

PROTOKÓŁ nr 10/23
z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ
z dnia 18.12.2023 r.

Obecni na posiedzeniu:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Szot Agnieszka | Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Siłakowska Alina | Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Członek Komisji Rewizyjnej |
| 3. Piotrowski Tomasz | Sekretarz Rady Nadzorczej
Członek Komisji Technicznej |
| 4. Kessler Andrzej | Przewodniczący Komisji Technicznej |
| 5. Kroemer Rafał | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 6. Szarafiński Roman | Przewodniczący Komisji Statutowej |
| 7. Człapińska Halina | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 8. Nogalska Barbara | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 9. Obarzanek Weronika | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 10. Madeksza Katarzyna | Członek Komisji Statutowej |
| 11. Stenke Aleksandra | Członek Komisji Statutowej |
| 12. Kalwasiński Sławomir | Członek Rady Nadzorczej |

oraz

Nowak Grażyna – Prezes Zarządu

Murczkiewicz Mirosław – z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

Goździk Dariusz – Pełnomocnik Zarządu

Klein Leszek – Główny Księgowy

Natorska Krystyna – kierownik działu technicznego

Goździk Agnieszka – specjalista ds. organizacyjnych

Nieobecni na posiedzeniu:

Zbigniew Suchodolski

Anna Tarasiewicz

Listy obecności stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA

1. Przyjęcie protokołu z Posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2023 rok.
2. Przyjęcie protokołu z Nadzwyczajnego Posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 11.12.2023 r.
3. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej z dnia 13.11.2023 rok.
4. Informacja z prac Komisji Rady Nadzorczej za miesiąc listopad.
5. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach w Spółdzielni.
6. Dyskusja i podjęcie Uchwały w sprawie korekty Planu Gospodarczego na 2023 rok.
7. Dyskusja i podjęcie Uchwały w sprawie rzeczowego Planu Remontów na 2024 rok.
8. Ustalenie i podjęcie Uchwały w sprawie nowych wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dla członków Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych i garaży w 2024 roku.
9. Podjęcie Uchwały w sprawie zlecenia rocznego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 – 2024 rok.
10. Zatwierdzenie Planu Pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2024 roku.
11. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
12. Sprawy formalne.
13. Sprawy wniesione.

1. OTWARCIE POSIEDZENIA

Otwarcia posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej dokonała Przewodnicząca RN Agnieszka Szot, która przywitała zaproszonych gości oraz członków Rady Nadzorczej.

2. PRZYJĘCIE PROTOKOŁU Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ Z DNIA 27.11.2023 r.

Przewodnicząca RN upewniła się, że wszyscy zebrani zapoznali się z protokołem i poprosiła o głosowanie w sprawie przyjęcia protokołu nr 8/23 z dnia 27.11.2023 r.

w głosowaniu brało udział 11 osób

11 / za

za głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej

Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

**3. PRZYJĘCIA PROTOKOŁU Z NADZWYCZAJNEGO POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
Z DNIA 11.12.2023 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej Tomasz Piotrowski odczytał protokół nr 9/23 z Nadzwyczajnego Posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 11.12.2023 roku.

Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie przyjęcia protokołu.

w głosowaniu brało udział 12 osób

12 / za

za głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

4. INFORMACJA Z POSIEDZENIA PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ z 7.12.2023 r.

Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 07.12.2023 r. w trybie zdalnym.

Spotkanie rozpoczęto od rozmów na tematy dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.

Z-ca Prezesa omówił stopień zaawansowania rozmów z brokerami w sprawie ubezpieczenia Spółdzielni oraz wspomniał o konieczności przebudowy strony internetowej.

W trakcie spotkania poproszono Zarząd o przygotowanie na następne posiedzenie Rady Nadzorczej:

- złożonych ofert na badanie sprawozdania finansowego za rok 2023,
- projektu Planu Finansowego na 2024 r. i części opisowej do projektu,
- projektu Planu Remontów na rok 2024 r. i części opisowej do projektu,
- analizy kosztów centralnego ogrzewania na sezon grzewczy 2023/2024 i szczegółowego wyjaśnienia dotyczącego sposobu wyliczania zaliczek.

