

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 3/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w Bolesławcu
w dniu 28 marca 2024 roku.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 5 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Beata Ślęzak
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Mirosław Potockioraz
 - p.o. Główny Księgowy – Magdalena Alama

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Przyjęcie wniosków i wyników z przeprowadzonej lustracji pełnej za okres od 01.01.2021 do 31.12.2023 r. przedstawionych w wystąpieniu polustracyjnym.
4. Informacja o pracy Zarządu.
5. Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo finansowego na rok 2024.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Procedury przyjęcia do realizacji inicjatywy lokatorskiej”.
8. Zatwierdzenie terminów obrad części Walnego Zgromadzenia.
9. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia trybu wyłonienia kandydata na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych
10. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia kryteriów jakie powinien spełnić kandydat na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu przeprowadzenia konkursu na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.
12. Ustalenie terminu i porządku obrad następnego posiedzenia Rady Nadzorczej w związku z wyborem Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych.
13. Sprawy różne

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady zapoznał zebranych z porządkiem obrad, a następnie zwrócił się do zebranych o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

Uwag brak.

Przewodniczący poddał pod głosowanie porządek obrad.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący Rady stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła zaproponowany porządek obrad.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

D.Struś, M.Burniak stwierdzili, że zapoznali się z treścią protokołu i nie wnoszą uwag.

D.Struś zgłosiła wniosek o przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Przewodniczący poddał wniosek pod głosowanie

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 02/2024 z dnia 28.02.2024r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 02/2024 z dnia 28.02.2024 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Przyjęcie wniosków i wyników z przeprowadzonej lustracji pełnej za okres od 01.01.2021 do 31.12.2023 r. przedstawionych w wystąpieniu polustracyjnym.

Przewodniczący Rady przywitał przybyłego na posiedzenie Lustratora ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze – Michała Skrzypczak.

Przekazał on na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej Protokół z Lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu za okres 01.01.2021 do 31.12.2023 r. oraz List polustracyjny.

Lustrator Michał Skrzypczak poinformował zebranych, że lustrację przeprowadzono w okresie od 21.02.2024 do 22.03.2024. Przedmiotem lustracji był stan organizacyjno – prawny Spółdzielni, organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych, struktura organizacyjna służb pracowniczych, stan prawny gruntów, sprawy członkowsko – lokalowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka remontowa, gospodarka finansowa, realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu spółdzielni, zatwierdzonego 29.05.2018 uchwałą Walnego Zgromadzenia. Ustalenia Statutu spełniają wymogi ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oprócz nieścisłości związanej z nazwą Spółdzielni. Wpisy do Krajowego Rejestru Sądowego związane ze zmianami osobowymi składu organów w Spółdzielni – Rady nadzorczej oraz w zakresie składania corocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych były realizowane.

Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień Statutu, uchwalane przez organy do tego uprawnione.

Organy samorządowe Spółdzielni to obecnie Walne Zgromadzenie, 7 osobowa Rada nadzorcza wybierana na okres 3 lat – obecny skład Rady wybrany w 2023 roku jest 6-cio osobowy oraz 3 osobowy Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia dobrze realizuje zadania związane z zarządzaniem nieruchomościami spółdzielczymi w ramach posiadanych środków finansowych.

W latach 2021 i 2022 w związku z ogłoszoną pandemią Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie zarządzenia głosowania na piśmie określonych uchwał Walnego Zgromadzenia. Zwołanie, zastosowana procedura i przebieg głosowań nie budzi zastrzeżeń. Z dokumentacji dotyczącej posiedzeń Rady Nadzorczej w latach 2021-2023 wynika, że Rada podejmowała działania nadzorczo – kontrolne w stosunku do całokształtu działalności Spółdzielni oraz pracy Zarządu. Dokumentacja organów statutowych Spółdzielni prowadzona i archiwizowana jest starannie i w sposób czytelny.

