

PROTOKÓŁ NR 3/24
z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ
z dnia 25.03.2024 r.

Obecni na posiedzeniu:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Szot Agnieszka | Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Siłakowska Alina | Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Członek Komisji Rewizyjnej |
| 3. Nowak Grażyna | Sekretarz Rady Nadzorczej
Członek Komisji Technicznej |
| 4. Piotrowski Tomasz | Przewodniczący Komisji Technicznej |
| 5. Kroemer Rafał | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 6. Szarafiński Roman | Przewodniczący Komisji Statutowej |
| 7. Człapińska Halina | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 8. Obarzanek Weronika | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 9. Madeksza Katarzyna | Członek Komisji Statutowej |
| 10. Stenke Aleksandra | Członek Komisji Statutowej |
| 11. Suchodolski Zbigniew | Członek Komisji Statutowej |
| 12. Kessler Andrzej | Członek Komisji Technicznej |
| 13. Tarasiewicz Anna | Członek Komisji Technicznej |
| 14. Kalwasiński Sławomir | Członek Rady Nadzorczej |

Nieobecni na posiedzeniu:

Nogalska Barbara

oraz

Świdowski Dariusz – Prezes Zarządu

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

Klein Leszek – Główny Księgowy

Goździk Agnieszka – specjalista ds. organizacyjnych

Listy obecności z posiedzenia RN jako załącznik wpięta jest w odrębny segregator

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA

1. Przyjęcia protokołu z Posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.02.2024 r.
2. Informacja z posiedzenia prezydium Rady Nadzorczej z dnia 29.02.2024 r.
3. Informacja z prac Komisji Rady Nadzorczej za miesiąc marzec.
4. Informacja z odbytych dyżurów członków Rady Nadzorczej od 8.01.2024 r.
5. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach w Spółdzielni.
- 6. Informacja Zarządu na temat realizacji wniosków polustracyjnych za lata 2018-2020.**
- 7. Informacja Zarządu na temat badania sprawozdania finansowego biegłego rewidenta za rok 2022 i zaleceń pokontrolnych oraz aktualnie prowadzonego badania za rok 2023 r.**
- 8. Sprawozdanie Zarządu z wykonania Planu Remontów za 2023 rok na dzień 31.12.2023 r.**
- 9. Sprawozdanie Zarządu z realizacji działań windykacyjnych za I półrocze i za cały 2023 r.**
- 10. Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2023 r.**
- 11. Informacja Zarządu na temat Planu Finansowego na rok 2024 r.**
- 12. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu finansowego funduszu remontowego na 2024 r.**
- 13. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Przeprowadzania Przetargów.**
14. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
15. Sprawy formalne.
16. Sprawy wniesione.

1. OTWARCIE POSIEDZENIA

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

Przewodnicząca RN przypomniała, że obowiązkiem członków RN jest branie czynnego udziału w pracach komisji, przygotowywanie niezbędnych materiałów i analiz oraz przedstawianie sprawozdań z prowadzonej działalności. RN publikuje protokoły z posiedzeń RN na stronie internetowej Spółdzielni. Dlatego też tak ważne jest, aby protokoły z posiedzeń były jak najbardziej szczegółowe, zawierały informacje istotne dla mieszkańców, ale też wskazywały, jakie tematy i problemy podejmuje RN.

Przewodnicząca RN ponownie poprosiła, aby członkowie RN wnosili uwagi do protokołów w odpowiednim terminie przed posiedzeniem RN tak, aby już na samym posiedzeniu zatwierdzić jego ostateczną wersję. Dyskusja nad ewentualnymi poprawkami w tym momencie to marnowanie czasu, a może wręcz sprawiać wrażenie celowego działania.

2. PRZYJĘCIA PROTOKOŁU Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ Z DNIA 26.02.2024 r.

Przewodnicząca RN zwróciła się do członków RN z pytaniem, czy zapoznali się z treścią protokołu z dnia 26 lutego 2024 r. W związku z tym, że nie było uwag, Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26 lutego 2024

w głosowaniu brało udział 11 osób
za przyjęciem głosowało 11 osób

za uchwałą głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

3. INFORMACJA Z POSIEDZENIA PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

Informację z posiedzenia Prezydium odczytała sekretarz RN Grażyna Nowak, która poinformowała, że Prezydium odbyło się w trybie on-line 29 lutego 2024 r., w którym uczestniczyli członkowie prezydium, przewodniczący komisji RN oraz Prezes Dariusz Świdowski i z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz.

Celem posiedzenia Prezydium było wskazanie tematów i projektów uchwał, które będą podejmowane na posiedzeniu RN w dniu 25 marca 2024 r.

Poruszono następujące tematy:

- RODO – konieczność przeprowadzenia audytu i podpisania nowej umowy z inspektorem zewnętrznym,
- schematu organizacyjnego Spółdzielni – weryfikacja stanowisk, zakresu obowiązków pracowników,
- działań podjętych przez Spółdzielnię w sprawie wystąpienia Legionelli i poinformowania mieszkańców o wynikach badania i decyzji Sanepidu,
- konieczności przygotowania planu szkoleń na rok 2024 dla pracowników Spółdzielni,
- weryfikacji aktualnego wyposażenia informatycznego Spółdzielni, obsługi informatycznej i ujednoczenia oprogramowania,
- lustracji za lata 2020-2023,
- badania sprawozdania finansowego za rok 2023,
- przedstawienia mieszkańcom szczegółowego rozliczenia kosztów ogrzewania oraz analiz wykonanych przez dział finansowy i weryfikacji mocy zamówionych energii cieplnej zgodnie z deklaracją z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Mirosława Murczkiewicza z lipca 2023 roku,
- odbiorów robót – uwagi dotyczyły wykonanych i odebranych napraw balkonów np. na ulicy Słowackiego oraz wypracowania procedury zgodnej z nowym Regulaminem zamówień na roboty i usługi budowlane,
- sposobu organizacji wymiany wodomierzy oraz kontroli trybu zawarcia umowy,
- sposobu organizacji usunięcia awarii gazu na ul. Batorego 37, 39 oraz kwestie związane z odpowiedzialnością, nadzorem, dokumentacją odbiorów gazowych.

Ustalono, że ze względu na duży zakres bieżących spraw, dyskusja na temat schematu organizacyjnego i ewentualnych zmian, zostanie przeniesiona na kolejne posiedzenie RN. Do tego czasu Prezes Zarządu będzie mógł przedstawić swoje spostrzeżenia, uwagi i propozycję zmian.

Poproszono Zarząd o przygotowanie materiałów na posiedzenie RN, niezbędnych do omówienia:

- sprawozdania finansowego na dzień 30.06.2023 r. oraz 31.12.2023 r.
- najmu lokali użytkowych (otrzymywane dane są niepełne)
- windykacji na dzień 31.06.2023 r. oraz 31.12.2023 r.

- planu remontów na dzień 30.06.2023 r. oraz 31 grudnia 2023 r.
- realizacji wniosków polustracyjnych, wnioski lustratora po ostatniej lustracji oraz Informacja o realizacji tych wniosków
- opinii biegłego rewidenta za 2022 rok (zalecenia oraz informacje o realizacji zaleceń)
- sposobu rozliczenia mediów za sezon grzewczy 2022-2023 r.
- postanowienia Sądu dotyczące pobierania udziałów od nowych członków Spółdzielni oraz pełnej korespondencji w sprawie, zestawienia udziałów członkowskich wpłacanych po 2017 roku
- bilans otwarcia budynków po 2007 r., w tym remonty
- protokół z przekazania obowiązków przez ustępującą Prezes Barbarę Wireńską z dnia 30 września 2023 roku

Na posiedzeniu ustalono, że wszystkie dokumenty przedstawione na RN będą datowane i podpisywane przez osobę przygotowującą oraz kierownika działu.

Informacja z posiedzenia Prezydium RN z dnia 29 lutego 2024 roku wpięta jest jako załącznik w odrębny segregator.

4. INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer poinformował, że działania Komisji Rewizyjnej są utrudnione i czasochłonne. Głównym problemem jest sposób przedstawiania dokumentów, które niestety nie są spójne, zawierają rozbieżne dane, a komisja większość czasu poświęca na weryfikacji prawdziwości danych otrzymywanych od pracowników Spółdzielni. W dalszym ciągu nie zawierają one podpisu osoby przygotowującej i osoby zatwierdzającej, w związku z tym nie ma odpowiedzialności za przedstawiany dokument.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska poinformowała, że m.in. zostały wysłane pytania do Głównego Księgowego w sprawie różnicy funduszu remontowego z 12 stycznia 2024 r. i kolejnego przesłanego 18 marca 2024 r.

Księgowy wyjaśnił, że fundusz z 18 marca został uzupełniony o stan funduszu, który istnieje od 2007 r, czyli przeliczony od zera, ponieważ fundusz był liczony na wszystkie budynki i zostało 56.000,00 zł, które stanowią saldo nierozliczone tzw. BO.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zauważyła, że jest to dość dziwna sprawa, ponieważ różnice są zaskakujące. Są bloki, którym niespodziewanie zmieniło się saldo na znaczny minus i takie, gdzie sytuacja jest odwrotna. Przez wiele lat mieszkańcom niektórych budynków wmawiano, że nic nie można zrobić, bo są na minusie, a teraz okazuje się, że są na plusie. Dlaczego do chwili obecnej nie dokonano weryfikacji sald na budynkach i rodzi się wątpliwość, czy te dane w ogóle mogą być podstawą do jakichkolwiek decyzji.