Omówiono:

- konieczność prac nad regulaminem rozliczania mediów,
- sytuację związaną z parkingami na osiedlu Niedźwiednik i wynikającą z obecnego stanu konieczność podjęcia prac nad regulaminem „Zasady użytkowania parkingu i miejsc parkingowych” parkingów przy ul. Leśny Stok 4 i ul. Góralskiej,
- potrzebę powrotu do tradycji stawiania w okresie świątecznym choinek na terenie spółdzielni.

Ponadto ustalono porządek obrad na posiedzenie Rady Nadzorczej na dzień 18.12.2023 r.

Do uczestnictwa w posiedzeniu Prezydium zostali zaproszeni Prezes Grażyna Nowak oraz z-ca Prezesa d/s techniczno-eksploatacyjnych Mirosław Murczkiewicz.

Informacja z posiedzenia Prezydium RN z dnia 13.11.2023 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

5. INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński, który poinformował, że Komisja pracuje nad Regulaminem Zarządu i zakresem obowiązków Prezesa. Dokumenty uwzględniające rozdzielenie stanowiska głównego księgowego i Prezesa Zarządu są priorytetowe i muszą być gotowe na następne posiedzenie Rady Nadzorczej i zaopiniowane pod względem formalno-prawnym przed zakończeniem konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu. Tak więc, Komisja na bieżąco zajmuje się sprawami związanymi z procedowanym konkursem.

Przewodniczący Komisji Statutowej podkreślił, że przed Komisją jest dużo pracy związanej z uporządkowaniem regulaminów oraz Statutu przed planowanym Walnym Zgromadzeniem w czerwcu 2024 roku. Dodał, iż aktualnie na stronie internetowej opublikowanych jest 27

regulaminów. Wszystkie wymagają aktualizacji i uporządkowania. Szczególnie istotne jest przygotowanie jednego regulaminu dotyczącego rozliczania mediów (aktualnie funkcjonuje 6 odrębnych, np. *Zasady rozliczania opłat z tytułu podgrzania wody* oraz *Zasady rozliczania opłat z tytułu zużycia wody* stanowią odrębne regulaminy).

Ponadto niezbędne są zmiany Statutu, zarówno porządkujące zapisy, jak i dotyczące wynagradzania członków Rady Nadzorczej. Komisja Statutowa przedstawi stanowisko w tej sprawie.

Przewodnicząca RN zgodnie z zapisem Regulaminu Zarządu poprosiła ponownie o przedstawienie przez Zarząd propozycji regulaminu rozliczania mediów uwzględniającego zmiany wprowadzone Ustawą Prawo Energetyczne.

Przewodniczący Komisji Technicznej Andrzej Kessler poinformował, że w listopadzie i grudniu odbyły się trzy odbiory i zapowiadają się kolejne, m.in. odbiór instalacji gazowej na ul. Słowackiego oraz odbiór wymiany drzwi zewnętrznych w pięciu budynkach na ul. Góralskiej. Odbyło się również posiedzenie Komisji Technicznej, na którym zostały wyjaśnione wątpliwości związane z Planem Remontów na 2024 rok.

Członek Komisji Technicznej i sekretarz RN Tomasz Piotrowski dodał, że miał zastrzeżenia w sprawie odbioru balkonów na ul. Słowackiego i nie dostał do chwili obecnej żadnej odpowiedzi. Z-ca Prezesa wyjaśnił, że wystąpił błąd w komunikacji i wszystkie dokumenty związane z odbiorem są dostępne w dziale technicznym.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer poinformował, że prace Komisji w grudniu skupiły się głównie na wytypowaniu najlepszej oferty na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2023 i 2024 rok.

Komisja pracuje w dalszym ciągu nad wyjaśnieniem sposobu rozliczeniem ciepła oraz na bieżąco zajmuje się pracami związanymi z wyborem Prezesa Zarządu, a na początku 2024 roku chciałaby podjąć temat lokali użytkowych. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zwrócił się prośbą do Zarządu, żeby dokumenty, które są wysyłane do Rady były aktualne i kompletne.

Z-ca Przewodniczącej RN Alina Siłakowska poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego niektóre pomieszczenia po zsykach są wynajmowane jako pomieszczenia gospodarcze, a inne jako lokale użytkowe.

Z-ca Prezesa wyjaśnił, że zależy to od potrzeb wynajmujących, ale zgodził się, że należy sprawdzić, czy stosowane są te same kryteria.

