

**INFORMACJA
Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY
NADZORCZEJ Z 25.05.2021r.**

W oparciu o § 100 ust. 6 Statutu Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz" w Gdańsku zwołano na dzień 25.05.2021r. na godz. 17¹⁵ posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej, które odbywało się zdalnie.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
4. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 27 kwietnia 2021 roku.
5. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 27 kwietnia 2021 roku.
6. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
7. Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2020 rok.
8. Dyskusja na temat podniesienia stawek opłat z tytułu eksploatacji dźwigów.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Zasad dotyczących korzystania z parkingu Górska.
10. Dyskusja na temat celowości zmiany stawek opłat na fundusz remontowy w budynkach, w których wydatki przeznaczone na remonty przewyższyły wpływy w latach od 2007 do 2020.
11. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
12. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
13. Sprawy wniesione.
14. Zamknięcie posiedzenia.

Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zaproszono Zarząd Spółdzielni.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni informowała, że w Spółdzielni trwa obecnie rozliczanie zużycia ciepła, jednak z powodu wyjątkowo długiego okresu niskich temperatur nie zakłada się tym razem, że będą miały miejsce zwroty środków z tytułu nadpłaconych zaliczek za centralne ogrzewanie. **Pani Prezes** poinformowała następnie zebranych, że **Kierownik Działu Eksploatacji pan Janusz Kryda** złożył wypowiedzenie swojej umowy o pracę ze skutkiem na dzień 31 sierpnia br. W okresie sprawozdawczym został rozstrzygnięty przetarg na mycie elewacji oraz trwają negocjacje dotyczące malowania kilku murali. Dotyczy to zazwyczaj ścian, na których uprzednio usytuowane były reklamy.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2020 ROK.

Prezes Spółdzielni przedstawiła zebrany sprawozdanie z wykonania planu finansowego za 2020 rok

1. Ogółem wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.20 wynosiło:

- a) poniesione koszty 105,45%
- b) uzyskane przychody 102,28%
- c) wynik to nadwyżka kosztów nad przychodami -706,56 zł minus podatek dochodowy od osób prawnych 404.127,00 zł = netto -404.833,56 zł

2. Lokale mieszkalne - wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.20 wynosiło:

- a) poniesione koszty 106,58%
- b) uzyskane przychody 105,05%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- energia ciepła 106,84% - rzeczywiste poniesione koszty
- podatek od nieruchomości 102,50% - koszty wg stawek (kwota 2.408.73 zł)
- wywóz nieczystości 188,88% - rzeczywiste koszty po zmianie opłat
- eksploatacja dźwigów 135,38%-zwiększone opłaty za UDT (kwota 56.601,16)
- eksploatacja podstawowa 102,73% - koszty sprzętu (kwota 49.374,62 zł)
- fundusz remontowy dźwigów 100,04% - wg naliczeń (kwota 46,68 zł)
- konserwacje 113,94 % - zwiększony udział GZM w przychodach
- ochrona budynku 119,70%- rzeczywiste koszty (kwota 20.483,16 zł)

W ramach kosztów eksploatacji podstawowej:

- fundusz świadczeń socjalnych 135,90%-wg przepisów (kwota 5.528,51 zł)
- odzież robocza 146,95% - wg potrzeb i przepisów BH (kwota 1.877,88 zł)
- koszty BHP 137,14% - środki ochrony przed wirusem (kwota 1.597,12 zł)
- PFRON 115,65% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 2.739,38 zł)
- najem sprzętu 261,97% -rzeczywiste koszty w tym: nieplanowana opłata za kontrolę ciepłomierzy kwota 17.271,66 zł)
- usługi kominiarskie 111,32% - rzeczywiste koszty roczne(kwota 1.811,54 zł)
- usługi DDD 113,57% - koszty wg potrzeb (kwota 407,10 zł)
- utrzymanie terenów zewnętrznych 104,31 % -wzrost kosztów zgodnie z umową

