

# **INFORMACJA**

## **POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ**

### **Z 29.05.2018 r.**

#### **PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:**

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 24 kwietnia 2018 roku.
4. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 24 kwietnia 2018 roku.
5. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
6. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
7. Informacja nt. rezygnacji członka Rady z pracy w Radzie Nadzorczej.
8. Informacja Zarządu na temat wodomierzy.
9. Informacja Zarządu dotycząca analizy stawek opłat w porównaniu do innych spółdzielni.
10. Informacja Zarządu na temat oszczędności energii cieplnej w zasobach Spółdzielni.
11. Informacja Zarządu na temat lokali użytkowych.
12. Informacja Zarządu na temat realizacji wniosków polustracyjnych.
13. Udział członków Rady Nadzorczej w Walnym Zgromadzeniu.
14. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
15. Sprawy wniesione.
16. Zamknięcie posiedzenia.

Otwarcia posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej dokonał **Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jan Lewiński.**

## **INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.**

**Prezes Spółdzielni** informował zebranych o tym, że w dniu 8 maja Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wyłączeniu centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni. **Prezes** informował także, że Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym przygotowywała się do Walnego Zgromadzenia podzielonego na części rozpoczynającego się 4 czerwca br.

## **INFORMACJA NT. REZYGNACJI CZŁONKA RADY Z PRACY W RADZIE NADZORCZEJ.**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** poinformował zebranych, że do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo złożone przez **członka Rady Pana Marcina Wilczewskiego** o jego rezygnacji z pracy w Radzie.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości powyższe pismo. Ustalono, że w najbliższym czasie, przy okazji organizacji zebrań Walnego Zgromadzenia, zostanie zwołane zebranie Grupy Członkowskiej nr I celem dokonania wyboru nowego członka Rady Nadzorczej.

## **INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT WODOMIERZY.**

**Prezes Spółdzielni** informował, że rozważana jest obecnie zasadność montażu wodomierzy z modułami radiowymi w zasobach Spółdzielni. Ważność legalizacji wodomierzy w Spółdzielni dobiega końca w wielu budynkach i jest to najlepszy moment na dokonanie takiej wymiany. Wodomierze z modułami radiowymi to tradycyjne, dotąd montowane wodomierze, wyposażone dodatkowo w moduły radiowe. Koszt kupna wodomierzy i ich montażu obciążać będzie, jak dotąd, mieszkańców. Koszt modułów radiowych pokryty będzie z funduszu remontowego Spółdzielni. Obecnie wpłynęło do Spółdzielni 5 wstępnych ofert firm zajmujących się sprzedażą i montażem wodomierzy. Dwie z nich zawarły w swoich ofertach opcję rozłożenia na raty płatności za moduły radiowe z możliwością dokonania płatności w następnym 2019 roku. Np. firma MINOL, której oferta opiewa na kwotę powyżej

300 tys. zł. Należy nadmienić, że przystawki radiowe posiadają wiele możliwości i zachowuje się w nich historia wielu zdarzeń związanych ze zużyciem wody w mieszkaniach. **Prezes** informował, że będzie ten temat przedstawiał na Walnym Zgromadzeniu w ramach Sprawozdania z działalności Zarządu.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** był zdania, że Rada Nadzorcza również powinna poruszyć ten temat w dyskusji z członkami Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

### **INFORMACJA ZARZĄDU DOTYCZĄCA ANALIZY STAWEK OPŁAT W PORÓWNANIU DO INNYCH SPÓŁDZIELNI.**

**Z – ca Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych** przedstawiła zebranym analizę stawek opłat funkcjonujących w LWSM „Wrzeszcz” w stosunku do stawek opłat w pozostałych Spółdzielniach usytuowanych w Gdańsku. Informowała, że najwyższą stawką (w stosunku do innych spółdzielni) jest centralne ogrzewanie.

### **INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT OSZCZĘDNOŚCI ENERGII CIEPLNEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.**

**Prezes Spółdzielni** wypowiadał się na temat tego, czy docieplenia prowadzone w Spółdzielni przyniosły efekt, a jeżeli tak, to jaki:

W celu obiektywnego przeprowadzenia badania tego zagadnienia należałoby posiadać odpowiedni program służący to takich badań. Można też zatrudnić firmę zewnętrzną, która takie badanie przeprowadzi, jednak byłyby to niepotrzebne koszty dla Spółdzielni. Istnieje też możliwość sporządzenia, w oparciu o posiadane przez Spółdzielnię faktury, własnej analizy. Miernikiem uzyskanego stopnia oszczędności jest moc zamówiona. Należy nadmienić, że Spółdzielnia w 2003 roku rozpoczęła termomodernizację zamawiając moc w ilości 12 tys. kW. Docieplenia budynków realizowane do 2010 roku spowodowały spadek mocy zamówionej do 11.422 kW a obecnie jest to tylko 9.378 kW. Stwierdzono, że docieplenia przeprowadzone

w Spółdzielni przynoszą efekty, gdyż na przestrzeni lat, od 2004 roku do chwili obecnej, zużycie ciepła znacznie zmalało.