Członek Komisji Rewizyjnej Weronika Obarzanek poprosiła o rozszerzenie tabel w sprawie remontów o wykonane już prace i prace planowane do przeprowadzenia. Taka informacja będzie bardziej czytelna i przejrzysta.

6. INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH

Głos zabrała Prezes Zarządu Grażyna Nowak, która poinformowała, że dalej prowadzone są sprawy podjęte w listopadzie.

Prezes poinformowała Radę, że Radca Prawny Michał Kępcowski złożył wypowiedzenie umowy o pracę za porozumieniem stron z dniem 31.12.2023 roku. Ponadto kończy się umowa zawarta z Głównym Księgowym, ale tę decyzję wolałaby zostawić nowo wybranemu Prezesowi.

Poinformowała również, że zajęła się tematem wypłaty diet za czerwiec-lipiec dla nieistniejącej Rady i oddała głos Głównemu Księgowemu. Pan Leszek Klein zakomunikował, że mimo, iż Sąd w postanowieniu nie przyjął Rady Nadzorczej, to zgodnie z prawem spółdzielczym i zgodnie ze Statutem Spółdzielni świadczona była praca i wykonywane były obowiązki RN i z tego tytułu należy się świadczenie pieniężne. Zarówno pod względem księgowym i podatkowym nie ma potrzeby zwrotu wypłaconych diet.

Przewodnicząca RN wskazała, że opinia głównego księgowego nie może dotyczyć kwestii prawnych, jedynie księgowych, a w tej sprawie jest potrzebna dodatkowa opinia prawna przedstawiona przez kancelarię prawną specjalizującą się w prawie spółdzielczym. O potrzebie uzyskania dodatkowej opinii prawnej Rada Nadzorcza informowała Zarząd od 12 lipca 2023 r., tj. od dnia wydania postanowienia sądu o konieczności ponownego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu poprawnego wyboru członków Rady Nadzorczej. Pomimo wielu wniosków członków RN do chwili obecnej Zarząd nie podjął czynności w tej sprawie, i nie dochował należytej staranności w celu ustalenia statusu prawnego wybranej rady, ani też nie przedstawił swojego stanowiska.

Przewodniczący Komisji Technicznej zauważył, że opinia prawna ma wyjaśnić, czy przyjęcie dwóch diet nie będzie w jakikolwiek sposób skutkowało uznaniem kadencji za odbytą.

Przewodnicząca RN podsumowując temat powiedziała, że dodatkowa opinia prawna jest

bezwzględnie potrzebna, aby sytuacja była jasna i klarowna. Z-ca Prezesa zapewnił, że o taką opinię wystąpi i że dla dobra Spółdzielni trzeba wyjaśnić sprawę kadencyjności do 15 stycznia 2024 r.

Następnie Z-ca Prezesa przeszedł do omawiania bieżących spraw technicznych.

Poinformował o rozmowach z najemcą lokalu na ul. Grunwaldzkiej 92/98 oraz o projekcie przebudowy strony internetowej Spółdzielni.

W ostatnim miesiącu zrealizowano prace:

- udrożnienie odpływu wody stojącej podczas deszczów na osiedlu Batorego
- roboty dźwigowe na ul. Góralskiej 61 i Róży Ostrowskiej 2, 4
- roboty gazowe na ul. Słowackiego 47-51
- prowadzone są roboty kanalizacyjno- deszczowe przy ul. Wenedy
- podpisana jest już umowa z kancelarią brokerską, która zajmie się ubezpieczeniem Spółdzielni
- zakończone są prace związane z wymianą drzwi w budynkach przy ul. Góralskiej.

Członek Komisji Technicznej i Sekretarz RN Tomasz Piotrowski zwrócił uwagę, że dokumenty dostarczone w sprawie odbioru drzwi były niepodpisane i poprosił, żeby taka sytuacja więcej nie miała miejsca. Zwrócił się również o wyjaśnienie, czy wykonawca, który przesunął termin wykonania i zamontowania drzwi zapłacił za każdy dzień zwłoki kary, o których mowa w umowie.