W ramach kosztów konserwacji:

- wynagrodzenia z narzutami 113,32 % - rzeczywiste koszty zatrudnienia
- fundusz świadczeń socjalnych 119,25% - wg przepisów (kwota 2.252,34 zł)

- koszty BHP 265,77% - środki ochrony przed wirusem (kwota 2.479,02 zł)
- PFRON 113,83% - naliczenia na podstawie przepisów (kwota 1.646,06 zł)
- energia ciepła 144,21% - rzeczywiste koszty sezon grzewczy

3. Lokale użytkowe – wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.20
wynosiło:

- a) poniesione koszty 96,77%
- b) uzyskane przychody 89,62%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- podatek od nieruchomości 101,57% - wg deklaracji (kwota 2.334,23 zł)
- wieczyste użytkowanie gruntów 100,01% - wg opłat (kwota 10,95 zł)
- wywóz nieczystości 128,94% - zmiana opłat
- eksploatacja dźwigów 113,40% - rzeczywiste koszt (kwota 402,00 zł)

4. Garaże – wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.20
wynosiło:

- a) poniesione koszty 79,71%
- b) uzyskane przychody 96,72%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to :

- podatek od nieruchomości 101,21% wg deklaracji (kwota 437,19 zł)

5. Działalność społeczno-kulturalna – wykonanie planu finansowego
na dzień 31.12.20
wynosiło:

- a) poniesione koszty 104,14%
- b) uzyskane przychody 81,55%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- energia cieplna 104,18% - rzeczywista koszty sezon grzewczy
- podatek od nieruchomości 101,69% - wg deklaracji (kwota 70,93 zł)
- energia elektryczna 130,56 % - wg zużycia (kwota 397,30 zł)
- wywóz nieczystości 141,92% - zmiana opłat
- ubezpieczenia 101,25% - wg polisy (kwota 5,00 zł)

6. Koszty ogólne i inne przychody – wykonanie planu finansowego **na dzień 31.12.20 wynosiło:**

a) poniesione koszty 101.50%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- o energia cieplna 112,80% - koszty rzeczywiste sezon grzewczy
- o podatek od nieruchomości 101,91% - wg deklaracji (kwota 428,92 zł)
- o energia elektryczna 106,39% - wg zużycia (kwota 766,67 zł)
- o usługi ochrony obiektów 100,67% - koszty rzeczywiste (kwota 24,00 zł)
- o naprawa samochodu 382,26% - wg potrzeb (kwota 4.233,90 zł)
- o fundusz świadczeń socjalnych 118,24% - wg przepisów (kwota 6.931,79 zł)
- o odzież robocza 260,82% - wg przepisów BHP (kwota 804,10 zł)
- o koszty BHP 107,90% - środki ochrony przed wirusem (kwota 1.366,62 zł)
- o PFRON 100,66% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 242,84 zł)
- o Vat niepodlegający odliczeniom 103,70% - wg przepisów (kwota 1.995,45 zł)
- o ryczałty samochodowe - 101,70% wg umów (kwota 289,71 zł)
- o remont lokali własnych 322,06% - koszty wg potrzeb remontowych
- o badanie bilansu 132,35% - wg umowy koszty roczne
- o opłaty skarbowe 140,00% - koszty wg potrzeb (kwota 200,00 zł)

- o usługi prawne 100,59% - koszty wg umowy (kwota 299,99 zł)
- o wywóz nieczystości 255,56% - zmiana stawek
- o woda 108,17% -rzeczywista koszty (kwota 326,92 zł)
- o pozostałe 897,72% - wypłata odprawy pośmiertnej Prezesa 33.300,00 zł

7. Pozostałe koszty i przychody nieplanowane na dzień 31.12.20

a) Koszty operacyjne 18.527,19 zł w tym:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| - zaokrąglenia i spisane należności | 912,04 zł |
| - koszty sądowe | 17.615,15 zł |

b) Przychody operacyjne 204.009,45 zł w tym:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - otrzymane opłaty manipulacyjne | 5.193,00 zł |
| - zaokrąglenia | 0,18 zł |
| - zwrot kosztów sądowych | 15.367,50 zł |
| - pozostałe | 183.448,77 zł |

c) Przychody finansowe 22.060,44 zł w tym:

- | | |
|--------------------------------------------|--------------|
| - otrzymane odsetki rachunków bankowych | 3.710,32 zł |
| - otrzymane odsetki od lokali mieszkalnych | 18.350,12 zł |

d) Pozostała sprzedaż 1.860,00 zł w tym:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - specyfikacje przetargowe | 2.089,00 zł |
|----------------------------|-------------|

e) Koszty finansowe 17,40 zł w tym;

- | | |
|---------------------|----------|
| - zapłacone odsetki | 17,40 zł |
|---------------------|----------|

Pani Prezes informowała, że na wykazany powyżej ujemny wynik finansowy miały wpływ:

- ustawa krajobrazowa skutkująca likwidacją reklam, co dawało Spółdzielni zysk w kwocie 40 tys. zł;
- obniżenie, w oparciu o wnioski najemców, o 50% na czas pandemii stawek najmu niektórych lokali użytkowych;
- wypowiedzenie kilku umów najmu lokali użytkowych;
- koszty poniesione z tytułu kupna środków ochrony związanych z pandemią;
- nieplanowane awaryjne naprawy dźwigów na kwotę 64 tys. zł;
- koszty niezaplanowanej na 2020 rok lustracji pełnej Spółdzielni na kwotę 10 tys. zł;
- śmierć Prezesa Spółdzielni i wypłata odszkodowania z tego tytułu w wysokości 33 tys. zł;

Pani Grażyna Nowak informowała, że kiedy kończyła się jej kadencja Rady Nadzorczej, Spółdzielnia miała wynik „0”. Minus pojawił się i rósł w następnych latach. Pytała, czy jest przewidziany jakiś program naprawczy. Była zdania, że jest on niezbędny, ponieważ Spółdzielnia musi jakoś pokryć utracone przychody.

Prezes Spółdzielni informowała, że trzeba będzie pomyśleć o tym, że w jakimś stopniu mieszkańcy powinni zacząć pokrywać koszty funkcjonowania pracowników.

Pani Grażyna Nowak przypominała, że wynagrodzenia sprzątaczek oraz konserwatorów zostały swojego czasu przeniesione z kosztów ogólnych do eksploatacji, a więc mieszkańcy już za to płacą. Pytała o działalność społeczno – kulturalną w kontekście kosztów wyższych, niż przychody.

Prezes Spółdzielni wyjaśniała, że zazwyczaj wyniki finansowe dotyczące działalności klubów są dodatnie. Jednak w okresie sprawozdawczym osiągnięcie zysków z tego tytułu nie było możliwe, ponieważ pandemia spowodowała zawieszenie działalności klubów.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej zabierając głos, stwierdziła, że Komisja doszła również do podobnych wniosków. Pytała, czy w czasie pandemii były zatrudniane osoby pracujące w klubach.

Prezes Spółdzielni wyjaśniała, że w reżimie sanitarnym odbywała się np. joga więc pracownik klubu również pełnił swoje obowiązki.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej pytała także o koszty kontroli ciepłomierzy.

Prezes Spółdzielni wyjaśniała, że są to ciepłomierze, które musiały zostać zalegalizowane.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej pytała, dlaczego w tej sytuacji roboty te nie były zaplanowane. Pytała także o wzrost kosztów odśnieżania oraz sprzątnia i koszenia terenów zielonych.

Prezes Spółdzielni wyjaśniała, że wzrost kosztów podyktowany jest wzrostem stawki za usługi firmy LIRECO, o czym jest poinformowana Rada Nadzorcza, która podjęła także w tej sprawie uchwałę związaną ze wzrostem stawki opłat z tego tytułu.