Zmiany zużycia ciepła zobrazowano na przykładzie dwóch budynków. Górska 67 - docieplony w 2009 roku

Górska 61 - częściowo docieplony do sezonu grzewczego 2017/2018

### **INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT LOKALI UŻYTKOWYCH.**

**Prezes Spółdzielni** informował, że czuje się w obowiązku, aby zasygnalizować kłopoty związane z wynajmem lokali użytkowych w zasobach LWSM „Wrzeszcz”. Spółdzielnia posiada 61 lokali użytkowych. Przychody z nich to ok 2 mln zł. 300 tys zł z tego źródła przeznacza się na płace dla pracowników i Zarządu, a więc mieszkańcy nie ponoszą z tego tytułu żadnych dodatkowych kosztów. Obecnie sytuacja na rynku wynajmu lokali użytkowych pogorszyła się w wypadku naszej Spółdzielni, ponieważ posiadane przez nią lokale przestały być atrakcyjne wizualnie oraz cenowo. Nie są to nowe lokale a cena ich wynajmu jest wyższa niż np. w wypadku lokali wynajmowanych przez Miasto, i ciągle spada. Należy liczyć się z tym, że mogą wystąpić kłopoty z dalszym korzystnym wynajmem lokali użytkowych. Np. z dniem jutrzejszym opuszcza duży lokal - 93 m<sup>2</sup> /43 m<sup>2</sup> - firma ODDK a niebawem wynajmowany lokal opuści też firma Windows 2000 - 70 m<sup>2</sup>. Obecnie najatrakcyjniejszym kontrahentem dla Spółdzielni jest Bank PKO SA.

**Pani Joanna Małaczyńska - Rentleisz** była zdania, że jeżeli są problemy z wynajęciem lokali użytkowych, może warto pomyśleć o stworzeniu 2 – 3 mieszkań o niedużym standardzie w celu wynajęcia ich obcokrajowcom, którzy masowo przyjeżdżają do Polski w celach zarobkowych. Np. lokal 90 m<sup>2</sup> można by przerobić na 3 mieszkania dla obcokrajowców. Jeżeli utrzymanie pustego lokalu kosztuje np. 4 tys. zł, trzeba to przeliczyć i skalkulować koszty remontu związanego z ewentualną przeróbką w stosunku do kosztów utrzymania pustego lokalu.

## **7. INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH.**

**Z – ca Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych** przedstawiła zebranym Informację Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji przeprowadzonej za okres 2012 – 2014 roku.

**Informacja Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji przeprowadzonej za okres 2012 – 2014 roku.**

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawia informację z realizacji wniosków polustracyjnych:

**Wniosek nr 1** – Podjąć działania mające na celu zaktualizowanie i wyeliminowanie nieścisłości występujących w statucie Spółdzielni oraz w regulaminach wewnętrznych wyszczególnionych w protokole polustracyjnym.

**Uchwałą nr 6/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd i Radę Nadzorczą do dostosowania unormowań regulaminów wewnętrznych do Statutu Spółdzielni**

**Wniosek w trakcie realizacji** – poszczególne regulaminy sukcesywnie są dostosowywane do określonych norm prawnych.

**Wniosek nr 2** - W jak najszybszym czasie podjąć działania w celu unormowania prawnego w statucie Spółdzielni zasad wyboru członków Rady Nadzorczej dla dokonania właściwego wyboru tego organu oraz działań mających na celu usankcjonowanie czynności prawnych podejmowanych od 2011 r.

**Uchwałą nr 7/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie nie przyjęło w/w wniosku do realizacji.**

**Wniosek nie zostanie zrealizowany zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia**

**Wniosek nr 3** – Potwierdzić stosunek prawny, którego przedmiotem jest świadczenie pracy w przypadku członków Zarządu jako umowy o pracę, zgodnie z art. 29 § 1 i 2 Kodeksu pracy.

**Uchwałą nr 8/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie zobowiązało Radę Nadzorczą do zatrudnienia członków Zarządu na podstawie umów o pracę a nie powołania.**

**Wniosek został zrealizowany**

**Wniosek nr 4** – Doprowadzić do spójności w zakresie funkcjonowania terminów uchwalania stawek opłat zależnych od Spółdzielni określonych w zapisach z faktycznymi terminami ich uchwalania.

**Uchwałą nr 9/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd i Radę Nadzorczą do uchwalania stawek opłat zależnych od Spółdzielni w terminach określonych w Statucie Spółdzielni**

**Wniosek został zrealizowany**

**Wniosek nr 5** – W zawieranych umowach najmu lokali mieszkalnych stosować stawki czynszu najmu oraz inne opłaty ustalone przez Zarząd, zgodnie z postanowieniami statutu.

**Uchwałą nr 10/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd do stosowania w zawieranych umowach najmu lokali mieszkalnych stawek czynszu najmu oraz innych opłat ustalanych przez Zarząd, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.**

**Wniosek został zrealizowany**

**Wniosek nr 6** – Opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalno-oświatowej naliczać tylko członkom Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 5 uosm.