Kierownik działu technicznego wyjaśniła, że przesunięcie terminu nastąpiło na wniosek Spółdzielni, ponieważ priorytetem było zapłacenie faktur za centralne ogrzewanie w tym okresie. Odpowiadając na pytanie w sprawie odbiorów wyjaśniła, że uczestniczą w nich Z-ca Prezesa, Inspektor Nadzoru, przedstawiciel administracji oraz członek Rady Nadzorczej.

Po odbiorze podpisywany jest protokół na podstawie, którego wykonawca wystawia fakturę. Ta opisywana jest przez inspektora, który nadzorował roboty, następnie przez kierownika działu technicznego i na końcu zatwierdzana jest przez Prezesa.

Tomasz Piotrowski zauważył, że dobrze byłoby wywieszać zawiadomienia o odbiorach na klatkach schodowych, tak aby mieszkańcy mogli w nich uczestniczyć i wносить swoje uwagi. Na koniec Z-ca Prezesa zawnioskował o przyznanie mu dodatkowego wynagrodzenia za prace związane ze zwiększonym zakresem obowiązków w okresie październik - grudzień.

7. DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE KOREKTY PLANU REMONTÓW NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 r.

Przewodnicząca RN zapytała, czy wszystkie prace zaplanowane na 2023 rok zostały wykonane. Kierownik działu technicznego spółdzielni poinformowała, że nie zostały wykonane, np. parking na ul. Słowackiego 47-51 - roboty zostały wstrzymane do momentu wyjaśnienia sprawy związanej z własnością terenu; klapy dymowe na osiedlu Niedźwiednik, również nie zostały wykonane - związane jest to ze zwiększeniem zakresu robót.

Z-ca Przewodniczącej RN Alina Siłakowska zapytała, czy remonty dźwigów pokrywane są wyłącznie z funduszu dźwigowego. Kierownik działu technicznego odpowiedziała, że do 2020 roku był odpis 0,18 zł, teraz został zwiększony do 0,26 zł i na roboty dźwigowe w 2023 roku zostały zabezpieczone środki w wysokości 150.000,00 zł. Jeżeli zostanie przekroczona ta suma, awarie pokrywane będą z funduszu eksploatacyjnego.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska zaproponowała, żeby w 2024 roku wydzielić fundusz remontowy wind.

Przewodnicząca RN poinformowała, że przy ostatecznej korekcie planu remontów za rok 2023 omawianej na posiedzeniu RN w marcu 2024 r., członkowie Rady chcieliby otrzymać pierwotny plan remontów na 2023 rok oraz wszelkie zmiany do tego planu, z uwzględnieniem wnioskującego, uzasadnienia zmian i osoby opiniującej, i zatwierdzającej zmiany. Aktualnie Plan Remontowy funkcjonuje równolegle do prowadzonych remontów, tzn. zatwierdzony plan nie ma związku z rzeczywistymi robotami, a korekta planu odbywa się już po dokonaniu zmian i polega na zatwierdzeniu po fakcie wykonanych prac. Taki stan rzeczy może prowadzić do nadużyć, tj. prace prowadzone będą poza przetargami, na zasadzie zamówień w trybie awarii z pozycji planu rezerwa i nie będą podlegać opiniowaniu. Następnie poprosiła o posumowanie planu Przewodniczących komisji.

Przewodniczący Komisji Technicznej, Rewizyjnej i Statutowej rekomendowali przyjęcie korekty Planu Remontów za I półrocze 2023.

Sekretarz odczytał uchwałę, a Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie.

w głosowaniu udział brało	12 osób
za uchwałą głosowało	12 osób
przeciw uchwale głosowało	0 osób

za głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

Uchwała nr 16/23 w sprawie KOREKTY PLANU REMONTÓW NA CZERWIEC 2023 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu

8. DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW NA 2024 r.

Kierownik działu technicznego spółdzielni przeszła do omawiania planu na 2024 r. i zaplanowanych na rok 2024 prac:

- malowanie klatki schodowej budynku przy ul. Góralska 61, w którym było malowanie w 1998 roku,
- w związku z koniecznością wymiany instalacji elektrycznej – malowanie klatki schodowej budynku przy ul. Biała 6.

Przewodnicząca RN zapytała o budynek Biała 3, w którym również mają być wymieniane rozdzielnice WLZ, a nie jest przewidziane malowanie. Kierownik działu technicznego zapewniła, że takie malowanie może być sfinansowane z rezerw lub wykonane na początku 2025 roku.

