

**INFORMACJA  
Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY  
NADZORCZEJ Z 22.03.2022r.**

W oparciu o § 100 ust. 6 Statutu Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz" w Gdańsku zwołano na dzień 22.03.2022r. na godz. 17<sup>15</sup> posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej.

## **PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:**

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
4. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 08.02.2022 roku.
5. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 08.02.2022 roku.
6. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
7. Informacja z wykonania planu remontów za 2021 rok.
8. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu finansowego funduszu remontowego na 2022 rok.
9. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr 18/21 z 28 września 2021r. podjętej w sprawie ustalenia nowych wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni dla członków Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych i garaży.
10. Dyskusja na temat propozycji zmian do Statutu Spółdzielni.
11. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
12. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
13. Sprawy wniesione.
14. Zamknięcie posiedzenia.
15. Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zapraszam Zarząd Spółdzielni

Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zaproszono Zarząd Spółdzielni.

## **INFORMACJA Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA 2021 ROK.**

**Pani Krystyna Natorska – Kierownik Działu Technicznego** przedstawiła zebrany informację z wykonania planu remontów za 2021 rok.

*Informacja z wykonania planu remontów za 2021 rok stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.*

**Pani Grażyna Nowak** pytała na ile lat zaplanowane są jeszcze docieplenia budynków.

**Kierownik Działu Technicznego** informowała, że należy jeszcze docieplić budynek Lelewela 17A i przystąpić do docieplania szczytów budynków. Jednak obecnie najpilniejsze są min. remonty instalacji gazowych budynków po długim okresie eksploatacji.

**Pani Grażyna Nowak** pytała o malowanie klatki schodowej w budynku Leśni Stok 4. Była ona remontowana 10 lat temu. Sugerowała, żeby partery wszystkich wieżowców były malowane częściej niż raz na 20 lat, bo przewija się przez nie więcej osób, niż np. w budynku 4 piętrowym.

**Kierownik Działu Technicznego** informowała, że są niestety jeszcze w zasobach Spółdzielni budynki, w których klatki schodowe nie były malowane przez wiele lat, i takie klatki należy pomalować, jako pierwsze.

**Pan Marek Szot** był zdania, że, z uwagi na bardzo wysokie ceny materiałów, należy obecnie wstrzymać się z wykonywaniem wszelkich remontów w zasobach Spółdzielni. Uważał, że ceny materiałów zaczną spadać po wakacjach.

**Kierownik Działu Technicznego** informowała, że 8 lutego odbyły się przetargi na większość prac remontowych zaplanowanych w Spółdzielni na 2022 rok.

**Z-ca Prezesa** informował, że budżet przeznaczony na remonty w roku 2022, mimo złych prognoz, okazał się prawie wystarczający. Jego przekroczenie wynosi obecnie

jedynie 100 tys. Są jednak możliwe przesunięcia w czasie dotyczące terminowego wykonania prac remontowych związane z problemami kadrowymi mającymi obecnie miejsce w firmach zajmujących się tymi pracami. Należy także zaznaczyć, że w bieżącym roku firmy budowlano-remontowe złożyły dużo więcej ofert, niż w latach poprzednich.

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

**Prezes Spółdzielni** informowała, że trwają prace związane z przygotowaniem sprawozdania finansowego.

**Z-ca Prezesa** informował, że został zlikwidowany śmietnik znajdujący się na terenie Spółdzielni, wykorzystywany przez sąsiadującą wspólnotę mieszkaniową. Ponadto Spółdzielnia szuka przychodów, a więc wynajmuje powierzchnię reklamową na dwóch posiadanych słupach, oraz bardzo rozwojowy staje się temat paczkomatów sytuowanych na terenie Spółdzielni. Rozważamy także propozycję GPEC dotyczącą wyposażenia węzłów ciepłych w zasobach Spółdzielni w inteligentną elektronikę, co spowodowałoby oszczędności rzędu 10 do 15%, którymi Spółdzielnia miałaby się dzielić 50 do 50% z GPEC. Po montażu takiej elektroniki węzeł ciepły jest w stanie przewidzieć pogodę i odpowiednio dostosować do niej temperaturę dostarczanego ciepła. Dalej będziemy też traktowani, jak kończący sezon grzewczy, aby w lecie, kiedy zdarzą się niskie temperatury, nie było zużycia.

