzi na to pytanie rodzi wątpliwości nad prawidłowym nadzorem ze strony Zarządu SM wykonania tego przedsięwzięcia.

Ad. 5. W kolejnym punkcie o zabranie głosu została poproszona Pani Krystyna Kęska jako główna księgowa i omówiła analizę zadłużeń czynszowych na dzień 30.06.2023 roku.

Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę, że wskaźnik zadłużenia wśród budynków mieszkalnych zmalał co oznacza poprawę w egzekwowaniu należności od mieszkańców. Wzrósł natomiast wskaźnik zadłużenia odnośnie lokali użytkowych. Na ręce przewodniczącej został przekazany wykaz firm zalegających z zadłużeniem w odpowiednich miesiącach. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z dokumentem podejmie kroki dające Zarządowi Spółdzielni lepszą możliwość egzekwowania zadłużenia.

Po analizie dokumentów Pani Księgowa opuściła spotkanie.

Ad. 6. W punkcie 6 obrad RN głos zabrała Pani Anna Budka wskazując, że nie wpłynęło żadne pismo odnośnie skarg na działanie Zarządu Spółdzielni.

Ad. 7. Sprawy wniesione.

Zgodnie z porządkiem obrad głos został udzielony Panu Bartłomiejowi Rysiowi który, zwrócił uwagę na nieprzestrzeganie regulaminowego czasu pracy tj.8 h, brak nadzoru nad wykonywaną pracą oraz załatwianie prywatnych spraw w czasie pracy przez panów konserwatorów. Została skierowana również prośba o zakupienie alkomatu i wprowadzenie kontroli pracowników na zawartość alkoholu podczas pracy.

Następnie został poruszony temat pracy pań sprzątających, które również nie przestrzegają regulaminowego czasu pracy, załatwiają prywatne sprawy podczas których opuszczają miejsce wykonywania pracy. Zwrócono uwagę na wybiórcze wywiązywania się ze swoich obowiązków. Pan zastępca Piotr Zoń wraz z członkiem RN Bartłomiejem Rysiem udali się do jednego z budynków mieszkalnych w którym ujawniono zaległy brud, kurz i zwisające pajęczyny czym samym stwierdzono że stawiane zarzuty są zasadne.

Na wniosek członka RN Jasicy Krzysztofa Prezes SM przedstawił umowę użyczenia nr 1/2013 podpisaną z Burmistrzem Urzędu Miasta Limanowej.

Umowa dotyczy budowy i użytkowania placu zabawa przez okres 10 lat, części działki ewidencyjne nr 579/1 o pow. 324 m2 w obrębie 3 Miasta Limanowa.

Prezes Tadeusz Gawron przyznał że UM nie wywiązywał się ze swoich obowiązków zawartych w umowie. Plac zabaw jest zaniedbany, brak sprzętu, który jest niekompletny i poniszczony (np. bramka do gry w piłkę nożną), siatka ogrodzeniowa wybrakowana i urwana.

Zarząd SM nie był wstanie wytłumaczyć dlaczego nie wypowiedział umowy zgodnie z §7 w/w umowy. Obowiązki utrzymania czystości oraz drobnych napraw konserwatorskich zlecano osobom zatrudnionym w Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza uważa takie zachowanie za brak gospodarności. Mieszkańcy z powodu braku egzekwowania przez Zarząd Spółdzielni postanowień w/w umowy zostali narażeni na poniesienie kosztów utrzymania placu zabaw oraz na dyskomfort z braku jego należytego korzystania.

Pan Piotr Zoń wyjaśnił również jak wygląd sprawa nowych nasadzeń drzew na terenach SM. Poinformował, że rodzaj oraz ilość sadzonek zależy od wytycznych Urzędu Miasta Limanowa.

Na koniec spotkania został poruszony temat części wspólnych, które od bardzo dawna są zajmowane przez osoby nieuprawnione, do tego nie płacą żadnego czynszu za wynajem. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej nie ma informacji kto zajmuje części wspólne oraz nie posiada kluczy do nich. Prezes zdeklarował, że podejmie interwencje w tej sprawie i części wspólne zostaną udostępnione wszystkim mieszkańcom zgodnie z ich przeznaczeniem.

Termin kolejnego spotkania został wyznaczony na 21 sierpnia 2023 roku na godzinę 15.30.

Protokołował:

K. Jasica

Sekretarz Rady Zastępca Przewodniczącego

Krzysztof Jasica Zofia Kita