Zgodnie z wnioskiem mieszkańców sukcesywnie odświeżane są partery w budynkach Leśny Stok 4, Róży Ostrowskiej 2 i 4 oraz w budynku Reymonta 34.

Do kapitalnego remontu jest zakwalifikowany budynek przy ul. Grunwaldzkiej 92/98, który był malowany w 1999 roku. Niestety w tym budynku przeprowadzony był bardzo kosztowny remont wymiany instalacji ciepłej wody oraz montaż systemu przeciwpożarowego i w związku z tym pomalowana zostanie tylko strefa wejścia do budynku.

Członek Komisji Statutowej Aleksandra Stenke zapytała o wózkarnie, które są w bardzo złym stanie, a nie są ujęte w planie do malowania. Z-ca Prezesa odpowiedział, że zagrzybienie tych pomieszczeń wynika ze złego stanu pokryć dachowych, niemniej jednak w trybie awaryjnym ma być przeprowadzany remont daszków i wtedy dopiero będzie można malować wózkarnie. Przewodnicząca RN zapytała o sposób tworzenia planu remontów, gdyż większość koniecznych robót nie jest w nim uwzględniona, z założenia mają być wykonane w trybie awaryjnym i w związku z tym wykonane w trybie zamówień „z wolnej ręki”. Nie jest to działanie z punktu widzenia finansowania właściwe, ponieważ nie podlega przetargom i planowaniu. Zauważyła, że malowane są klatki w budynkach, w których remont był 10 lat temu, a nie przeprowadza się remontu na klatkach, które były malowane ponad 20 lat.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska zapytała, czy w bilansie ujęte jest zestawienie wpływów i wydatków na fundusz remontowy. W odpowiedzi usłyszała, że takie informacje widnieją w bilansie i że są budynki z wynikiem dodatnim i ujemnym. Najczęściej na wynik ujemny wpływa kosztowny remont np. docieplenie ścian, czy tak jak w omawianym tzw. Dolarowcu wymiana instalacji ciepłej wody.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska poprosiła o przedstawienie zestawienia wpływów i wydatków od 2007 roku oraz otwarcia bilansu, jaki był robiony w poprzednich latach.

Z-ca Przewodniczącej RN Alina Siłakowska zapytała, czy planowana kwota 85.000,00 zł na roboty gazowe w roku 2024 jest wystarczająca. Kierownik działu technicznego potwierdziła, że na prace, które są ujęte w planie, czyli na wymianę instalacji gazowej w budynku Batorego 39, kwota ta powinna wystarczyć.

Odnosząc się do kwestii remontu balkonów zapewniła również, że 200.000,00 zł ujęte w planie nie jest wygórowaną kwotą na remont balkonów. W tej kwocie zawarty jest remont i montaż nowych ekranów na ul. Partyzantów 109 i Słowackiego 47-49 oraz naprawa pojedynczych balkonów, które są zalewane i odpada z nich tynk. Na obecną chwilę w zasobach Spółdzielni nie ma balkonów, które zagrażają życiu. Wszystkie są na bieżąco naprawiane.

Przewodnicząca RN zasygnalizowała, że może przy podpisywaniu umowy z wykonawcą należałoby zabezpieczać 15% wartości wykonywanej usługi i zwalniać dopiero po odbiorze gwarancyjnym. A jeżeli wykonawca chciałby otrzymać pieniądze wcześniej musiałby przedstawić gwarancje bankowe.

Główny Księgowy odpowiedział, że w Spółdzielni są pobierane kaucje gwarancyjne, ale nie o tak wysokiej wartości.

Przewodnicząca RN zwróciła jeszcze uwagę na brak przeprowadzanych przeglądów przed końcem gwarancji, a to mogłoby rozwiązać wiele problemów i ponownie zapytała o wykaz robót remontowych i budowlanych zawierający szczegółowe informacje, m.in. o terminie gwarancji.

Przewodniczący Komisji Technicznej Andrzej Kessler zauważył, że zgodnie z prawem budowlanym, które mówi o tym, że po okresie 5 lat należy dokonać zwrotu kaucji gwarancyjnej, przychyła się do propozycji Przewodniczącej RN i też uważa, że takie przeglądy powinny być robione w ramach gwarancji i powinni być o tym informowani mieszkańcy.