Z-ca Przewodniczącego przypominał, że Spółdzielnia zrezygnowała swojego czasu z koszenia i miało to dać korzystne rezultaty finansowe.

Prezes Spółdzielni informowała, że dało to rezultaty.

DYSKUSJA NA TEMAT PODNIESIENIA STAWEK OPŁAT Z TYTUŁU EKSPLOATACJI DŹWIGÓW.

Z-ca Prezesa informował, że coraz częściej mają miejsce awarie dźwigów, które w większości znajdują się w budynkach usytuowanych na osiedlu Niedźwiednik. Część z nich jest już wyremontowana, jednak pozostałe nadal wymagają remontu. Każdy taki remont, to kwota co najmniej ca 70 tys. zł. Opłaty wnoszone przez mieszkańców są stosunkowo niskie w stosunku do wydatków. Ostatnio usuwane awarie lin nośnych i wałów napędowych kosztowały ok. 15 tys. zł. Wobec powyższego należy zacząć rozważać ewentualność podniesienia stawek opłat z przeznaczeniem na ten cel, aby nie trzeba było korzystać ze środków z funduszu remontowego. **Z-ca Prezesa** deklarował, że przygotowuje zestawienie dotyczące tego, ile mieszkańcy obecnie wpłacają, a ile powinni wpłacać na diskutowany cel.

Pan Wojciech Borkowski proponował, aby przyrzeć się opcji wydzierżawienia na zasadzie leasingu. Być może byłoby to rozwiązanie problemu.

Z-ca Prezesa deklaruwał, że zapozna się z rozwiązaniami proponowanymi przez **pana Borkowskiego**. Informował, że istnieje też możliwość uzyskania dotacji na ten cel e środków Unii Europejskiej, jednak wymaga to zgody Walnego Zgromadzenia.

Pan Wojciech Borkowski stwierdzał, że po każdej naprawie windy znajdującej się w jego budynku, efekt jest trudny do określenia.

Pani Mirosława Turska chciała wiedzieć, których budynków dotyczy diskutowany problem. Czy są to budynki, które mają zadłużenie tytułu funduszu remontowego? **Pani Turska** pytała także, w jakim budynku miała miejsce awaria gazu, o której wspomniano w informacji Zarządu.

Z-ca Prezesa wyjaśniał, że były to budynki usytuowane przy ulicach Chrobrego i Mickiewicza. Wracając do tematu remontów dźwigów, sugerował, że należy podwyższyć stawki wpłacane przez mieszkańców i obwarować obostrzeniami. Jeżeli np. remont będzie kosztowny, decyzję w takiej sprawie będzie podejmowała Rada Nadzorcza. Odnosił się także do tematu poruszonego przez **panią Turską** dotyczącego awaryjnych napraw instalacji gazowych. Wyjaśniał, że instalacje gazowe w budynkach Spółdzielni są stare. Jeżeli dokonuje się jakichś napraw, cała instalacja się rozszczelnia. Lustrator przeprowadzający w Spółdzielni lustrację także zwrócił na ten fakt swoją uwagę.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZATWIERDZENIA ZASAD DOTYCZĄCYCH KORZYSTANIA Z PARKINGU GÓRALSKA.

Przewodniczący Komisji Statutowej przedstawił zebrany projekt Zasad użytkowania parkingu i miejsc parkingowych na działce o nr 2/6 przy ul. Góralskiej w Gdańsku przygotowany przez Komisję.

Prezes Spółdzielni informowała, że na parkingu znajduje się 110 miejsc i wszystkie są już zajęte. O wysokości opłaty decyduje Zarząd Spółdzielni.

Pan Wojciech Borkowski pytał, czy spółdzielcy oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni będą dzierżawić swoje miejsca parkingowe na czas nieokreślony.

Przewodniczący Rady Nadzorczej chciał wiedzieć, czy jest tam brama oraz piloty.