Postanowiono, że w negocjacjach z GPEC będzie uczestniczył **Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej pan Wojciech Siłakowski.**

### **PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA PLANU FINANSOWEGO FUNDUSZU REMONTOWEGO NA 2022 ROK.**

**Prezes Spółdzielni** przedstawiła zebranych projekt planu finansowego funduszu remontowego na 2022 rok wynikający z zatwierdzonego już planu finansowego Spółdzielni na rok 2022.

Wobec powyższego przystąpiono do podjęcia uchwały:

## UCHWAŁA NR 5/22

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”  
w Gdańsku z dnia 22.03.2022 roku.

w sprawie: uchwalenia planu finansowego funduszu remontowego na 2022 rok

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwala  
co następuje:

### § 1.

Rada Nadzorcza uchwala plan finansowy funduszu remontowego na rok 2022, który  
obejmuje:

1. Stan funduszu na początek roku	213.708,14
2. Wpływy ogółem	3.499.300,00
w tym:	
odpis podstawowy z opłat za lokale mieszkalne	3.359.300,00
odpis na remonty dźwigów	140.000,00
3. Wydatki ogółem	3.713.008,14
w tym:	
wykonawstwo obce	3.340.008,14
termomodernizacja	373.000,00

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia  
01.01.2022r.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

**DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE WPROWADZENIA ZMIAN DO UCHWAŁY NR 18/21 Z 28 WRZEŚNIA 2021R. PODJĘTEJ W SPRAWIE USTALENIA NOWYCH WYSOKOŚCI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I GARAŻY.**

**Prezes Spółdzielni** informowała zebranych, że z przeprowadzonej przez Spółdzielnię analizy jej sytuacji finansowej wynika, że wnoszone przez mieszkańców wpływy nie pokrywają już obecne jej wydatków. Wynika to ze zmniejszenia przychodów Spółdzielni takich jak, wynajem lokali oraz wynajem powierzchni reklamowej itp., rosną także koszty eksploatacji. Członkowie Spółdzielni wnioskuje o płotki, place zabaw itp., a to pociąga za sobą duże koszty. Wobec powyższego Zarząd Spółdzielni proponuje, żeby stopniowo zacząć wprowadzać zmiany zwiększając stawkę eksploatacji. W wyniku takich działań różnica między przychodami a kosztami zostanie w części pokryta przez mieszkańców. Opłaty zależne od Spółdzielni mogą wejść w życie dopiero po trzech miesiącach od daty ich uchwalenia, a więc proponowany przez Zarząd wzrost stawki eksploatacyjnej o 12 groszy da jeszcze w tym roku kwotę 100 tys. zł. W ten sposób stopniowo będziemy niwelować różnicę kosztów i przychodów.

**Pani Mirosława Turska** pytała, dlaczego budynki, które nie posiadają placów zabaw, też muszą ponosić koszty z tym związane. Place zabaw itp. powinny być przypisane i rozliczane przy konkretnych budynkach w ramach ich funduszu remontowego.

**Prezes Spółdzielni** wyjaśniała, że nasadzenia drzew i montaż oraz konserwacja placów zabaw nie są remontami i nie mogą w świetle przepisów nimi być. Place zabaw nie mogą być przypisane do budynków także dlatego, że są one rozliczane jedną kwotą na całą Spółdzielnię. Różne wysokości stawki eksploatacyjnej wynikają z wielkości poszczególnych obszarów do sprzątania.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** pytała, dlaczego nie różnicuje się rozliczania kosztów placów zabaw, a różnicuje się rejony.