Sekretarz RN Grażyna Nowak zasugerowała, żeby porównać bloki na tzw. czterobloku, które miały zrobioną termomodernizację w momencie, kiedy wszystko szło w tak zwany jeden kocioł i wykonane były porównywalne prace. Aktualnie, wg ostatnich przedstawionych przez Głównego Księgowego danych, na jednym z bloków jest minus 167.000,00 zł, a jedynym kosztem była termomodernizacja zrealizowana w 2007 r. Należałoby podjąć decyzję i ustalić jakie są rzeczywiste salda budynków na funduszu remontowym. Niestety po raz kolejny mamy wrażenie, że ewidencja nie była prowadzona w sposób właściwy od lat. A informacje prezentowane członkom Spółdzielni na kolejnych Walnych Zgromadzeniach odbiegały od rzeczywistości.

Przewodnicząca RN podkreśliła, że niestety jest dużo wątpliwości dotyczących rzetelności prowadzonych rejestrów i zwróciła się z wnioskiem do Głównego Księgowego o określenie metodologii ich przygotowania.

Główny Księgowy w odpowiedzi poinformował, że posiłkował się dokumentami poprzedniej Prezes Spółdzielni, które były datowane na moment powstania funduszu remontowego na budynki. Konto funkcjonowało samo w sobie jako jedno, bez analityki. W 2016 roku nastąpił obowiązek podziału funduszu na poszczególne budynki i to co było do tego momentu na koncie zostało wyliczone jako fundusz zerowy tzw. BO i to było 56.044,93 zł.

Przewodnicząca ponownie poprosiła o przedstawienie metodologii wyliczeń, bo same wynikowe tabelki nic nie wyjaśniają. Występuje dużo wątpliwości, co do wiarygodności przedstawianych danych. Skierowała pytanie do Prezesa Zarządu jak można rozwiązać tę sytuację i czy można potraktować rok 2016 jako punkt wyjścia lub być może jest jeszcze inne rozwiązanie, które zaproponuje dział księgowy.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.

Protokół nr 3/24

Prezes Dariusz Świdowski stwierdził, że byłoby to najlepsze rozwiązanie, ponieważ w tej chwili nie mamy możliwości sprawdzenia autentyczności wcześniejszych danych.

Następnie Przewodnicząca RN poprosiła o wyjaśnienie, jakie środki powinny być na koncie, żeby Spółdzielnia mogła normalnie funkcjonować.

Prezes Dariusz Świdowski odpowiedział, że w tej chwili na koncie jest około 700 tysięcy złotych, a powinien być co najmniej 1 milion środków obrotowych, ale przy takich naliczeniach, jakie mamy w tej chwili, jest to nie do zrealizowania. Chcemy również zatrudnić nowych pracowników, na pewno więc w pierwszym okresie wzrosną koszty osobowe.

Główny Księgowy dodał, że jeżeli chodzi o fundusz remontowy to jest kwestia, ile tego funduszu było pobrane za dany rok, a ile było stanu fizycznego w momencie rozpoczęcia roku, ile zostało naliczone, a ile zostało wydane.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer odpowiedział, że zasadniczo zgadza się z Głównym Księgowym, ale rozliczenia powinny być rzetelne w odniesieniu do każdego budynku: wpływy i wydatki. Ale jeśli zgodnie z przedstawionymi dokumentami, jest budynek, który w styczniu ma prawie 60 tysięcy salda ujemnego, a w marcu już 500 tysięcy dodatniego, to albo rozliczenia są nieprawidłowe, a jeśli nie, to chyba nie na miejscu byłoby podnoszenie funduszu remontowego dla tego budynku.

Przewodnicząca RN dodała, że członkowie Rady Nadzorczej chcieliby zmienić zasady, jeżeli chodzi o tworzenie funduszu remontowego, aby nie traktować wszystkich budynków tak samo. Należy od nowa przygotować konta dla każdego budynku, uzupełnić wpływy o fundusz remontowy wpłacany przez mieszkańców tego budynku i na podstawie salda środków tworzyć plan remontowy. Oczywiście musi zostać utworzona także rezerwa, która umożliwi realizację zleceń nagłych, awarii i itp. Problemem jednak jest zawsze przeprowadzenie remontu o dużej wartości, jak np. remont dachu czy elewacji, na który środki musiałyby być zbierane przez wiele lat. Jasna polityka, informowanie mieszkańców o środkach, którymi dysponują i tworzenie planu remontowego na podstawie priorytetów wskazanych np. w ankietach przez samych mieszkańców to właściwy kierunek zmian.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler dodał, że remonty nie idą co roku proporcjonalnie w takiej samej kwocie na każdy budynek. Jesteśmy Spółdzielnią i dzielimy to w ramach potrzeb. W momencie, kiedy nakłady zostaną stosowane osobno na każdy budynek, to zachodzi pytanie, po co funkcjonujemy w Spółdzielni. Rozbijmy to i zróbmy Wspólnoty.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer odpowiedział, że zgadza się z ideą spółdzielni mieszkaniowych, jednak ma wrażenie, że niestety w naszej spółdzielni można postawić zarzut dużej uznaniowości i braku gospodarności. Członkom Rady chodzi o to, żeby rozwiązać te wątpliwości, mieć wiedzę jaki jest stan finansowy budynku i jakie są najpilniejsze prace do przeprowadzenia.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska – jeżeli chodzi o kwotę, jaką budynek płaci, to nie ma znaczenia, ponieważ jeden budynek będzie na plusie, drugi na minusie, a będą pracowały na trzeci, to i tak w wyliczeniach będą miały dodatnie saldo. Dodała również, że budynek, który ma więcej lokatorów będzie miał większy fundusz remontowy, ale będzie potrzebował więcej nakładów na remonty niż niski budynek z małą ilością mieszkańców.

Przewodnicząca RN z kolei zauważyła, że czasy, kiedy dzieliło się po równo już dawno się skończyły. I zawsze jest pytanie, w jaki sposób jest to dzielone i według jakiego kryterium. Nie bierze się pod uwagę planu finansowego ani zysku, który dany budynek wygenerował. Mieszkańcy powinni być informowani o stanie finansowym ich budynków i decydować, jakie remonty mają być przeprowadzane i w jakiej kolejności. To oni najlepiej wiedzą co jest niezbędne. Oczywiście jest jeszcze kwestia obowiązkowych przeglądów i napraw, ale to nie podlega dyskusji.

Prezes Dariusz Świdowski wyjaśnił, że tak działają Wspólnoty.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz dodał, że na koniec roku budynek przy ul. Batorego 37 miał saldo ujemne 26 tysięcy złotych, wystąpiła awaria gazu, która pochłonie dużo większe pieniądze i mielibyśmy powiedzieć mieszkańcom, że zostaną bez gazu, bo nie ma na to funduszy. Na tym polega idea Spółdzielczości, że jedni pomagają drugim. Jeżeli byśmy bazowali tylko na funduszu z danego budynku, to duże remonty w ogóle nie wchodziłyby w grę.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska chciałaby się dowiedzieć, na jaki fundusz poszły pieniądze ze sprzedaży ostatniego piętra w budynku przy Grunwaldzkiej.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Główny Księgowy wyjaśnił, że środki ze sprzedaży nie zostały przypisane do budynku, ponieważ jest to majątek całej Spółdzielni.

Następnie Przewodnicząca RN poprosiła Przewodniczącego Komisji Statutowej Romana Szarafińskiego o przedstawienie informacji z prac Komisji Statutowej.

Przewodniczący Komisji Statutowej poinformował, że prace komisji skupiły się głównie na pracy nad Regulaminem Zamówień, ale niestety Regulamin nie został zwrotnie przesłany do Rady Nadzorczej.

Prezes Dariusz Świdowski wyjaśnił, że w momencie zakończenia prac w Spółdzielni nad Regulaminem, do Mecenasa wpłynął kolejny projekt i niestety na dziś nie jest on gotowy. Najlepiej byłoby zorganizować w tej sprawie kolejne spotkanie robocze z Komisją Statutową i Komisją Techniczną.

Przewodnicząca RN zapytała o przeglądy kominiarskie w budynkach na ul. Batorego, niezbędne do odbioru gazu i zakończeniu prac związanych z awarią gazu. Kolejny raz poprosiła o przedstawienie wyjaśnień dotyczących podjętych czynności po 5 marca 2024 r. oraz informacji, które otrzymali mieszkańcy w tej sprawie.

Z-ca Prezesa poinformował, że prace związane z awarią gazu dobiegają końca, ale w związku z tym, że nie wszyscy mieszkańcy dostosowali się do wydanych w ubiegłym roku zaleceń kominiarskich na dniach ma wejść firma kominiarska i w porozumieniu z właścicielami mieszkań doprowadzić usterki do należytego stanu.

Przewodnicząca RN poprosiła o harmonogram, kiedy i jakie mieszkania będą miały podłączony gaz oraz o zamieszczenie tych informacji na budynkach przy ul. Batorego 37, 39.

Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński wracając do tematu prac komisji statutowej poinformował, że skierował dodatkowe zagadnienia do wyjaśnienia przez Panią Lustrator. Pytania dotyczą pobieranych udziałów przez Spółdzielnię w momencie, kiedy było już znane stanowisko Sądu i KRS mówiące o niepobieraniu udziałów członkowskich, a także wyjaśnienia sprawy podpisania umowy na wymianę wodomierzy. Dodał również, że komisja chce się zająć statutem i zmianą regulaminów. W tej sprawie planowane jest spotkanie z Zarządem i Radcą Prawnym.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Przewodnicząca RN dodała, że należy jeszcze uporządkować, ujednoczyć pozostałe akty obowiązujące w Spółdzielni. Niestety np. zapisy Statutu i regulaminu RN w części dotyczącej zasad wynagradzania członków RN są rozbieżne. RN planuje przygotowanie projektu uchwały uwzględniającej zmniejszenie liczby członków RN oraz ich wynagrodzenia.