Z-ca Prezesa informował, że zamontowano tam bramę przesuwaną. Złożyli się na nią zainteresowani mieszkańcy ponosząc z tego tytułu koszty w wysokości po 150 zł.

Przewodniczący Rady Nadzorczej pytał także, ile będą wynosiły opłaty za stanowiska parkingowe.

Prezes Spółdzielni informowała, że za stanowisko parkingowe z przeznaczeniem na samochód trzeba będzie płacić 54 zł, na motor - 27zł, oraz na rower – 10 zł.

Przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie zatwierdzenia Zasad użytkowania parkingu i miejsc parkingowych na działce o nr 2/6 przy ul. Góralskiej w Gdańsku:

UCHWAŁA NR 13/21

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 25 maja 2021 roku

w sprawie: uchwalenia Zasad użytkowania parkingu i miejsc parkingowych na działce o nr 2/6 przy ul. Góralskiej w Gdańsku

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 27 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała Zasady użytkowania parkingu i miejsc parkingowych na działce o nr 2/6 przy ul. Góralskiej w Gdańsku stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

Zasady użytkowania parkingu i miejsc parkingowych na działce o nr 2/6 przy ul. Góralskiej w Gdańsku

Podstawa prawna: § 100 ust. 1 pkt 27 Statutu

§ 1

1. Niniejsze zasady regulują sposób korzystania z parkingu i miejsc parkingowych znajdującego się na działce o nr 2/6 obrębu 0028 przy ul. Góralskiej w Gdańsku położonych obok budynku znajdującego się przy ul. Góralskiej 69 w Gdańsku, zwanych dalej „Parkingiem”.
2. W/w działka jest w użytkowaniu wieczystym LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.
3. Miejscem parkingowym jest wydzielona i oznaczona powierzchnia na terenie Parkingu przeznaczona na parkowanie pojazdu.
4. Parking nie jest strzeżony.
5. Parking jest wyposażony w energię elektryczną w celu oświetlenia oraz obsługi bramy elektrycznej. Koszty energii elektrycznej obciążają korzystających z Parkingu, o których mowa w § 2 poniżej. Opłata za korzystanie z energii elektrycznej przez użytkowników Parkingu będzie rozliczana każdorazowo na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy.
6. Parking jest ogrodzony, a każde miejsce na Parkingu jest oznaczone stosownym numerem.
7. Użytkownikom Parkingu zostają przydzielone oznaczone miejsca parkingowe.
8. Użytkownik może korzystać wyłącznie z miejsca parkingowego, które zostało mu przydzielone.

§ 2

1. Podstawą korzystania z parkowania na miejscu parkingowym jest pisemna zgoda Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku wydana na złożony przez zainteresowanego wniosek o przydzielenie miejsca parkingowego. W treści oświadczenia o zgodzie na korzystanie z miejsca parkingowego Zarząd LWSM „Wrzeszcz” wskaże wysokość opłat należnych za korzystanie z miejsca parkingowego.
2. Do korzystania z Parkingu i miejsc parkingowych w pierwszej kolejności uprawnieni są dotychczasowi użytkownicy tych miejsc parkingowych, a w następnej kolejności właściciele lokali, osoby do których należą spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, lub spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, znajdujące się w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.
3. W przypadku osób zamieszkujących w wynajmowanych mieszkaniach, wniosek o przydzielenie miejsca parkingowego winien złożyć właściciel mieszkania.
4. W przypadku wolnych miejsc parkingowych z parkowania korzystać mogą inne osoby nie będące mieszkańcami LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku, na podstawie odrębnej deklaracji.
5. Za korzystanie z parkowania i miejsca parkingowego użytkownik wnosi miesięczną opłatę na pokrycie kosztów utrzymania Parkingu ustaloną przez Zarząd Spółdzielni. Wysokość opłaty uzależniona jest od łącznej ilości osób korzystających z Parkingu. W przypadku członków i właścicieli lokali LWSM „Wrzeszcz” wysokość opłaty nie może przekroczyć kosztów utrzymania nieruchomości w kalkulacji na jedno zajęte miejsce parkingowe. Opłata będzie naliczana w aneksach do wymiaru opłat czynszowych.
6. Użytkownik może w każdym czasie zrezygnować z korzystania z Parkingu. W tym celu należy złożyć pisemne oświadczenie do LWSM „Wrzeszcz”. Rezygnacja z korzystania z Parkingu odnosi skutek z ostatnim dniem miesiąca, w którym złożono oświadczenie.