**Pani Mirosława Turska** chciała wiedzieć, czy w takim razie budynki niskie będą płacić więcej?

**Prezes Spółdzielni** wyjaśniała, że tak się nie stanie. Tereny zielone sprząta Firma LIRECO i Wrzeszcz Dolny ma z tego tytułu niższe stawki, ponieważ posiada takich terenów mniej, niż Osiedle Niedźwiednik.

**Pani Mirosława Turska** stwierdzała, że np. budynki Roży Ostrowskiej 2 i 4 maja mniejsza kwotę stawki eksploatacyjnej, niż budynki Chrobrego, Biała i Wyspiańskiego.

**Pan Marek Szot** pytał, czy nie można by czegoś ograniczyć, żeby było taniej.

**Z-ca Prezesa** informował, że ograniczane są prace takie jak, np. ścięcie drzewka na życzenie mieszkańca, gdyż rodzi to koszty.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** informowała, że Komisja obawia się, że podwyżki zostaną źle przyjęte przez mieszkańców, ponieważ miały już miejsce we wrześniu i w styczniu.

**Pani Prezes** przypominała, że członek Spółdzielni jest zobowiązany do pokrywania kosztów związanych z nieruchomością i musi je ponosić. Informowała, że w innych okolicznych Spółdzielniach Mieszkaniowych stawki z tytułu eksploatacji są z reguły wyższe, niż w LWSM „Wrzeszcz”.

**Pan Daniel Zbieć** informował, że mieszkańcy już narzekają na to, że Spółdzielnia nic nie robi w ich budynkach, a opłaty wzrastają.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** stwierdzała, że może należałoby do tego podejść inaczej, np. rozważając zmiany organizacyjne. W niektórych miejscach są zlokalizowane otwarte siłownie i place zabaw. Może należy zrobić inwentaryzację i ocenić, gdzie takie place są faktycznie niezbędne, a gdzie nie.

Przystąpiono do głosowania w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr 18/21 z 28 września 2021r. podjętej w sprawie ustalenia nowych wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni dla członków Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych i garaży:

## **UCHWAŁA NR 6/22**

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 22 marca 2022r.

w sprawie: wprowadzenia zmian do uchwały nr 18/21 z 28 września 2021r. podjętej w sprawie ustalenia nowych wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni dla członków Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych i garaży

Działając w oparciu § 102 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu LWSM „Wrzeszcz” uchwala co następuje:

### **§ 1.**

1. Kolumna pierwsza „eksploatacja podstawowa” załącznika nr 1 do uchwały 18/21 z 28 września 2021r. otrzymuje brzmienie zawarte w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 2.**

Wymieniony w Uchwale załącznik Nr 1 stanowi integralną część uchwały.

### **§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2022r i z tym samym dniem tracą moc kolumna pierwsza „eksploatacja podstawowa” załącznika nr 1 do Uchwały Nr 18/21 Rady Nadzorczej z dnia 28.09.2021r.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 6 osób

Przeciw Uchwale głosowało 6 osób

W oparciu o § 13 ust 4 Regulaminu Rady Nadzorczej „W razie równej liczby głosów za i przeciw uchwale, głosowanie należy powtórzyć” przestąpiono do reasumpcji głosowania:

## **UCHWAŁA NR 6/22**

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 22 marca 2022r.

w sprawie: wprowadzenia zmian do uchwały nr 18/21 z 28 września 2021r. podjętej w sprawie ustalenia nowych wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni dla członków Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych i garaży

Działając w oparciu § 102 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu LWSM „Wrzeszcz” uchwala co następuje:

### **§ 1.**

2. Kolumna pierwsza „eksploatacja podstawowa” załącznika nr 1 do uchwały 18/21 z 28 września 2021r. otrzymuje brzmienie zawarte w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 2.**

Wymieniony w Uchwale załącznik Nr 1 stanowi integralną część uchwały.