Przewodnicząca RN zapytała o datę rozpoczęcia badania sprawozdania finansowego.

Główny księgowy w odpowiedzi przekazał, że rozpocznie się w połowie kwietnia i powinno potrwać około dwóch tygodni.

Przewodnicząca RN poprosiła Tomasza Piotrowskiego o przedstawienie informacji z prac Komisji Technicznej. Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że komisja w ostatnim miesiącu nie uczestniczyła w odbiorach technicznych, ponieważ w tej chwili nie są przeprowadzane remonty, a członkowie komisji głównie skupili się na pracy nad regulaminem zamówień. Odbyła się wizja w budynkach na ul. Batorego, a na ostatniej Radzie była przedstawiona prezentacja w sprawie możliwości wymiany wind z programu Dostępność Plus. Na prośbę mieszkańca została przeprowadzona wizja placów zabaw na Dolnym i częściowo Górnym Wrzeszczu. Komisja zajmuje się także sprawą wymiany wodomierzy.

Przewodnicząca RN zwróciła uwagę, że obowiązkiem każdego członka Rady Nadzorczej jest praca w komisjach. W związku z tym, że Sławomir Kalwasiński nie należy do żadnej komisji, poprosiła o przedstawienie sprawozdania z podjętych działań w ostatnim okresie.

Członek RN Sławomir Kalwasiński w odpowiedzi przekazał, że jego działania nie są tożsame z działaniami poszczególnych komisji i przedstawi je na następnym spotkaniu.

Przewodnicząca RN poinformowała, że zgodnie z zapisami regulaminu Rady Nadzorczej, obowiązkiem RN jest badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych Spółdzielni, dokonywanie okresowych ocen wykonanych przez Spółdzielnię i zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków i również przeprowadzenia kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków. W związku z tym, zapis § 2 ust.1 pkt. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej będzie realizowany na podstawie wniosków o przeprowadzenie kontroli Spółdzielni. Takie wnioski będą przygotowane przez Przewodniczących komisji i przesyłane do Spółdzielni, następne będzie przygotowywany

protokół pokontrolny, który zostanie przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu. Rejestr kontroli planowanych i doraźnych prowadzić będzie Sekretarz RN.

5. INFORMACJA Z ODBYTYCH DYŻURÓW CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ OD 8 STYCZNIA 2024 r.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz, prowadząca rejestr dyżurów, poinformowała, że od 8 stycznia odbyło się 11 dyżurów i zgłosiło się czterech mieszkańców Spółdzielni.

- 8 stycznia 2024 r. na dyżur Andrzeja Kesslera przyszli mieszkańcy z osiedla Chrobrego, którzy złożyli swoje zapytania na piśmie
- na dyżur Romana Szarafińskiego przyszedł mieszkaniec z ul. Mickiewicza z prośbą o interwencje w sprawie toczącej się sprawy w Sądzie, a dotyczącej drogi dojazdowej do budynku
- na dyżur Katarzyny Madeksza przybył mieszkaniec z osiedla Chrobrego, który prosił, żeby odpowiedzi na pisma były wysyłane e-mailem
- na dyżur Agnieszki Szot przybył mieszkaniec z osiedla Chrobrego i lokator z Niedźwiednika.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz kontynuując przekazała, że zazwyczaj są to sprawy, których mieszkańcy nie mogą załatwić od wielu lat. Na większość pytań zostały udzielone odpowiedzi, ale są jeszcze takie, którymi Rada musi się zająć.

6. INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH

Z ramienia Rady Nadzorczej w marcu w posiedzeniach Zarządu uczestniczyła Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska i Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski.

Informacje z prac Zarządu przekazał Prezes Dariusz Świdowski, który poinformował, że w marcu podjęto 19 chwał w tym:

- uchwały w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, były to przyjęcia i skreślenia z rejestru członków Spółdzielni oraz omówiono status mieszkania w budynku Batorego 39, które przejęła Gmin Gdańsk,
- podjęto 2 uchwały w sprawach finansowo-księgowych, uchwały dotyczyły rozłożenia opłaty za wodomierze na raty oraz 1 w sprawie rozłożenie opłaty za zużytą wodę na raty,

- uchwała w sprawach eksploatacyjnych dotyczyła korekty opłaty za energię elektryczną w garażu

- uchwały w sprawach technicznych dotyczyły:

wymiany stolarki okiennej w pomieszczenia wspólnych w budynku Partyzantów 95/97, wymiany stolarki okiennej -wejścia na dach przez pomieszczenie maszynowni dźwigu w budynku Ostrowskiej 2 i Leśny Stok 4 oraz Góralska 63 c. Usunięto w trybie awaryjnym zapadnięte dojścia do budynku Góralska 55a, zatwierdzono wybór firmy kominiarskiej, która będzie świadczyła usługi w 2024 roku w zasobach Spółdzielni. Zostały wysłane zapytania w sprawie przeglądów 5-letnich, wpłynęła jedna oferta i odbyło się w tej sprawie spotkanie, a także zostały wysłane zapytania ofertowe w sprawie przeglądów gazowych w zawiązku z małą ilością ofert i potrzebą uwzględnienia zmian w Regulaminie udzielania.

Jeżeli chodzi o sprawy techniczne to Zarząd postanowił skierować zapytanie ofertowe w sprawie wykonania przeglądów 5-letnich budynków w zasobach Spółdzielni. Wyraził również zgodę na wykonanie w trybie awaryjnym remontu schodów terenowych przy budynku Mazowiecka 7. Natomiast w związku z zamknięciem gazu przez Zakład Gazowniczy w budynkach Batorego 35,37,39 Zarząd zlecił wymianę instalacji gazowej w budynkach Batorego 37,39. Prezes dodał, że w dniu 18 marca na osiedlu Niedźwiednik odbyło się spotkanie z mieszkańcami problematycznego śmietnika i omawiano możliwości zmiany śmietnika na bardziej funkcjonalny.

Na koniec Prezes Dariusz Świdowski dodał, że sytuacja Spółdzielni, jeżeli chodzi o finanse jest trudna i w tej chwili mamy saldo ujemne w wysokości 130 tysięcy złotych. Natomiast pion techniczny Spółdzielni jest w totalnym rozkładzie organizacyjnym ze względu na brak wykwalifikowanej kadry.

Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Mirosław Murczkiewicz potwierdził, że istnieje problem z działem technicznym, a jest on związany z wiekiem pracowników i częstymi pobytami na zwolnieniach lekarskich. Jest to duże pole do naprawy, ale wiąże to się z finansami, których po prostu nie ma.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz dodał, że mimo starań, które podjął, kiedy został postawiony przed faktem dokonanym i musiał się zmagać z problemami, które nawarstwiały się od wielu lat i nie były związane z zakresem jego obowiązków, nie spotkały się mimo to z aprobatą ze strony Rady

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Nadzorczej. Nie chcąc doprowadzić do takiej sytuacji, że wciąż będzie obwiniany za postanowienia poprzedniego Zarządu, podjął decyzję o rezygnacji z funkcji Członka Zarządu LWSM „Wrzeszcz” z przyczyn trudnych do pogodzenia pomiędzy członkiem Zarządu a Radą Nadzorczą, które wynikają z różnic, które członkowie Rady Nadzorczej mają prawo mieć. Podkreślił, że dobro Spółdzielni było zawsze najważniejsze. Jednak zwyciężyła troska o zdrowie. W związku z tym wypowiedział umowę o pracę ze skutkiem na dzień 31 marca 2024 r. Jednak będzie przez te trzy miesiące do dyspozycji, żeby pozamykać rozpoczęte tematy. Przekazał, że nie przyszedł do Spółdzielni, żeby dociągnąć do emerytury tylko naprawić, ile się da. Natomiast ilość problemów i nawarstwianie spraw, które się ciągną od lat i brak wsparcia, i zrozumienia ze strony RN zmusiło go do podjęcia takiej decyzji.

Przewodnicząca RN poinformowała, że otrzymała rezygnację z funkcji członka Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku wraz z wypowiedzeniem umowy o pracę Pana Mirosława Murczkiewicza. Wypowiedzenie umowy jest ze skutkiem na dzień 31 marca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, które zakończy się 31 czerwca 2024 r.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler skierował pytanie do z-cy Prezesa o niewykorzystany urlop. Wynika z tego, że Pan Mirosław Murczkiewicz będzie w pracy najprawdopodobniej tylko do końca kwietnia.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że jest do dyspozycji Rady i że nie ucieka, a jeśli zajdzie potrzeba to na pewno będzie na miejscu.

Przewodnicząca RN przekazała, że decyzja dotycząca spraw pracowniczych tj. organizacji pracy, przekazania obowiązków jest po stronie Prezesa Zarządu jako pracodawcy.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że jest bardzo dużo rozpoczętych prac, wkrótce Walne Zgromadzenie i byłby nie w porządku w stosunku do Prezesa, gdyby go z tym wszystkim zostawił.