Odnosząc się do wymiany zaworów c.o. Z-ca Prezesa powiedział, że jest to sprawa priorytetowa, ponieważ wymiana zaworów będzie miała duży wpływ na zużycie ciepła.

Systematyczna wymiana zaworów podpionowych i na kaloryferach jest to temat, który może dać największe oszczędności. Niestety nie jesteśmy w stanie tego zrobić kompleksowo, jak inne duże Spółdzielnie, dlatego postanowiliśmy, że każdego roku będzie wymieniana pewna ilość zaworów. Żywotność zaworów wynosi od 5 do 10 lat. W naszej Spółdzielni są starsze, dlatego kładziemy duży nacisk na ich wymianę. Z-ca Prezesa poinformował, że Regulamin mówi, że wymiana zaworów leży po stronie Spółdzielni, a głowic po stronie lokatorów.

Zdaniem Przewodniczącej RN ocieplenie piwnic i stropodachów mogłoby dać większe oszczędności. W odpowiedzi Prezes stwierdził, że nakłady byłyby milionowe, a zyski od 15% do 20%. Największe oszczędności uzyskamy modernizując instalację wewnętrzną, oszczędności te mają być rzędu 15% przy niewygórowanych nakładach. Natomiast ocieplenie stropodachu, daje nam 10% oszczędności, a docieplenie piwnic poprawi komfort pierwszego poziomu, ale w skali całego bloku nie ma dużego znaczenia.

Zdaniem Z-cy Prezesa największe oszczędności przyniesie wymiana zaworów, ale również nie powinniśmy zapominać o dociepleniach stropodachów i przyjrzeć się, ile trzeba wydać na modernizację, a ile można z tego tytułu zaoszczędzić.

Przewodnicząca RN ponownie podkreśliła, iż stoi na stanowisku, iż decyzje w sprawie przeprowadzanych prac remontowych, termomodernizacyjnych i innych muszą być podejmowane na podstawie analizy kosztów i opłacalności. Niestety dyskusja bez szczegółowych danych nie ma sensu, a rachunek ekonomiczny nie był do tej pory

kryterium wyboru. Nie zostały przeprowadzone audyty energetyczne budynków i nie znamy zapotrzebowania cieplnego budynków. Nie zostały też przedstawione żadne analizy i wnioski. W związku z tym, nie jest możliwe porównanie zapotrzebowania przed i po termomodernizacji. Nie znamy więc skali możliwych oszczędności.

Członek Komisji Rewizyjnej Weronika Obarzanek wyraziła niezadowolenie w związku z nakładaniem na mieszkańców, którzy przeprowadzili remont i wymienili zawory obowiązku ponownej wymiany. Prezes wyjaśnił, żeby uzyskać oszczędności wszyscy mieszkańcy w danym budynku muszą posiadać w mieszkaniach zawory o tych samych parametrach. Jeśli wymienione zawory będą miały te same parametry, to prawdopodobnie nie będzie konieczności ich wymiany.

Odnosząc się do przeprowadzonych prac tj. wymiany drzwi zewnętrznych Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer zapytał o różnicę w cenie wymiany drzwi na ul. Batorego 37 i 39. Kierownik działu technicznego wyjaśniła, że mimo, iż są to podobne budynki, to jednak drzwi różnią się parametrami i typem, dlatego wystąpiła różnica w cenie.

Dodała również, że dobrze byłoby wykonać więcej remontów w roku 2024, jak choćby wrócić do dociepleń szczytów, które robione były jako pierwsze i nie spełniają obecnych norm. Niestety aktualne środki w planie pozwalają na realizację takiego planu, jaki został przedstawiony do zatwierdzenia.

Przewodnicząca RN poprosiła Przewodniczących komisji o rekomendacje Planu Remontów na 2024 rok.