§ 3

LWSM „Wrzeszcz” nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, w tym w szczególności powstałe w wyniku siły wyższej, żywiołów, kradzieży (włamania, rozboju

itp.), rabunku, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów znajdujących się na terenie parkingu, jak również rzeczy w nich pozostawionych lub stanowiących ich wyposażenie.

§ 4

1. Na terenie parkingu obowiązują zasady ruchu pojazdów i pieszych zawarte w ustawie Prawo o ruchu drogowym.
2. Zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami wyznaczonymi do parkowania.
3. Użytkownik we własnym zakresie zabezpiecza swój pojazd przed kradzieżą.
4. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez pojazd lub powstałe w związku z korzystaniem z miejsca parkingowego.
5. Użytkownik jest zobowiązany do przestrzegania warunków zawartych w niniejszych Zasadach.
6. Użytkownicy mogą ustanowić przedstawiciela do kontaktów z Zarządem LWSM „WRZESZCZ”. Wskazana osoba powinna wyrazić zgodę na pełnienie tej funkcji.

§ 5

W przypadku naruszenia przez użytkownika postanowień niniejszych zasad, Zarząd LWSM „Wrzeszcz” może w trybie natychmiastowym odwołać zgodę na korzystanie z Parkingu i użytkowanie miejsca parkingowego.

§ 6

Niniejsze Zasady zostały zatwierdzone Uchwałą nr 13/21 Rady Nadzorczej LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku w dniu 25.05.2021r. i obowiązują od dnia 25.05.2021r. 2021r.

DYSKUSJA NA TEMAT CELOWOŚCI ZMIANY STAWEK OPŁAT NA FUNDUSZ REMONTOWY W BUDYNKACH, W KTÓRYCH WYDATKI PRZEZNACZONE NA REMONTY PRZEWYŻSZYŁY WPŁYWY W LATACH OD 2007 DO 2020.

Prezes Spółdzielni poinformowała zebranych, że zgodnie z sugestiami Prezydium Rady przygotowała, w oparciu o dane jednego z budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni zestawienie poniesionych przez budynek kosztów łącznie z kosztami termomodernizacji realizowanej przed 2007 rokiem, kiedy został wprowadzony obowiązek księgowania podziału kosztów na poszczególne budynki.

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdzał, że największe minusy mają jednak miejsce na przestrzeni ostatnich 5 lat, kiedy znacznie wzrosły koszty materiałów budowlanych.

Pani Mirosława Turska mówiła, że jeżeli w budynku od 2007 roku nie były wykonywane żadne remonty i wykonano remont w 2019 roku, to przez lata od 2007 do 2019 roku budynek powinien przygotowywać się do remontu. Nie powinno to funkcjonować tak, jak ma to obecnie miejsce. Budynki są już dociążone i robi się kolejne remonty takie jak remonty dźwigów, instalacji gazowej itp. Awarie zawsze będą miały miejsce i potrzebne są na te cele środki finansowe. Musimy „otworzyć portfel” i ocenić, na co nas stać. Składki roczne, które wpływają na fundusz remontowy są nieadekwatnie niskie w stosunku do potrzeb budynków.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej była zdania, że w budynkach, w których środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego są niskie, kontrola nowych inwestycji jest bezwzględna. Informowała, że nie jest zwolennikiem podwyżek, ale ich nie wyklucza, jeżeli będzie taka potrzeba.