Prezes Zarządu zwrócił się do członków RN i przekazał, że w związku z zaistniałą sytuacją prosi Radę o przedstawienie propozycji dotyczącej składu Zarządu Spółdzielni.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler dodał, że Rada może oddelegować kogoś ze swoich członków, ale w związku z tym, że chodzi o pion techniczny, to powinien to być fachowiec w tym kierunku.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Przewodnicząca RN poinformowała zebranych, że w dniu dzisiejszym nie ma możliwości podjęcia uchwały w sprawie oddelegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu, ponieważ taki punkt nie jest przewidziany w porządku obrad. Natomiast taką uchwałę członkowie RN będą mogli podjąć na Nadzwyczajnym Posiedzeniu Rady Nadzorczej, które zostało zwołane na 27 marca 2024 r. w celu procedowania odwołania Z-cy Prezesa ze składu Zarządu. W związku z faktem, iż Pan Mirosław Murczkiewicz na dzisiejszym posiedzeniu złożył rezygnację, na Nadzwyczajnym Posiedzeniu zostanie podjęta uchwała w sprawie oddelegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu oraz podjęta dyskusja w sprawie dalszego działania.

Z-ca Prezesa nawiązał do niesłusznie pobieranych udziałów i dodał, że po zorientowaniu się w naturze prawnej skłania się ku temu, że udziały te należy zwrócić. Zarząd powinien pochylić się nad tym tematem w jaki sposób to zrobić, ponieważ ustawa mówi o tym, że nie powinny być pobierane, ale nic nie mówi o tym, w jaki sposób powinny być zwracane.

Przewodnicząca RN zwróciła się do Głównego Księgowego z pytaniem, w jaki sposób planowane są wydatki w Spółdzielni.

Główny Księgowy poinformował, że miesięcznie jest to kwota około 3 mln zł, ale przy rozliczeniu mediów należało dokonać korekty o prawie 1 mln zł tj. korekty za rozliczenie wody.

Przewodnicząca RN zapytała o prognozowane wydatki do końca kwietnia.

Główny Księgowy odpowiedział, że będą to płatności z tytułu wymiany wodomierzy, za ogrzewanie oraz koszty wynagrodzenia. W kwietniu działania finansowe będą odbywać się na styk, ale tylko wtedy, kiedy wszystko będzie szło zgodnie z planem.

Przewodnicząca RN zapytała, czy należy zastanowić się nad zmianą statutu i wprowadzeniem płatności za czynsz do 10-go każdego miesiąca zgodnie z zapisami Ustawy. Niezbędne byłoby potraktowanie okresu kilku miesięcy jako przejściowego i niewzywaniu mieszkańców do zapłaty. Innym pomysłem, stosowanym w wielu spółdzielniach, byłoby rozważenie stałego czynszu przez cały rok.

Główny Księgowy zgodził się, że stała opłata byłaby dużo lepsza, ponieważ nie gromadzimy środków przez okres nie grzewczy na okres grzewczy. Na początku roku mamy do zapłacenia opłatę za

użytkowanie wieczyste, które jest bardzo kosztowne. W tym roku Spółdzielnia wystąpiła o przesunięcie terminu do września 2024 r.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz zapytała, czy jest przygotowana analiza i czy zaliczki za wodę pokrywają koszt faktur.

Główny Księgowy przekazał, że zrobił taką symulację i z tego co wyszło, że tych pieniędzy może brakować.

Przewodnicząca RN dodała, że nie zostały do dnia dzisiejszego przedstawione członkom RN żadne analizy i symulacje, zwłaszcza dotyczące kosztów ogrzewania. Wielokrotnie poruszano już ten temat, ale RN nie otrzymała żadnych danych. Analizy i symulacje powinny być przygotowywane na bieżąco. W sytuacji zagrożenia płynności trzeba reagować natychmiast. Należałoby zacząć od gospodarności i odpowiedniego inwestowania środków. I tak np. czy nie byłoby mniej kosztowne, gdyby w sprawie wykrytej Legionelli w bloku przy ul. Góralskiej 37, w trakcie pierwszego przegrzewu był obecny pracownik Spółdzielni i poinformowałby każdego mieszkańca, co należy zrobić. W efekcie przegrzew został przeprowadzony trzykrotnie. Nikt nie policzył kosztów. Nasuwa się pytanie, czy to jest właściwy nadzór, kto odpowiada za podjęte decyzje i kto analizuje koszty.

Z-ca Prezesa odniósł się do wypowiedzi Głównego Księgowego i dodał, że temat uchwalenia zaliczek za centralne ogrzewanie był przesuwany z Rady na Radę i w ten sposób powstał niedobór.

Przewodnicząca RN poinformowała, iż niedobór nie powstał w wyniku przesuwania przez RN uchwały w sprawie podwyżek kosztów niezależnych od spółdzielni, a niestety z uwagi na brak przygotowania przez pracowników spółdzielni odpowiednich danych pozwalających na oszacowanie wysokości zmian oraz brak monitorowania na bieżąco ponoszonych kosztów. Nie były przeprowadzane żadne symulacje i analizy. W efekcie raz w roku, po otrzymaniu ostatniej faktury z GPEC za sezon grzewczy wystawiano mieszkańcom faktury. Wielokrotnie mieszkańcy zgłaszali swoje uwagi i zastrzeżenia dotyczące rozliczeń. Dodatkowo należy podkreślić, iż wszystkie dokumenty niezbędne do podjęcia uchwał zgodnie z regulaminem powinny zostać przedstawione członkom RN na 7 dni przed terminem posiedzenia RN. W tym przypadku uzasadnienie wpłynęło krótko przed i niestety było niewystarczające do rzetelnej oceny i podjęcia decyzji. Rada Nadzorcza nie miała też

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

niezbędnego czasu na analizę i przedstawienie swojej oceny. Ponadto nie mamy gwarancji, iż przedstawiona propozycja jest ostateczna.

Główny Księgowy wyjaśnił, że wpływy za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w okresie grzewczym jest to kwot rzędu 1,25 mln zł, natomiast faktury z GPEC są zróżnicowane i wahają się od 1,5 mln do 1,8 mln.

Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski odpowiedział, że nikt tego nie neguje tylko, że członkowie RN mieli dostawać co miesiąc informację i w razie potrzeby korygować zaliczki. Niestety taka informacja do Rady nie wpłynęła.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler powiedział, że głosował przeciwko odkładaniu decyzji o podwyżce zaliczek. Po rozmowach z mieszkańcami wywnioskował, że członkowie Spółdzielni woleliby płacić większy czynsz niż otrzymywać duże niedopłaty. Nie chowajmy głowy w piasek i nie odkładajmy więcej decyzji o podwyżce zaliczek. Jeśli jest taka konieczność, to należy to robić.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz w imieniu członków RN zobowiązała Głównego Księgowego do przedstawiania zestawień, z których będą mogli czerpać wiedzę na temat kondycji finansowej Spółdzielni.

Główny Księgowy poinformował, że w tej chwili jest na końcówce rozliczenia 2023 roku a wcześniej nie było możliwości zrobienia rozliczenia planu finansowego, ponieważ dopiero jest to robione na dzień 31 marca 2024 r. Jest to termin sporządzenia bilansu i rozliczenia finansowego, ale już dziś może podać, że przychody na gospodarce mieszkaniowej i garażach za 2023 rok wyniosły 23.259.000,00 zł, wydatki na eksploatację i koszty osiedla związane z terenami zielonymi to 23.229.000,00 zł, koszty zakupu materiałów w udziałach 80.000,00 zł, koszty Zarządu liczone udziałem gospodarki mieszkaniowej w całości sprzedaży 2.592.000,00 zł i jeżeli doda się te wszystkie koszty to strata na gospodarce mieszkaniowej wynosi 3.253.000,00 zł.

Natomiast na lokalach użytkowych przychody wyniosły 4.213.000,00 zł, koszty eksploatacyjne i koszty związane z działalnością opodatkowaną 1.046.000,00 zł, udział kosztów konserwatorów, kosztów zakupu i kosztów Zarządu łącznie 593.000,00 zł, to pozwoliło na zysk na lokalach użytkowych w wysokości 2.555.000,00 zł. Czyli sama strata Spółdzielni brutto wyniosła 697.000,00 zł, ale jest

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

powiększona o podatek dochodowy, który należało zapłacić od działalności gospodarczej 502.000,00 zł. Razem strata wyniosła prawie 1.200.000,00 zł.

Przewodnicząca RN odniosła się do wypowiedzi Głównego Księgowego dotyczącej zaliczek, które nie pokrywają kosztów eksploatacji i kosztów funduszu remontowego. Zapytała czy Zarząd, Główny Księgowy zapoznali się z pismem z dnia 13 maja 2022 r., które zostało skierowane do Zarządu i Rady od firmy SEKIP w Gdańsku. I przekazała, że w wymienionym piśmie Biegła Rewident zwróciła uwagę na nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat poszczególnych nieruchomości. Wniosek jest taki, że niezatwierdzone i niepodzielone zyski netto za lata 2019-2020-2021 wynoszą łącznie 5 mln. Z przedstawionych wielkości wynika, że po przeznaczeniu zysku netto na niedobór pozostaje jeszcze niepokryta część kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w kwocie 1.346.000,00 zł i z dalszych informacji wynika, że zaliczki były już niewłaściwie szacowane od wielu lat. Zapytała Głównego Księgowego, czy jego zdaniem zostały we właściwy sposób przekazane obowiązki przez ustępującą Prezes Barbarę Wیرهńską, czy ma dostęp do wszystkich kont i czy został sporządzony i podpisany Protokół zdawczo-odbiorczy? Czy Główny Księgowy ma pełną wiedzę o stanie finansów Spółdzielni?

Główny Księgowy odpowiedział, że w jego dokumentach nie ma tego pisma.