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Technicznej Andrzej Kessler, który powiedział, że jest to minimum, ale związane z tym, że został podniesiony fundusz remontowy, więc nie ma możliwości przeprowadzenia większych remontów. Dodał także, że jest to tylko plan i zawsze będzie można, jeżeli nastąpi taka konieczność dokonania korekt. Jest za rekomendowaniem tego planu. Dodał jeszcze, że Komisja Techniczna będzie robiła wszystko, żeby do przetargów startowało więcej firm.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer uważa, że w planie jest ujęta zbyt duża kwota na wymianę zaworów i są w nim nieścisłości. W związku z tym prosiłby, żeby były szersze opisy zaplanowanych prac, a przedstawiane radzie dokumenty były aktualizowane.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zwróciła uwagę, że w przyszłości ma się zmienić ustawa o bezpieczeństwie wodnym i Spółdzielnie będą miały obowiązek robienia oceny bezpieczeństwa co będzie wiązało się z dużymi kosztami.

Członek Komisji Technicznej i Sekretarz RN Tomasz Piotrowski zwrócił uwagę, żeby w zawieranych umowach z wykonawcami był punkt w sprawie korzystania w czasie remontu z mediów, określenia formy poboru mediów i ich końcowego rozliczenia. W tym celu niezbędne jest przygotowanie wykazu budynków, w których znajdują się podliczniki oraz przyjęcie do stosowania standardu, iż przy każdym zleceniu spisywany jest protokół stanu liczników przed i po wykonanej pracy.

Poprosił także o możliwość wystawienia identyfikatorów pozwalających na parkowanie samochodów na terenie całej Spółdzielni dla członków Komisji Technicznej.

Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie podjęcia uchwały.

w głosowaniu brało udział 12 osób

za uchwałą głosowało 7 osób

przeciw uchwale głosowało 5 osób

za uchwałą głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Zbigniew
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Piotrowski Tomasz

przeciw uchwale głosowali:

Obarzanek Weronika
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

Uchwała nr 17/23 w sprawie UCHWALENIA RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW NA 2024 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu

9. PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE NOWYCH WYSOKOŚCI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZILENI DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ZA UŻYWANIE LOAKALI MIESZKALNYCH I GARAŻY W 2024 ROKU.

Przewodnicząca RN przechodząc do tematu kosztów niezależnych stwierdziła, że przed omówieniem uchwały należałoby wyjaśnić, czy ubezpieczenie pozostanie w kosztach niezależnych czy zależnych od Spółdzielni.

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Rady Nadzorczej wraz z Zarządem ustalili, że w związku z zachowaniem terminów powiadomienia mieszkańców o podwyżkach ubezpieczenie ostatni raz będzie ujęte w kosztach niezależnych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer dodał, że mieszkańcy mają problem ze zrozumieniem, co jest kosztami zależnymi od Spółdzielni, a co jest niezależnymi. Mieszkańcy uważają, że wszystkie podwyżki nakłada Spółdzielnia, co jest nieprawdą, ponieważ są koszty np. za ogrzewanie, na które Spółdzielnia nie ma wpływu.

W związku z tym, że uchwalona podwyżka kosztów zależnych jest symboliczna, padła propozycja, żeby nie robić podwyżek w styczniu i lutym, tylko zrobić jedną od 1 lutego 2024 r. z dołączonym uzasadnieniem podniesienia czynszu.

Przewodnicząca RN zwróciła się do Głównego Księgowego, żeby wyjaśnił, jakie nastąpią różnice w czynszu w związku z wprowadzanymi podwyżkami.

Główny Księgowy powiedział, że będzie to podwyżka związana z:

- podatkiem od nieruchomości, który wzrósł o 15 % od powierzchni mieszkalnej, a na gruncie 16,3 %,
- ubezpieczeniem, które wzrosło o 52,65 %, ale jest to związane z urealnieniem odszkodowania za szkody wartości odtworzeniowej i będzie to około 0,09 zł za m² miesięcznie,
- opłatami za energię elektryczną, zwłaszcza za energię wspólną.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska poprosiła o zwrócenie uwagi na różnice w opłatach za energię elektryczną, która waha się od 0,03 zł do 0,50 zł za m².

Z-ca Prezesa wyjaśnił, że chodzi tu o energię wspólną. Prowadzone są już działania związane z wymianą lamp parkowych, które pozwolą na zmniejszenie poboru energii i uzyskania oszczędności.

Część lamp została już wymieniona, a pozostałe mają być wymienione do końca 2024 roku.