Pan Daniel Zbieć uważał, że nie można wymagać od mieszkańców wyremontowanych budynków, w których wzrosły koszty remontów z uwagi na wzrost cen materiałów budowlanych, aby płacili z tego tytułu więcej.

Pani Grażyna Nowak przypominała zebranych, że opisywała już sytuację „Czterobloku” i tym samym wyraziła swoją opinię na ten temat.

Przewodniczący Komisji Technicznej mówił, że nie należy „wkładać kija w mrowisko”. Jego zdaniem wysokość stawek wpłacanych przez mieszkańców na fundusz remontowy powinna pozostać na obecnym poziomie.

Pani Katarzyna Gulczyńska mówiła, że bez względu na to, co się zrobi, zawsze będzie ktoś niezadowolony. Jej zdaniem, jeżeli w danym budynku będzie pilnie potrzebny kosztowny remont, należy spotkać się z jego mieszkańcami w celu podjęcia wspólnej decyzji i poinformowania ich o konieczności współfinansowania takiego remontu. Decyzja o wprowadzeniu drastycznej podwyżki opłat może spowodować, że mieszkańcy utracą płynność finansową i przestaną płacić.

Pani Katarzyna Rogalska uważała, że przede wszystkim należy pamiętać o tym, że jesteśmy spółdzielnią. Tym się różni spółdzielnia od wspólnoty mieszkaniowej, że spółdzielnia stanowi jedną całość i działa dla dobra wszystkich budynków nie dzieląc ich, jak to ma miejsce we wspólnotach mieszkaniowych. W celu rozwiązania problemu należy organizować spotkania z mieszkańcami budynków z wysokim zadłużeniem informując ich np. o tym, że jeżeli dany remont ma zostać przeprowadzony, muszą go współfinansować, a jeżeli nie wyrażają na to zgody, w budynku realizowane są tylko roboty awaryjne.

Pan Marek Szot informował, że jego blok nie jest zadłużony, ale jest przeciwny podwyżce funduszu remontowego, ponieważ koszty na przestrzeni lat są różne i nie można tego ocenić jednoznacznie. Duże budynki mają większe zadłużenie, ale nie powinno się tego różnicować.

Pan Rafał Kroemer był zdania, że nie jest to najlepszy moment. Należy poczekać na zakończenie pandemii i inne podwyżki.

Pan Wojciech Borkowski był zdania, że, jeżeli podwyżki będą znaczne, mieszkańcy mogą przestać płacić z powodu utraty płynności finansowej. Podwyżka jedynie zanotowana na papierze nie przyniesie wymiernych rezultatów. Nie ma tutaj złotego środka. Trzeba czekać na zakończenie pandemii i jej skutków.

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej dziękował **pani Prezes** za przygotowanie materiałów zgodnych z sugestią Prezydium. Nawiązując do sugestii o tym, że należy obciążyć dodatkowymi kwotami mieszkańców budynków posiadających minusowe saldo funduszu remontowego, był zdania, że wobec takiego podejścia, mieszkańcy

budynków docieplonych np. w 2019 roku powinni zwrócić się o zwrot środków za centralne ogrzewanie, ponieważ rzez dociepleniem budynku płacili z tego tytułu dużo więcej. Zwracał także uwagę zebranych na to, że przeciętny członek Spółdzielni nie analizuje szczegółów podwyżki czynszu ani jej przyczyn. Zwraca on uwagę głównie na kwotę. Często też porównują ją np. z czynszem jaki się płaci w nowych budynkach. Jeżeli chodzi o fundusz remontowy, może warto spojrzeć na to z innej strony i obniżyć tam, gdzie są zwyczajki, zamiast podwyższać. Zastanawiał się też, czy przy podejmowaniu decyzji odnośnie wymiany wind wymagana jest zgoda mieszkańców. Informował zebranych, że mieszka w budynku z windą i woli, żeby naprawiać, a nie wymieniać.