Prezes Zarządu Dariusz Świdowski podsumował wypowiedź Przewodniczącej RN, że od początku przyścia do pracy w Spółdzielni sugerował, że podwyżki są nieuniknione. Środki z lokali powinny być w obrocie Spółdzielni i np. z takich pieniędzy można byłoby sfinansować wymianę wodomierzy.

Z-ca Prezesa dodał, że z pewnością zaleceniem lustracji będzie, żeby koszty, które są ze strony działalności mieszkaniowej były pokrywane same przez siebie i żeby nie było sytuacji jaka jest od wielu lat, kiedy działalność gospodarcza jest na plusie i pokrywa minusy, które wynikają z działalności mieszkaniowej.

Przewodnicząca RN powiedziała, że jej zdaniem takie zalecenia były już od wielu lat, o czym z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz powinien pamiętać, ponieważ jako członek Zarządu przyjmował i podpisywał protokoły z badania sprawozdania finansowego.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Główny księgowy odpowiedział, że jest to pokłosie tego, że Spółdzielnia miała lokale usługowe, które przynosiły potężne przychody. Kiedyś ustawiały się kolejki do wynajęcia tych lokali, natomiast w tej chwili, kiedy powstały centra handlowe sytuacja zmieniła się diametralnie.

Przewodnicząca RN podkreśliła, że może problem leży po stronie Spółdzielni i może należałoby zainwestować w te lokale. Sytuacja nie zmieniła się z dnia na dzień. Malejące wpływy oraz coraz mniejszy popyt na lokale użytkowe powinien zmusić Zarząd do opracowania strategii gospodarki tymi lokalami. Nic takiego nie miało miejsca. RN ma aktualnie problem z ustaleniem choćby kto odpowiedzialny jest za nadzór i ustalanie warunków najmu.

Z-ca Prezesa dodał, że w sytuacji jaka jest na rynku przychody z lokali komercyjnych już nie pokrywają dziury budżetowej po stronie działalności mieszkaniowej.

Główny Księgowy wyjaśnił, że za 2023 rok przychody z lokali użytkowych wyniosły 4,2 mln, ale jeżeli odejmiemy koszty to zysk wynosi 2,5 mln, z tego podatek pochłonął 0,5 mln i zostały 2 mln, a strata na gospodarce mieszkaniowej wyniosła 3,2 mln i zostaje 1,2 mln niedoboru.

Następnie Przewodnicząca RN przedstawiła prezentację dotyczącą opłat w innych spółdzielniach i dodała, że Rada nie unika tematu podwyższania opłat, tylko muszą być one przygotowane i uzasadnione w racjonalny sposób. Niestety nie mamy gwarancji, czy proponowane podwyżki są wystarczające i należyte oszacowane. W naszej ocenie najważniejszą sprawą jest ograniczanie tych kosztów i praca nad tym, żeby szukać oszczędności. To jest zasadniczy kierunek tego, co powinniśmy robić. Rozwiązaniem sytuacji finansowej spółdzielni nie może być wyłącznie podwyższanie opłat, czyli przerzucanie kosztów na mieszkańców. Rada Nadzorcza stoi na stanowisku, że podwyżki są niezbędne, ale muszą być wprowadzone równolegle programy oszczędnościowe.

Z-ca Prezesa powiedział, że wszystkie Spółdzielnie, jeśli chodzi o koszt eksploatacji, w którym jest między innymi koszt zarządzania, przeciętnie wynoszą od 3,00 zł do 3,30 zł i jeśli weźmiemy koszty ogólne i dodamy do kosztów eksploatacyjnych, to wychodzi nam to, co jest w Spółdzielni 1,50 zł, a w Spółdzielni Budowlani 4,00 zł.

Przewodniczącym Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski zapytał z-cę Prezesa, czy będąc w Radzie Nadzorczej Przewodniczącym Komisji Technicznej, a następnie Członkiem Zarządu tj. w ciągu ostatnich 4 lat, przeciwstawiał się temu co się działo.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Z-ca Prezesa odpowiedział, że mógłby o to samo zapytać innych członków RN, którzy pracowali wcześniej w Radzie oraz obecnie. Dodał, że przyszedł do Spółdzielni zając się tematami technicznymi, a obwiniany jest za sprawy finansowe.

Przewodnicząca RN powiedziała, że jak najbardziej można rozmawiać o podniesieniu stawki, ale na podstawie analiz i konkretnych danych, a nie na takiej zasadzie, że są postawieni pod ścianą i muszą głosować.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zauważyła, że eksploatacja była już podnoszona w ubiegłym roku (zmiana od 1 listopada 2023 r.) i dlatego Członkowie Rady nie zostali poinformowani, że to była za niska podwyżka.

Główny księgowy przekazał, że w grudniu robione były rozliczenia związane z mediami: woda, gaz, energia. Z tego wyszło, że przychody spadły o ponad 1 mln i to jest to, co brakuje w kosztach, ponieważ po miesiącach październiku i listopadzie wyglądało, że będzie dobrze, ale rozliczenie mediów, które nastąpiło w lutym i częściowo w marcu pokazało, że mamy zaniżone stawki.

Przewodnicząca RN zapytała czy i kiedy został w sprawie podniesienia stawki eksploatacyjnej przedstawiony wniosek do RN.

Główny Księgowy przekazał, że wniosek jest przygotowywany i w jak najszybszym czasie będzie przedstawiony Radzie.

Przewodnicząca RN odpowiedziała, że członkowie Rady są świadomi i odpowiedzialni i jeśli tylko wpłynie taki wniosek, to Rada się nim zajmie. Ponownie podkreśliła, że RN może pracować wyłącznie nad dokumentami, które są jej przedstawiane.

Główny Księgowy dodał, że w tej chwili robione są nowe rozliczenia na każdy budynek i to będzie podstawą do wyliczeń, ponieważ nie można zrobić korekty na zasadzie, że wszyscy ponoszą jednakowe koszty.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer wyraził zaniepokojenie, że Rada wcześniej nie była poinformowana o zaistniałej sytuacji.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Przewodnicząca RN zwróciła uwagę na lakoniczne odpowiedzi na wnioski z Walnego Zgromadzenia z 14 czerwca 2023 r. i przedstawiła prezentację, z której wynika, że na 29 wniosków mieszkańców udzielono do chwili obecnej 3 odpowiedzi.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska dodała, że odpowiedzi są żenujące i jak można odpowiedzieć po roku nie przywołując pytań.

Przewodnicząca RN zapytała o wniosek z Walnego Zgromadzenia z 22 września 2022 r. dotyczący budynku przy ul. Danusi 4. Wniosek został uwzględniony w Planie Remontów na rok 2023. Wątpliwości dotyczą kryteriów tworzenia tego planu, a w szczególności jego realizacji: kto sfinansował budowę wiat, pod którymi stoją samochody, dlaczego położona jest kostka na całym podwórku. Realizacja wniosku nie była zaplanowana na 2023 r. w Planie Remontów zatwierdzonym przez RN w grudniu 2022 r. Dokonano korekty planu, na czyj wniosek, jakie było uzasadnienie konieczności wykonania prac.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska: według planu na wymianę bruku bez obmiaru przeznaczone było 20 tys., w czerwcu zrobiono korektę i stwierdzono, że będzie to kosztowało 70 tys., a wykonano za 69 tys. I pytanie jest następujące, co się mieści w remoncie chodnika za 69 tys., a gdzie jest pozycja wiaty i kto płaci za prywatne miejsca postojowe. Jaka jest podstawa prawna wydania zgody i kto taką decyzję podjął.

Z-ca Prezesa przekazał, że budowa wiat nie była pokryta z kosztów Spółdzielni i zapłacili za nią mieszkańcy.

Przewodnicząca RN zapytała, w jaki sposób jest usuwana awaria gazu na ul. Batorego 35, 37 i 39. Przedstawiła zdjęcia z 29 lutego i dodała, że zdaniem mieszkańców nie wszystkie rury w pionach wymagały wycięcia. Dlaczego w budynku przy ul. Batorego 35 wymieniono 2 zawory w piwnicy, a w budynkach 37, 39 wycięto spawane rury. Mamy wątpliwości, czy właściwie oszacowano zakres prac i czy zostały podjęte odpowiednie decyzje.

Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski – Rada nie ma pretensji i nie podważa konieczności wymiany połączeń skręcanych, które robione były od licznika gazowego, ale dlaczego wycięto w budynku 37, 39 sprawną infrastrukturę, która była w piwnicach i prawdopodobnie w pionach.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Z-ca Prezesa odpowiedział, że decyzję o tym, co ma być wymieniane i w jakim zakresie podejmuje inspektor nadzoru w ustaleniu z firmą, która robi wizję lokalną. Instalacja w tych budynkach była dotychczas naprawiana wyrywkowo. Kiedy przeprowadzamy kompleksowy remont, to wymianie podlegają również odcinki, które na pozór mogły być w dobrym stanie. Zawory, które były na poziomach w piwnicach, czyli zawory odcinające pion, były przy poprzednich wymianach przegrzane, w związku z tym nie działały poprawnie i należało je wymienić.

Następnie Przewodnicząca RN pokazała zdjęcia z remontu chodnika, który odbył się 3 lata temu przy ul. Góralskiej 39 i 37. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego mieszkańcy dostali dopłaty za energię wspólną, ponieważ betoniarki i inne urządzenia były podłączone do wspólnego licznika i mieszkańcy jednej klatki dostali dopłaty w wysokości ok. 200 zł. Po raz kolejny wraca pytanie, w jaki sposób rozliczane są media przez firmy wykonujące prace w naszej Spółdzielni. Jakie są zapisy umów, czy są instalowane podliczniki.