Przewodnicząca RN wnioskuje, z uwagi na sygnały mieszkańców, o sprawdzenie obszaru, który jest oświetlony przez lampy parkowe. Lokalizacja niektórych z nich nie ma uzasadnienia, a np. tereny szczególnie uczęszczane przez mieszkańców nie są doświetlone.

Podsumowując dyskusję Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie przeniesienia uchwały dotyczącej zatwierdzenia nowych wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

w głosowaniu brało udział 12 osób
za przeniesieniem głosowało 12 osób

za przeniesieniem uchwały na następne posiedzenie głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

10. PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZLECENIA ROCZNEGO BADANIA

SPRAWOZDANIA FINASOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA LATA 2023-2024.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer poinformował, że wpłynęły cztery oferty, z czego trzy są zbliżone cenowo do siebie. Oferta FEHU Global Audyt jest znacznie tańsza od pozostałych. Firma badała już spółdzielnie mieszkaniowe w całej Polsce i ma doświadczenie w tym zakresie. W związku z tym, rekomendował głosowanie na wyżej wymienioną firmę. Główny Księgowy dodał, że cena, jaką podała firma FEHU Global Audyt nie będzie powiększona o dodatkowe koszty. Przewodnicząca RN dodała, że zgodnie ze złożoną ofertą, audyt będzie prowadziła osoba, która jest zarówno biegłym księgowym, jak i lustratorem. Badanie zasadnicze ma być przeprowadzone do końca lutego lub w pierwszej połowie marca, po zakończeniu danego roku obrotowego.

Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie wyboru firmy na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego.

FEHU Global Audyt Sp. z o.o.

ul. Warszawska 40/2A

40-008 Katowice

w głosowaniu brało udział 12 osób
za uchwałą głosowało 12 osób

za głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

Uchwała nr 18/23 w sprawie ZLECENIA BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za lata 2023-2024 stanowi załącznik do niniejszego protokołu

Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała zaproszonym gościom za przybycie, przekazała Życzenia Świąteczne i Noworoczne oraz podziękowała za współpracę w roku 2023.

11. ZATWIERDZENIE PLANU PRACY RADY NADZORCZEJ NA I PÓŁROCZE 2024 r.

Przewodnicząca RN poprosiła Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej o odczytanie Ramowego Planu Pracy. Pan Rafał Kroemer poinformował, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali dokumenty i nikt nie wniósł zastrzeżeń. W związku z tym, Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie zatwierdzenia Planu Pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2024 roku.

w głosowaniu udział brało 12 osób

za zatwierdzeniem planu głosowało 12 osób

za zatwierdzeniem planu pracy RN głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina

Stenke Aleksandra
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

12. SPRAWY WNIESIONE

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer, który poinformował zebranych, że zgodnie z regulaminem RN, jeżeli członek nie weźmie udziału w trzech kolejnych posiedzeniach, to jest podstawa do usunięcia go z członkostwa w Radzie Nadzorczej. Obecnie, w kolejnych dwóch posiedzeniach, Rada nie podejmuje decyzji w pełnym składzie i należałoby się zastanowić, co z tym zrobić.

Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński zakomunikował, że Komisja będzie pracowała nad Regulaminem Rady i na pewno wypracuje rozwiązania takich sytuacji.

Przewodnicząca RN zaznaczyła, że należałoby zmienić jednocześnie Statut i Regulamin RN, ponieważ występują rozbieżności, m.in. w sprawie wynagrodzenia członków rady. Weryfikacji i uaktualnienia wymagają wszystkie regulaminy, a przede wszystkim Statut Spółdzielni.

13. OMÓWIENIE KONKURSU NA STANOWISKO PREZESA ZARZĄDU

Członkowie Rady Nadzorczej po omówieniu I etapu konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu dokonali wyboru w drodze głosowania tajnego dwóch kandydatów. Na posiedzeniu w dniu 15 stycznia 2024 r. odbędzie się II tura rozmów w celu wyłonienia Prezesa Zarządu.

14. ZAMKNIĘCIE POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ

Przewodnicząca RN poinformowała, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 15 stycznia 2024 roku o godzinie 17:00 w Klubie Impuls przy ul. Lelewela 17 i dokonała zamknięcia posiedzenia RN.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Tomasz Piotrowski

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Agnieszka Szot

Protokołowała: *Agnieszka Goździk*