**Uchwałą nr 11/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd i Radę Nadzorczą do naliczania opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalno-oświatowej tylko członkom Spółdzielni**

**Wniosek został zrealizowany**

**Wniosek nr 7** – Wykorzystując środki funduszu remontowego należy kwalifikować roboty zgodnie z definicjami w art. 3 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U. z 2015 r. poz 1422.

**Uchwałą nr 12/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie nie przyjęło w/w wniosku do realizacji.**

**Wniosek nie zostanie zrealizowany zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia**

**Wniosek nr 8** – Wprowadzić do stosowania znowelizowany Wzorcowy Zakładowy Plan Kont w celu dostosowania do aktualnie obowiązujących unormowań w spółdzielniach mieszkaniowych.

**Uchwałą nr 13/16 z dnia 9.06.2016 r. Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd do stosowania znowelizowanego Wzorcowego Zakładowego Planu Kont w celu dostosowania do unormowań aktualnie obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych.**

**Wniosek został zrealizowany**

**Podsumowanie realizacji wniosków:**

Ogólna ilość wniosków 8 w tym:

- zrealizowano 5 wniosków

- nie zostaną zrealizowane 2 wnioski
- w trakcie realizacji 1 wniosek

### **UDZIAŁ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ W WALNYM ZGROMADZENIU.**

W trakcie dyskusji uzgodniono, że na wszystkich zebraniach części Walnego Zgromadzenia obecni będą przedstawiciele Prezydium Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele poszczególnych komisji Rady.

### **INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.**

**Przewodnicząca Komisji Statutowej** poinformowała zebranych, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się sprawami bieżącymi oraz sprawami związanymi ze zbliżającym się Walnym Zgromadzeniem.

**Przewodniczący Komisji Technicznej** poinformował, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się przygotowaniem odpowiedzi na pismo skierowane do Rady Nadzorczej.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** poinformowała zebranych, że Komisja Rewizyjna na swoim posiedzeniu zajmowała się analizą struktury organizacyjnej Spółdzielni i będzie kontynuować te prace.

### **SPRAWY WNIESIONE**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** zapoznał zebranych z korespondencją skierowaną do Rady:

- **Członek Spółdzielni** zwracała się z prośbą o usunięcie w jej mieszkaniu usterek mających miejsce od wielu lat,

Komisja Techniczna przygotowała odpowiedź na pismo

- **Członek Spółdzielni** pisał na temat sprzętu ogrodniczego.



Zaproszono **Pana** na spotkanie z **Przewodniczącym Rady Nadzorczej**. **Przewodniczący Rady** wyjaśnił z zainteresowanym nurtujące go sprawy.

- **Członek Spółdzielni** złożył 3 pisma w sprawie wprowadzenia poprawek do projektu uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni.

Dwa spośród trzech pism zostały ocenione przez Radcę Prawnego Spółdzielni jako akces wprowadzenia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia nowych projektów uchwał (regulaminowy termin na wprowadzanie do porządku obrad Walnego Zgromadzenia nowych projektów uchwał upłynął a ponadto pisma nie posiadały wymaganej ilości 10 podpisów). Trzecie pismo zostało potraktowane jako poprawka do projektu uchwały Walnego Zgromadzenia i będzie procedowane.

- **Członek Spółdzielni** złożyła pismo w sprawie usytuowania pojemników na odpady przy ul. Roży Ostrowskiej.

Odpowiedz zostanie przygotowana na kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej.

- **Członek Spółdzielni** pisała w sprawie przywrócenia stawek opłat liczonych od ilości osób a nie, jak to obecnie ma miejsce, od m<sup>2</sup>.

Pismo adresowane do Zarządu Spółdzielni do wiadomości Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zobowiązała Komisję Rewizyjną do sprawdzenia, czy **Członek Spółdzielni** otrzymała odpowiedź od Zarządu Spółdzielni.

- **Członkowie Spółdzielni** poruszali w swoim piśmie wiele nurtujących ich problemów.

Postanowiono ponowić po raz kolejny prośbę o spotkanie z członkami Rady w celu wyjaśnienia spraw poruszanych w piśmie.

W drodze głosowania ustalono, że miesiąc lipiec będzie dla Rady Nadzorczej miesiącem wolnym od pracy.

Komisja Rewizyjna proponowała, aby w przyszłym roku decyzja o miesiącu urlopowym dla Rady Nadzorczej została podjęta już w marcu.

Ustalono terminy zebrań a czerwiec i sierpień br. i tak:

czerwiec

- posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej odbędzie się 13 czerwca br.
- posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej odbędzie się 26 czerwca br.

sierpień

- posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej odbędzie się 14 sierpnia br.
- posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej odbędzie się 30 sierpnia br.

**Pan Marian Dombrowski** poruszał temat wynagrodzeń za zastępstwa za pracowników przebywających na urloпах, dla gospodarzy domów. Informował, że z jego wiedzy wynika, iż są one zbyt niskie i nieadekwatne do wykonywanej pracy.

**Pan Marek Szot** dziękował za załatwienie dziury na parkingu na zad IV osiedla Niedźwiednik.