Kolejnym tematem jest gospodarka zielenią. Nie ma żadnego planu, działania są przypadkowe. W trakcie remontu chodnika zlikwidowano dojazd do pomieszczenia, które wcześniej wynajmowane było na sklep. Aktualnie stoi puste, a brak dojazdu obniża potencjalną wartość lokalu użytkowego.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler dodał, że niestety na osiedlu Niedźwiednik wszystkie trawniki są w kiepskim stanie, co powodują dziki. I poprosił o rozliczenie energii elektrycznej, która była pobrana przy remoncie chodnika.

Następnie Przewodnicząca RN pokazała zdjęcia postawionych słupków przy budynku Góralska 39. Założeniem ich montażu było uniemożliwienie parkowania samochodów tuż przy ścianie budynku. Praca została wykonana niechlujnie, sprawia wrażenie porzuconej, niedokończonej.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zapytała, czy były to potrzebne koszty.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że słupki te zostały postawione na wniosek mieszkańców.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer zapytał o szczegóły przeprowadzenia obowiązkowego 5-letniego przeglądu budynków.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że Zarząd jest w trakcie rozmów z firmą, która ma przeprowadzić taki przegląd.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zasugerowała, żeby firma robiąca przegląd również wchodziła do mieszkań, aby Spółdzielnia miała szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju zamontowanych grzejników, skoro planowana jest wymiana zaworów termostatycznych.

Prezes Dariusz Świdowski odpowiedział, że to nie podlega 5-letniemu przeglądowi.

Przewodnicząca RN zapytała, w jaki sposób rozliczana jest energia z paczkomatów.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że na paczkomacie jest zamontowane urządzenie, które wskazuje ilość zużytej energii elektrycznej.

Przewodnicząca RN w imieniu lokatora zapytała, czy był udostępniony miastu teren, który jest przy budynku Góralska 71, na którym powstał plac do ćwiczeń. W celu udzielenia odpowiedzi prosi o szczegółowe informacje na temat tego projektu oraz kto nadzorował i kto wydał zgodę.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że teren nie należy do Spółdzielni, a skarpa jest granicą między lasami państwowymi a Spółdzielnią.

Przewodnicząca RN dodała, że na Niedźwiedniku jest problem ze skarpami od wielu lat. Wycinanie w niekontrolowany sposób krzaków, drzew na skarpach może spowodować ich osuwanie. I wraca pytanie, czy Spółdzielnia ma plan gospodarki terenami zielonymi, kto odpowiada i kto zleca prace firmie sprzątającej.

Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski stwierdził, że na Walnym Zgromadzeniu były wnoszone skargi od mieszkańców na firmę Lireco, ale Zarząd dotychczas nie słuchał mieszkańców.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że na Walnym były zastrzeżenia, ale tylko mieszkańców osiedla Chrobrego, gdzie tereny zielone są najbardziej zadbane w całej Spółdzielni.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler zaznaczył, że mieszkańcy często nie wiedzą, które tereny należą do Spółdzielni i mają nieuzasadnione pretensje np. w sprawie odśnieżania chodnika, który okazuje się, że nie należy do zasobów Spółdzielni.

Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski stwierdził, że przed wprowadzeniem firmy Lireco na placu przy budynkach Biała 3 i 6 było czysto. W tej chwili jest brudno, a teren jest zaniedbany i zdecydowanie nastąpiło pogorszenie usług.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler dodał, że w celu oszczędności zwolniono pracowników i została podpisana umowa z firmą sprzątającą i to za sprawą dawnej Rady Nadzorczej.

Następnie Przewodnicząca RN poprosiła o wyjaśnienie odbioru balkonów na ul. Słowackiego 47-51, ponieważ protokół nie został podpisany przez członka komisji technicznej, a mimo to odbiór został dokonany, zlecenie zakończone i wypłacone wynagrodzenie.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że ma potwierdzenie na piśmie przez inspektora ds. budowlanych, że remont został przeprowadzony zgodnie ze sztuką budowlaną i dodał, że proponował powołanie biegłego eksperta sądowego, żeby rozstrzygnąć spór, czy rację ma członek RN, czy pracownik Spółdzielni. Niestety wiąże się to z kosztami.

Przewodnicząca RN zasugerowała, że w przypadku podjęcia decyzji o zleceniu ekspertyzy, która może rozstrzygnąć omawianą sprawę, koszty powinny leżeć po stronie inspektora. Nie może to być po stronie mieszkańców. Jeśli praca została wykonana i odebrana, a zastrzeżenia są co do odbioru, to w interesie inspektora, który prace odebrał, jest udowodnienie, iż nie ma żadnych wątpliwości, co do właściwego postępowania w tej sprawie.

Następnie Przewodnicząca RN zapytała o umowę podpisaną przez pracownika w imieniu Zarządu. Pracownik nie otrzymał stosownego upoważnienia, a o dokonaniu czynności prawnych nie zostali poinformowani członkowie zarządu. Czy w tym przypadku nie zostały przekroczone kompetencje ze strony pracownika. Czy jest to działanie jednorazowe, czy jest to praktyka stosowana w spółdzielni.

Prezes Dariusz Świdowski oświadczył, że zakazał używania skanów z podpisami członków Zarządu.

7. INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH ZA LATA 2018-2020.

Przewodnicząca RN przekazała, że zarówno na Walnym Zgromadzeniu 14-15 czerwca 2023 r., jak i w dokumentach przedstawianych Radzie Nadzorczej, Zarząd potwierdził, iż zostały zrealizowane wszystkie wnioski polustracyjne.

Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński stwierdził, że niestety nie jest to do końca prawdą, bo jeden z wniosków nie został zrealizowany. Faktem jest, że dokonano zmian w statucie

Spółdzielni, ale nie wszystkich wymaganych, co jednoznacznie wykazał Sąd i w konsekwencji zostało zakwestionowane powołanie nowej Rady Nadzorczej.

Z-ca Prezesa wyjaśnił, że od początku jest Prezesem ds. technicznych i w dużej mierze opierał się na informacjach Prezes Barbary Wireńskiej, która była odpowiedzialna za te tematy oraz na opiniach przedstawianych przez Radcę Prawnego. W takiej sytuacji nie miał podstaw, żeby się z tym nie zgodzić.

Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński zapytał, dlaczego członkowie Spółdzielni mają większą wiedzę niż członkowie Zarządu. Pan powinien znać ustawę.

Z-ca Prezesa powtórzył, że był od spraw technicznych i wszystkie dokumenty, które były mu przedstawiane były zatwierdzane przez Radcę Prawnego i Prezesa Spółdzielni.

Przewodnicząca RN podsumowując przekazała, że informacja, która została przesłana do RN nie jest zgodna z rzeczywistością i zalecenia polustracyjne nie zostały wykonane, a to miało skutek prawny w dalszych wydarzeniach.

8. INFORMACJE ZARZĄDU NA TEMAT BADANIA SPRAWOZDANIA FINASOWEGO PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA ZA ROK 2022 I ZALECEŃ POKONTROLNYCH ORAZ AKTUALNIE PROWADZONEGO BADANIA ZA 2023 r.

Przewodnicząca RN poinformowała, że temat sprawozdania oraz listu, który wpłynął do Zarządu w maju 2022 roku od firmy SEKIP został już omówiony na dzisiejszym posiedzeniu. Dodała tylko, że zaleceń, które były przedstawiane przez biegłego rewidenta już w 2021 roku dotyczące finansowania, nie przyjmowała do wiadomości ówczesna Prezes Zarządu.

Główny Księgowy ponownie powtórzył, że tego pisma nie czytał, jest zrobione sprawozdanie przez niezależnego biegłego rewidenta i w tym sprawozdaniu nie ma zastrzeżeń.

Natomiast jeśli chodzi o badanie za 2023 r. to będzie robione na koniec kwietnia i dopiero wtedy będzie można podjąć temat badania sprawozdania finansowego za 2023 r.

Przewodnicząca RN podkreśliła, iż kopia dokumentu, którym dysponuje ma potwierdzoną datę wpływu do Spółdzielni i powinna być mu znana. Następnie zamknęła dyskusję na temat badania sprawozdania finansowego.

9. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA ROK 2023 NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

Sprawozdanie Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku z wykonania planu funduszu remontowego Spółdzielni za 2023 rok.

W imieniu Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku sprawozdanie z wykonania planu funduszu remontowego za 2023 rok przedstawił Główny Księgowy Pan Leszek Klein.