Stan prawny gruntów uregulowany jest należycie, co umożliwia bieżącą realizację przez Spółdzielnię wniosków członków o ustanowienie prawa odrębnych tytułów własności lokali.

Ogólna liczba członków Spółdzielni na koniec 2023 wynosiła 5123 osoby. Rejestr członkowski prowadzony jest na bieżąco. Przeprowadzone badanie dotyczące spraw członkowskich oraz dyspozycji lokalami, nie wykazały nieprawidłowości w tym zakresie.

W badanym okresie średnioroczne zatrudnienie zmalało z 83,35 etatów w 2021 r. do 79 etatów w 2023r.

Średnie zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowało się na akceptowalnym poziomie i zmalało z 6,44% na koniec 2022 do 3,63% na koniec 2023.

Gospodarka finansowa jest prowadzona w sposób racjonalny i poprawny. Opłaty ustalane są racjonalnie na podstawie opracowanych planów.

Wyniki lustracji jako całości, pomimo jednego wniosku, są bardzo dobre, co pozwala na wydanie pozytywnej opinii w zakresie funkcjonowania lustrowanej Spółdzielni i realizacji zadań oraz celów określonych w Statucie.

Następnie Lustrator Michał Skrzypczak przedstawił wniosek polustracyjny:

1. Przy najbliższym zmianach do Statutu uwzględnić uwagi przedstawione w punkcie 3 działu II protokołu, który odnosi się do niespójności nazwy Spółdzielni. W Statucie nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka”, natomiast w Krajowym Rejestrze Sądowym : Dział 1 Rubryka 1 – Dane podmiotu: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka” w Bolesławcu

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie przyjęcie wniosków i wyników lustracji przedstawionych w wystąpieniu polustracyjnym.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący Rady stwierdził, że Rada Nadzorcza przyjęła wnioski i wyniki lustracji przedstawionych w wystąpieniu polustracyjnym.

Ad.4 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 01.03..2024 do 26.03.2024 r. przedstawiła Prezes Zarządu Beata Ślęzak . Informacja w aktach Rady.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie przyjęcie informacji o pracy Zarządu.

Za oddano –5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad. 5 Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna w trakcie posiedzenia zapoznała się i dokonała analizy n/w dokumentów:

1. Plan gospodarczo – finansowy na 2023 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” z protokołem Komisji Rewizyjnej zapoznała zebranych Z-ca Przewodniczącego K.R. Marta Zborowska.(Protokół w aktach Rady).

Pytań i uwag brak

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili protokół Komisji Rewizyjnej.

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo finansowego na rok 2024.

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, że Komisja Rewizyjna szczegółowo rozpatrzyła Plan gospodarczo – finansowy na 2024r. co zostało przedstawione w Protokole.

Po dyskusji w której głos zabrali M.Zborowska i M.Burniak oraz udzielonych wyjaśnieniach przez Prezesa Zarządu i Z-cę Prezesa ds. technicznych Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo finansowego na rok 2024.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie podjęli uchwałę nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo finansowego na rok 2024.

Ad. 7 Podjęcie uchwały w sprawie procedury przyjęcia do realizacji inicjatyw lokatorskich.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że zarząd wnioskuję o zatwierdzenie „Procedury przyjęcia do realizacji inicjatyw lokatorskich „ uzupełnionej o ust. 2 b w § 6 w brzmieniu:

„2b. Do podjęcia uchwały w sprawie podziału nieruchomości lub ustanowienia służebności gruntowej wymagana jest zgoda 100% właścicieli lokali w danej nieruchomości liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej”.

Obecnie obowiązująca Procedura nie przewiduje głosowania w w/w sprawach.

Po dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał podjęcie uchwały pod głosowanie.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę 4/2024 w sprawie procedury przyjęcia do realizacji inicjatyw lokatorskich.

Ad. 8 Zatwierdzenie terminów obrad części Walnego Zgromadzenia.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że Zarząd proponuje aby obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbyły się w dniach:

Część I – 22.05.2024 – godz. 16⁰⁰

Część II –23.05.2024 – godz. 16⁰⁰

w auli I Liceum Ogólnokształcącego przy ul. H.W.Tyrankiewiczów w Bolesławcu.