Pan Marian Dombrowski uważał, że powinno zostać tak, jak jest, bo spotka się to z niezadowoleniem mieszkańców.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdzała, że dużo się mówi o tym, że wcześniej materiały budowlane były tańsze. Nikt jednak nie wspomina, że obecnie, poza cenami, zmieniła się też jakość i technologia a docieplenia powodują bardzo duże oszczędności dla budynków. Jeżeli chodzi o windy, to koszty ich eksploatacji w całości powinny ponosić osoby z nich korzystające. Czteropiętrowe bloki te chciałyby mieć windy, więc ich posiadacze muszą płacić za ten luksus.

INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej informowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się analizą wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2020 rok. Komisja odstąpiła od badania struktury organizacyjnej, ale widzi, że nadal będzie się toczyła dyskusja w tej sprawie.

Przewodniczący Komisji Technicznej informował, że Komisja uczestniczyła w przetargach na roboty remontowe oraz odbiorach tych robót. Odbył się przetarg na prace związane z czyszczeniem elewacji, jutro odbywa się spotkanie z

mieszkańcami osiedla Chrobrego dotyczące podłączenia do budynków ciepłej wody, terenów zielonych itp. .

Przewodniczący Komisji Statutowej informował, że Komisja zajęła się pracami nad uchwalonymi dzisiaj Zasadami użytkowania parkingu i miejsc parkingowych na działce o nr 2/6 przy ul. Góralskiej w Gdańsku.

ROZPATRZENIE PISM SKIEROWANYCH DO RADY NADZORCZEJ.

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej wpłynęła następująca korespondencja:

1. **Pan XXXXXXXX** zam. na Osiedlu Niedźwiednik poruszał tematy związane z projektami obywatelskimi dotyczącymi zagospodarowania terenu wokół oczka wodnego przy ul. Góralskiej oraz budowy placu zabaw na terenie punktu widokowego przy ul. Góralskiej.

Rada Nadzorcza przekazała pismo zgodnie z kompetencjami do Zarządu Spółdzielni.

2. **Pan XXXXXXXX** zam. na Osiedlu Niedźwiednik poruszał tematy związane z postępowaniem sądowym wobec Spółdzielni dotyczącym zwołania Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przekazał pismo do Komisji Statutowej celem przygotowania projektu odpowiedzi.

11. SPRAWY WNIESIONE

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwracał się do Zarządu Spółdzielni z pytaniem dotyczącym tego, na kiedy planuje się organizację Walnego Zgromadzenia. Pytał, czy można się spodziewać, że odbędzie się ono we wrześniu.

Prezes Spółdzielni informowała, że Walne Zgromadzenie odbędzie się w najbliższym możliwym do jego organizacji, czasie. Mówiła także o tym, że Zarząd

zdecydował o zakończeniu z dniem 7 czerwca pracy hybrydowej w Spółdzielni. Spółdzielnia będzie jednak nadal jeszcze pracować za „zamkniętymi drzwiami”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej pytał, czy Zarząd rozpoczął już poszukiwanie nowego pracownika na miejsce **pana Janusza Krydy**.

Pani Grażyna Nowak obawiając się o małą frekwencję na zbliżających się Zebraniach Walnego Zgromadzenia, proponowała połączenie kilku części.

Pani Prezes informowała, że nie jest to możliwe ze względów formalnych i organizacyjnych.

Ustalono, że lipiec będzie miesiącem przerwy urlopowej dla Rady Nadzorczej.

Pani Katarzyna Rogalska pytała kiedy zostaną zalatane dziury na osiedlu Batorego. Przypominała, że **Z-ca Prezesa** deklarował krótki czas realizacji.

Z-ca Prezesa informował, że Spółdzielnia zbiera obecnie informacje o istnieniu dziur w całym jej zasobach, aby móc zamówić asfalt na potrzeby wszystkich osiedli.

Posiedzenie Prezydium – 08.06.2021r.

Posiedzenie Plenarne - 22.06.2021r.