I. Fundusz remontowy w zakresie finansowym

Wykonanie planu finansowego funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 przedstawia się następująco:

- a) uzyskane wpływy w 100,10 %
- b) poniesione wydatki w 90,74 %

Wykonanie finansowe funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 przedstawia się następująco:

1. Stan funduszu na początek roku	131.946,74 zł
2. Wpływy do dnia 31.12.2023 r.	3.522.293,29 zł (100,10% planu)
w tym:	
- z odpisu z lokali mieszkalnych	3.362.776,09 zł (100,10% planu)
- z odpisu z lokali mieszkalnych (dźwigi)	159.517,20 zł (100,01% planu)
3. Wydatki do dnia 31.12.2023 r.	3.312.672,30 zł (90,74% planu)

w tym:

- wykonawcy obcy	2.707.106,88 zł (88,90% planu)
- program oszczędzania energii	605.565,42 zł (100,00% planu)
4. Stan funduszu na 31.12.2023 r.	341.567,73 zł

II. Fundusz remontowy wykonany w zakresie finansowym i rzeczowym

Finansowo:	Rzeczowo:
- 100,00% roboty malarskie	100%
- 100,00% roboty dekarские	100%
- 92,03% roboty gazowe	100%
- 105,72% roboty wodno-kanalizacyjne	100%
- 95,24% roboty murarsko-tynkarskie	90%
- 31,81% roboty drogowe	33%
- 94,98% roboty elektryczne	95%

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

- 78,02% wymianę okien w mieszkaniach	78%
- 140,00% remonty dźwigów	100%
- 119,07% ekspertyzy i orzeczenia	100%
- 0,00% regresy szkód	0%
- 0,00% prace projektowe	0%
- 66,03% rezerwy na awarie	
- 101,85% dyżury	100%
- 100,00% docieplenia ścian i dachów	100%
- 100,00% wymiany stolarki ogólnej	100%

Tabela nr 1 przedstawiająca realizację planu finansowego funduszu remontowego za 2023 roku oraz Tabela Nr 2 przedstawiająca wydatki wg rodzaju robót za 2023 rok stanowi załącznik niniejszego protokołu i jest wpięta w oddzielny segregator.

Przewodnicząca RN zadała pytanie w sprawie szczegółów ostatecznego Planu Remontów za rok 2023:

- remont loggii był zaplanowany na 240 tys. a skończyło się na prawie 300 tys.
- remont balkonów przy ul. Partyzantów 103 był zaplanowany na 60 tys. skończyło się na 97 tys.

To są takie najbardziej odbiegające pozycje od planu pierwotnego, a na co poszły rezerwy.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska skomentowała, że na pewno na windy, bo w planie było 100 tys. a wydane zostało 351 tys. i zachodzi pytanie skąd przesunięto pozostałe 251 tys.

Główny księgowy przekazał, że nie były to generalne remonty wind, tylko naprawy doraźne, które miały zapewnić bezpieczeństwo użytkownikom. Jest to np. wymian lin nośnych, sprzęgła czy hamulca.

Przewodnicząca RN ponownie wskazała na konieczność przygotowania planu remontów z perspektywą co najmniej 5-letnią. Konieczne jest planowanie, racjonalne wydawanie środków i przypomniała o omawianej wcześniej symulacji kosztów wymiany wind na ul. Grunwaldzkiej 92/98 w ramach programu Dostępność Plus. Mamy szansę na wymianę starych, prawie 50-letnich wind, których koszt może zamknąć się w kwotach, które aktualnie ponosimy na ich modernizację. Jest to temat, który będzie kontynuowany przez Radę Nadzorczą.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zwróciła uwagę, iż aktualnie planowane są większe wydatki niż środki, którymi dysponujemy. Nie można planować wydatków bez wskazania sposobu finansowania.

Główny Księgowy - jeśli chodzi o windy, to nie powinno się planować żadnych wydatków na modernizację tylko zostawić wszystko na rezerwy.

Przewodnicząca RN poprosiła o zachowanie staranności w planie, ponieważ znowu pojawiła się pozycja szkody PZU.

Główny księgowy odpowiedział, że tak było w planie i tak jest w korekcie, natomiast wykonanie było zerowe.

Sekretarz RN Grażyna Nowak zauważyła, że chodzi o nazewnictwo, a nie o kwotę. Właściwa pozycja to zwroty za ubezpieczenia.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zapytała o zwroty za wymianę stolarki okiennej. Na wykazie są adresy, na których było uwzględniona kwota, a nie zostało wypłacone.

Główny Księgowy przekazał, że najprawdopodobniej osoby te zbyły lokal i nie nastąpił zwrot. Dla jasności powinno być wpisane zbycie lokalu i w tym momencie Spółdzielnia nie zwraca pieniędzy. Lista już jest zamknięta i nie ma zwrotów za wymianę stolarki we własnym zakresie.

Przewodnicząca RN zapytała co kryje się pod nazwą rezerwy Wrzeszcz.

Główny Księgowy wyjaśnił, że są to poszczególne roboty np. wodno-kanalizacyjne, łącznie 80 tys., a w tabeli, o której mowa są zsumowane wszystkie, które wchodzą, czyli roboty drogowe, murarsko-tynkarskie, dekarские, stolarka okienna ogólna na osiedlu Wrzeszcz Dolny i Górny.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zapytała o poprawność korekty na przykładzie budynku przy ul. Leśna Góra. Robiony był balkon, wypłacono zwrot za okna i to wynosiło około 6.600 zł, a obciążenie jest na 9.200 zł.

Główny Księgowy odpowiedział, że w te koszty jest wliczone jeszcze pogotowie lokatorskie.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer poinformował, że nie mógł pomimo wielu prób dodzwonić się do pogotowia lokatorskiego.

Przewodnicząca RN poinformowała, że członkowie Rady Nadzorczej przyjęli do wiadomości przedstawione sprawozdanie z wykonania Planu Remontów za 2023 rok, niemniej jednak jest dużo zastrzeżeń i wątpliwości. Zapytała Prezesa jak widzi dalsze sprawozdania i co powinniśmy zmienić, żeby nie było takiej jałowej dyskusji.

Prezes Dariusz Świdowski odpowiedział, że tak jak Główny Księgowy uważa, że należy zrobić kreskę i odciąć lata, których nie da się już wyjaśnić. Od 2016 roku wszystko już powinno całkiem inaczej wyglądać, ponieważ praca na zapiskach, w jakimś zeszycie jest nieporozumieniem.

Przewodnicząca RN poprosiła, żeby wykazy, rejestry, dokumenty były prowadzone w Excelu w taki sposób, aby można było stosować filtry, formuły, żeby nie było komórek scalanych. Należy trochę więcej czasu poświęcić na wprowadzenie danych, a potem można pracować na jednym dokumencie w wielu aspektach.

Główny Księgowy odpowiedział, że formuły, które są raz wprowadzone, są wykorzystywane do innych rzeczy. Po prostu, jeżeli są w jednym arkuszu, to zaczytują się do innych.

Prezes Dariusz Świdowski dodał, że jest ogrom pracy przed nami i potrzeba na to czasu i ludzi. Należy poprawić całą sieć komputerową i na dniach wchodzi firma, która ma zrobić audyt sprzętu i oprogramowania Spółdzielni.

Przewodnicząca RN na zakończenie dyskusji poprosiła, żeby plany remontowe na kolejne lata uwzględniały plan finansowy. One muszą istnieć razem i powinny być spójne. Nie można planować wydatków, nie wskazując źródła finansowania. A każda zmiana wydatku musi skutkować zmianą planu finansowego tj. zmniejszeniem innej pozycji. I co jest oczywiste, każda zmiana planu finansowego powinna wynikać z przedłożonego i zatwierdzonego wniosku, a przede wszystkim z racjonalnych przesłanek. Na ten moment należy poważnie się zastanowić, czy nie zrobić punktu zero, czyli tak jak powiedział Prezes, przeprowadzić przegląd 5-letni budynków, wstrzymać wszystkie inwestycje i na nowo zacząć planować, a nie robić tego od przypadku. Po analizie wykonania planu remontów niestety nasuwa się jeden wniosek, iż coraz większą część tego planu stanowią pozycje „awarie”. Mieszkańcy na pewno zrozumieją potrzebę stworzenia całkowicie nowego planu, i skoro

czekali 20 lat na remont klatki, to w sytuacji, w jakiej jest Spółdzielnia, zaakceptują przesunięcie jeszcze o kilka miesięcy.

Prezes Dariusz Świdowski zapytał członków Rady, czy potwierdzają wstrzymanie remontów.

Przewodnicząca RN po uzyskaniu akceptacji członków RN poinformowała, że Rada rekomenduje wstrzymanie wszelkich remontów i inwestycji planowanych na rok 2024. Niezbędne jest jednak wykonanie przeglądów gazowych, dokończenie wymiany wodomierzy i naprawy windy, które mogą nie przejść przeglądów. Należy również przygotować rzetelne wyjaśnienie dla mieszkańców zaistniałej sytuacji.

Główny Księgowy dodał, że w tej chwili powinny być realizowane tylko te prace, które wynikają z zagrożenia lub awarii i dodał, że dane, które dzisiaj przedstawił o stratach to są ogólne dane, ale zostaną wyliczone na poszczególne budynki.

Przewodnicząca RN zapytała, jakie koszty zdaniem Zarządu musimy w tej chwili podnieść zależne czy również niezależne.

Główny Księgowy odpowiedział, że chodzi teraz o koszty eksploatacyjne, czyli zależne.

Przewodnicząca RN dodała, że o zmianie kosztów zależnych należy poinformować mieszkańców trzy miesiące wcześniej i czy do środy Księgowy zdąży przygotować wyliczenia. Jeśli tak, to byłaby możliwość podjęcia uchwały na Nadzwyczajnym Posiedzeniu RN 27 marca 2024 r. i podwyżka obowiązywałaby od 1 lipca 2024 r.

10. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z REALIZACJI DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH ZA I PÓŁROCZE 2023 r. I NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

Główny Księgowy poinformował, że za I półrocze można zrobić podsumowanie, ale na roczne sprawozdanie niestety jeszcze jest za szybko. Chciałby zwrócić uwagę, że wszystkich rocznych sprawozdań nie robi się przed sporządzeniem bilansu, czyli przed 31 marca 2024 r., ponieważ nie ma jeszcze wszystkich danych.

Przewodnicząca RN zwróciła się do członków RN i poprosiła o głosowanie w sprawie przeniesienia sprawozdania w sprawie windykacji na następne posiedzenie.