### **§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2022r i z tym samym dniem tracą moc kolumna pierwsza „eksploatacja podstawowa” załącznika nr 1 do Uchwały Nr 18/21 Rady Nadzorczej z dnia 28.09.2021r.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 7 osób

Przeciw Uchwale głosowało 6 osób

## **DYSKUSJA NA TEMAT PROPOZYCJI ZMIAN DO STATUTU SPÓŁDZIELNI.**

**Radca Prawny Spółdzielni** przygotował propozycje poprawek do Statutu Spółdzielni. Komisja Statutowa nie wniosła żadnych uwag:

### **§ 93.**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 12) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich środowiska,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli.
- 15) **Wybór Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni wskazanych przez Grupy Członkowskie**

### **§ 98.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków Spółdzielni **wskazanych** przez poszczególne Grupy Członkowskie spośród kandydatów pochodzących z danej grupy i zgłoszonych przez nią. Ilość członków Rady Nadzorczej **wskazywanych** przez poszczególne Grupy Członkowskie określa uchwała Rady Nadzorczej proporcjonalnie do ilości członków tych grup.
  
3. **W projekcie uchwały dotyczącej wyboru Rady Nadzorczej umieszczani są kandydaci wskazani przez poszczególne Grupy Członkowskie. Projekt uchwały przygotowuje Zarząd.**

### **§ 99.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, nie szybciej jednak niż w momencie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej wybranej na następną kadencję. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, któremu wygaś mandat przed upływem kadencji, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka na okres do końca kadencji.. Do wyboru odpowiednio stosuje tryb określony do wyboru nowej Rady Nadzorczej. Kandydata na zwolnione miejsce w Radzie wskazuje Grupa Członkowska która wskazywała członka Rady któremu mandat wygaś
3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości zależnej od pełnionej funkcji i wynoszącej dla Przewodniczącego Prezydium 70%, Przewodniczącego Komisji 60%, pozostałych członków Rady 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Wybory uzupełniające o których mowa w punkcie 2 przeprowadza się w razie zmniejszenia składu Rady Nadzorczej o 4 osoby.

## § 100.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań, w tym finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu, a także skarg na działalność Zarządu,
- 11) opiniowanie zmian statutowych przedstawianych do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sposób określony w statucie,
- 13) uchwalanie zasad zaliczania członków do części Walnego Zgromadzenia i do Grup Członkowskich oraz regulaminu Zebrań Grup Członkowskich,
- 14) określanie ilości członków Rady Nadzorczej **wskazywanych** przez poszczególne Grupy Członkowskie,

### § 105.

Do wyłącznej kompetencji Grup Członkowskich należy wskazywanie kandydatów do Rady Nadzorczej z danej Grupy..

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

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** informowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się tematami poruszonymi na dzisiejszym posiedzeniu Rady Nadzorczej zastanawiając się, co wchodzi w skład stawki eksploatacyjnej i co można zrobić dla poprawy sytuacji finansowej Spółdzielni, czy fundusz remontowy nie powinien być podwyższony w budynkach, które są na minusie. Komisja chciałaby, żeby w dokumentach była informacja jeżeli w docieplenie były włączone inne prace. Np. docieplenie kosztowało 512 tys., a różnica wynosi 412 tys. Należy się więc zastanowić, czy docieplenia nie generują dodatkowych kosztów.

**Przewodniczący Komisji Statutowej** informował, że Komisja zajmowała się pracami nad propozycjami zmian do Statutu Spółdzielni przygotowanym przez Radcę Prawnego.

**Przewodniczący Komisji Technicznej** informował, że Komisja uczestniczyła w odbiorach robót remontowych.

## **ROZPATRZENIE PISM SKIEROWANYCH DO RADY NADZORCZEJ.**

Rada Nadzorcza zapoznała się ze skierowaną do niej korespondencją.

## **SPRAWY WNIESIONE**

Postanowiono, że najbliższe zebrania Rady Nadzorczej odbędą się:

Posiedzenie Prezydium -06.04.2022r.

Posiedzenie Plenarne - 19.04.2022r.