Po dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie zatwierdzenie terminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła terminy obrad Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Ad. 9 Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia trybu wyłonienia kandydata na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych.

Przewodniczący Rady poinformował zebranych, że zgodnie z § 11 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada określa tryb (w formie wewnętrznego wyboru kandydata zgłoszonego przez członka Rady Nadzorczej, bądź w formie przeprowadzenia otwartego konkursu) wyłaniania kandydatów na członków Zarządu oraz określa wymagania stawiane kandydatom.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie obydwa tryby wyboru.

I. Wyłonienie kandydata w formie wewnętrznego wyboru kandydata zgłoszonego przez członka Rady Nadzorczej.

Za oddano - 0 głosów

Przeciw – 5 głosów.

II. Wyłonienie kandydata w formie przeprowadzenia otwartego konkursu

Za oddano - 5 głosów

Przeciw – 0 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 5/2024 w sprawie ustalenia trybu wyłonienia kandydata na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych.

Ad. 10 Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia kryteriów jakie powinien spełnić kandydat na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych.

Przewodniczący Rady stwierdził, że zebrani otrzymali projekt kryteriów jakie powinien spełnić kandydat na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych, ustalony przez Prezydium Rady i konsultowany z Radcą Prawnym.

Przewodniczący Rady poprosił zebranych o zgłaszanie uwag.

M.Zborowska zgłosiła wniosek aby w wymaganiach kwalifikacyjnych dodać punkt o treści:

„Praktyczna znajomość problematyki prowadzenia działalności remontowej, planowania przygotowania inwestycji”.

Po dyskusji Przewodniczący zgłoszony wniosek poddał pod głosowanie.

Za oddano - 1 głos

Przeciw – 4 głosy

Wniosek odrzucono.

W związku z brakiem dalszych wniosków i uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie ustalenia kryteriów jakie powinien spełnić kandydat na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych zgodnie z projektem.

Za oddano - 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 6/2024 w sprawie ustalenia kryteriów jakie powinien spełnić kandydat na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych .

Ad. 11 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu przeprowadzenia konkursu na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

Przewodniczący Rady stwierdził, że zebrani otrzymali projekt „Regulaminu przeprowadzenia konkursu na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu , ustalony przez Prezydium Rady i konsultowany z Radcą Prawnym.

Przewodniczący Rady poprosił zebranych o zgłaszanie uwag.

Przewodniczący zaproponował aby w pkt.I ogłaszanie konkursu i tryb składania ofert w ust 2 wyrażenie „ zostanie zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej : zastąpić wyrażeniem „ zostanie podane do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty ”.

Przewodniczący stwierdził, że przez to rozumie się: Strona internetowa oraz tablice ogłoszeń w budynkach ADM-ów w Spółdzielni oraz na portalach internetowych w Bolesławcu.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu przeprowadzenia konkursu na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu z wprowadzoną zmianą.

Za oddano - 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 7/2024 w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu przeprowadzenia konkursu na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

Ad.12 Ustalenie terminu i porządku obrad następnego posiedzenia Rady Nadzorczej w związku z wyborem Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych.

Przewodniczący Rady zaproponował aby:

1. posiedzenie Rady z otwarciem ofert złożonych przez kandydatów na Z-cę Prezesa ds. technicznych odbyło się w dniu 18.04.2024,
2. posiedzenie Rady z przesłuchaniem kandydatów i ewentualnym wyborem Z-cy Prezesa ds. technicznych w dniu 19.04.2024 r.

Wniosek poddano pod głosowanie.

Za oddano - 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

W wyniku głosowania wniosek został przyjęty.

Ad. 13 Sprawy różne – brak.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący zakończył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:
Urszula Burniak

Protokół został zatwierdzony na posiedzeniu Rady nadzorczej w dniu 18.04.2024 r.