Za przeniesieniem głosowało 14 osób

za przeniesieniem głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Obarzanek Weronika
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

11. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z WYKONANIA PLANU FINASOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2023 r.

Główny Księgowy poinformował, że omawianie sprawozdania należy przełożyć, ponieważ do sporządzenia takiego sprawozdania potrzebne jest dokładne rozliczenie wszystkich budynków. Dane nie są jeszcze kompletne. W związku z tym, nie jest zasadne przedstawianie sprawozdania na dzisiejszym posiedzeniu.

Przewodnicząca RN zwróciła się do członków RN i poprosiła o głosowanie w sprawie przeniesienia sprawozdania na następne posiedzenie RN.

za przeniesieniem głosowało 14 osób
przeciw głosowało 0 osób

za przeniesieniem głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz

Obarzanek Weronika
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

12. INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT REALIZACJI PLANU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2024 r.

Główny Księgowy wyjaśnił, że wcześniej przedstawił informacje dotyczące danych za dwa miesiące, ale w obecnej sytuacji i przy nowych zobowiązaniach jest zmuszony zmieć ten plan i wziąć pod uwagę zwrot udziałów członkowskich.

Prezes Dariusz Świdowski dodał, że przy obecnej sytuacji należałoby zwroty rozłożyć na 5 lat, ale nie ma wątpliwości, że wpłacone udziały członkowskie należy oddać.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz zaproponowała, żeby zrobić listę i według tej listy zwracać udziały.

Przewodnicząca RN zwróciła się do członków RN i poprosiła o głosowanie w sprawie przeniesienia omówienia realizacji planu finansowego na następne posiedzenie RN.

za przeniesieniem głosowało 14 osób

przeciw głosowało 0 osób

za przeniesieniem głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Obarzanek Weronika
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

13. PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA PLANU FINANSOWEGO FUNDUSZU REMONTOWEGO NA 2024 r.

Główny Księgowy poinformował, że przesłał dane, które ustalają odpis w wysokości iloczynu metrów kwadratowych i uchwalonej stawki oraz to, co zostało na koniec roku. Odpis na windy, również metry kwadratowe i uchwalone stawki na budynki. Wydatki są planowane z wysokości naliczonego funduszu.

Uchwałę odczytała z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska i poprosiła o głosowanie.

w głosowaniu brało udział 14 osób

za uchwałą głosowało 12 osób

przeciw uchwale głosowały 2 osoby

za głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Madeksza Katarzyna
Nowak Grażyna
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Tarasiewicz Anna

przeciw uchwale głosowali:

Kroemer Rafał
Szot Agnieszka

Uchwała nr 14/24 w sprawie UCHWALENIA PLANU FINANSOWEGO FUNDUSZU REMONTOWEGO NA ROK 2024 jako załącznik wpięta jest w odrębny segregator

14. PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZMIANY REGULAMINU PRZEPROWADZENIA PRZETARGÓW.

Przewodnicząca RN poinformowała, że Regulamin nie został przekazany członkom RN, w związku z tym nie ma nad czym głosować i poprosiła członków Rady Nadzorczej o głosowanie w sprawie przesunięcia głosowania.

za przeniesieniem głosowało 14 osób

przeciw głosowało 0 osób

za przeniesieniem głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir

Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Obarzanek Weronika
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

Sekretarz RN Grażyna Nowak zaproponowała, żeby z odzyskanych pieniędzy za sprzedaż starych wodomierzy część przekazywać np. osobom, które zajmują się ogródkami czy np. malowaniem miejsc postojowych i żeby wspomóc te osoby, bo często wykładają swoje prywatne pieniądze. Powinny być wywieszane ogłoszenia, że lokatorzy mogą odebrać swoje wodomierze w ciągu miesiąca, a po tym okresie można byłoby je sprzedać i uzyskane w ten sposób środki przeznaczyć na szczytne cele.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że wodomierze są własnością lokatorów i mogą zrobić z nimi co tylko zechcą.

Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski skierował pytanie do Zarządu, dlaczego Spółdzielnia pozwala wieszać ogłoszenia firmie Techem, które nie zawierają informacji co z wodomierzem należy zrobić.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że firma została zobowiązana wielokrotnie do tego, żeby pytać mieszkańców, czy chcą otrzymać wodomierz z powrotem. I dodał, że dobrym pomysłem na przyszłość byłoby wpłacanie po 2/ 3 zł miesięcznie np. na wymianę wodomierzy. Można utworzyć osobne konto i za 5 lat to byłyby fundusze na wymianę wodomierzy.

Przewodnicząca RN wskazała, iż nie do końca jest to prawdą, gdyż zapisy umowy z firmą Techem mówią coś innego. Za odbiór wodomierzy i utylizację odpowiedzialna jest firma Techem.

Następnie podziękowała za uczestnictwo w posiedzeniu Rady Głównemu Księgowemu i członkom Zarządu.

15. ROZPATRZENIE PISM SKIEROWANYCH DO RADY NADZORCZEJ

Przewodnicząca RN zwróciła się do członków RN w sprawie wypracowania sposobu odpowiedzi na pisma mieszkańców i poprosiła o propozycje, jak ma wyglądać obieg dokumentów.

Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski zauważył, że pisma kierowane do Rady to często ostatnia deska ratunku.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz zaproponowała, żeby pismo przygotowane było przez komisję, potem przedstawione na Radzie i członkowie RN będą podejmować decyzję, czy taka odpowiedź jest właściwa.

Przewodnicząca RN chciałyby pominąć posiedzenia RN, a akceptację pism uzyskać drogą mailową, czy przez Whatsapp, ponieważ na posiedzeniach jest za dużo pracy, a dyskusja nad treścią, czy formą odpowiedzi nie wymaga tego sposobu procedowania.

Członek Komisji Rewizyjnej Weronika Obarzanek zaproponowała, żeby pisma wpływały do jednej osoby, która będzie te pisma dekretować i wysyłać do odpowiedniej komisji, a ta zajmie się propozycją odpowiedzi i przedstawieniem jej do akceptacji całej Rady.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer stwierdził, że sekretarz jest odpowiednią osobą, która powinna dekretować pisma do właściwych przewodniczących komisji. Następnie po przygotowaniu propozycji odpowiedzi przez komisję, może być ona przedstawiana do akceptacji pozostałym członkom Rady Nadzorczej. Ale też Przewodniczący może zdecydować, czy odpowie sam, czy z komisją.

Następnie Przewodnicząca RN, po akceptacji pisma, wysłała odpowiedź zainteresowanym.

Członek Komisji Rewizyjnej Weronika Obarzanek zwróciła uwagę, że dostała pismo z administracji, czy akceptuje formę ankiety w sprawie rowerowni i wysłała dodatkowe pytania, ale niestety nie otrzymała odpowiedzi, a ankieta znalazła się już w skrzynkach.

Sekretarz RN Grażyna Nowak podsumowując powiedziała, że pisma mogą wpływać do niej, a następnie będą wysyłane do przewodniczących komisji i to oni odpowiadają za załatwienie sprawy.

Posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2024 r.
Protokół nr 3/24

Przewodnicząca RN powiedziała, że jeszcze jest kwestia przygotowania odpowiedzi na wnioski składane podczas dyżurów członków RN.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer odpowiedział, że procedura powinna być taka sama jak przy pismach wysyłanych mailem.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz zapytała o nowy harmonogram spotkań z mieszkańcami i poprosiła o uzupełnienie grafiku.

Przewodnicząca RN poinformowała, że 27 marca 2024 r. odbędzie się Nadzwyczajne Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane w celu podjęcia dyskusji i uchwały w sprawie odwołania ze składu Zarządu Z-cy Prezesa Mirosława Murczkiewicza. Tak więc, od opinii Radcy Prawnego będzie zależało, czy będzie potrzeba podejmowania dyskusji i uchwały o odwołaniu, czy wypowiedzenie zastępcy Prezesa jest wystarczające.

Członek Rady Nadzorczej Sławomir Kalwasiński poinformował, że nie potrzeby podejmowania uchwały, przytoczył art. 46 § 1 pkt 8 Prawa Spółdzielczego, które nawiązuje i rozwiązuje umowę o pracę z prezesami. Natomiast skuteczność rezygnacji nie jest uregulowana w prawie Spółdzielczym, ale wynika z kodeksu cywilnego art. 61 § 1 oświadczenie woli, które może być złożone innej osobie złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że można zapoznać się z jej treścią i do doszło i jest to czynność jednostronna czynność prawna, więc nie podlega temu art. Prawa Spółdzielczego.

Przewodnicząca RN przekazała, że członkowie Rady będą musieli podjąć uchwałę w sprawie oddelegowania oraz wynagrodzenia członka RN do pełnienia funkcji członka Zarządu, a także podjąć uchwałę w sprawie zmiany stawek zależnych.

Członek RN Sławomir Kalwasiński dodał, że Rada powinna się przygotować do konkursu, tak aby nikt nie zarzucił, że nic nie zrobiła, tak jak się to zarzuca Prezesowi Mirosławowi Murczkiewiczowi, czy dawniejszym władzom.

16. ZAMKNIĘCIE POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ

Przewodnicząca RN podziękowała za uczestnictwo w posiedzeniu Rady i poinformowała, że w dniu 27 marca o godzinie 17:00 w klubie Impuls odbędzie się Nadzwyczajne Posiedzenie Rady Nadzorczej.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**
Grażyna Nowak

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**
Agnieszka Szot

Protokołowała: Agnieszka Goździk