

PROTOKÓŁ nr 2/24
z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ
z dnia 26.02.2024 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. 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. Suchodolski Zbigniew | Członek Komisji Statutowej |
| 13. Piotrowski Tomasz | Członek Komisji Technicznej |
| 14. Tarasiewicz Anna | Członek Komisji Technicznej |
| 15. Kalwasiński Sławomir | Członek Rady Nadzorczej |

oraz

Świdowski Dariusz – Prezes Zarządu

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

Klein Leszek – Główny Księgowy

Wojciechowicz Jolanta - Lustrator

Goździk Agnieszka – specjalista ds. organizacyjnych

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

Posiedzenie Rady Nadzorczej rozpoczęło spotkanie z lustratorem Panią Jolantą Wojciechowicz. Omówiono wstępnie obszar lustrowanych zagadnień oraz została potwierdzona wskazana przez Radę Nadzorczą osoba upoważniona do roboczych kontaktów w trakcie lustracji.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA

1. Przyjęcia protokołu z Posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2024 r.
2. Informacja z posiedzenia prezydium Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2024 r.
3. Informacja z prac Komisji Rady Nadzorczej za miesiąc styczeń i luty.
4. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach w Spółdzielni.
5. Podjęcie uchwały w sprawie potwierdzenia cofnięcia wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
6. Informacja Zarządu na temat realizacji wniosków polustracyjnych za rok 2018-2020 oraz badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta za 2020 rok.
7. Sprawozdanie Zarządu z wykonania Planu Remontowego za 2023 rok na dzień 31.12.2023 r.
8. Sprawozdanie Zarządu z realizacji działań windykacyjnych za I półrocze 2023 r. i za cały 2023 r.
9. Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu Finansowego Spółdzielni za 2023 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu finansowego funduszu remontowego na 2024 r.
11. Przedstawienie projektu zmian do regulaminu rozliczania mediów.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany regulaminu przeprowadzania przetargów.
13. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany ryczaftu kilometrów dla członków Zarządu.
14. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii dla z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych.
15. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
16. Sprawy formalne.
17. Sprawy wniesione.

1. OTWARCIE POSIEDZENIA

Otwarcia posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej dokonała Przewodnicząca Agnieszka Szot. Przewodniczącą RN przywitała zaproszonych gości, członków Rady Nadzorczej oraz Lustrator Panią Jolantę Wojciechowicz, którą poprosiła o omówienie dotychczasowych wyników. Przeprowadzana lustracja dotyczy okresu od 1 I-c 2020 r. do 31 grudnia 2023 r.

Lustrator na wstępie poinformowała, że miała już przyjemność lustrować LWSM Wrzeszcz w 2016 r. Obecnie lustracja jest już w połowie przeprowadzona, a w związku z zaistniałą sytuacją w Spółdzielni, badanie dotyczące organów jest przeprowadzane w sposób szczegółowy, który polega na dokładnym przeczytaniu wszystkich protokołów z posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia.

Lustrator podkreśliła, że jest zachwycona sposobom prowadzenia dokumentacji RN oraz protokołów i że otrzymuje wszystkie dokumenty na czas, z czego jest bardzo zadowolona.

Poinformowała członków RN, że nigdy nie omawia się ustaleń w trakcie lustracji, robi się to dopiero po podpisaniu protokołu. W Spółdzielni dużo rzeczy zostało zrobione od poprzedniej lustracji, ale jeszcze jest sporo rzeczy, które należy unormować, w tym również zapisy Statutu.

Lustrator nadmieniła, że lustracja będzie trwała do kwietnia i jeżeli członkowie RN mają jakieś pytania, czy sprawy, które chcieliby, żeby zbadała, to na pewno się tym zajmie. Na zadanie pytanie w sprawie niesłusznie pobieranych udziałów członkowskich, Lustrator odpowiedziała, że zwróciła uwagę na tę sprawę i poprosiła Głównego Księgowego o dane odnośnie ilości osób i kwoty, jaka została wpłacona z tytułu udziałów od 9 września 2017 r., a także o wydruki księgowe analityczne, czyli obroty konta od stycznia do grudnia tam, gdzie są księgowane udziały.

Udziały były pobierane niesłusznie, ponieważ prawo tego nie przewidywało. To, że Sąd Rejestrowy zarejestrował Statut, to wcale nie oznacza, że wszystkie jego zapisy są zgodne z prawem. W momencie, kiedy zmienia się prawo i wszystkie Spółdzielnie wysyłają i nowelizują swoje statuty i przesyłają do Sądu Rejestrowego często się zdarza, że w takich przypadkach sami referendarze przeglądają statuty i zdarzają się pomyłki, ale jeżeli statut jest zarejestrowany, a niektóre zapisy są niezgodne z prawem, to nie oznacza, że należy je stosować.

W kwestii pobieranych udziałów najprawdopodobniej będzie wniosek ze strony Związku o zwrot niesłusznie pobranych kwot na udziały.

Lustrator zakomunikowała, że w dokumentacji z Walnego Zgromadzenia natrafiła na zapis, że była wniesiona kasacja do Sądu Najwyższego odnośnie wygranych spraw dotyczących udziałów,

niestety dokumentów na ten temat nie otrzymała. Lustrator podkreśliła, że w dniu dzisiejszym poprosiła o dokumentację w tej sprawie i być może jutro już te dokumenty otrzyma do analizy. Przekazała, że robiąc lustrację w 2016 roku zakwestionowała wybór RN i wnioskuje o sprostowanie i poprawność wyboru, ale Zarząd tego nie zrobił, a wniosek w tym zakresie Walne Zgromadzenie odrzuciło. Związek, który przeprowadzał lustrację nie dostał informacji o wnioskach polustracyjnych, a informacja została wysłana do Krajowej Rady Spółdzielczej, więc ówczesny Prezes nawet nie wiedział, kto lustruje Spółdzielnię.

Odpowiadając na pytania członków RN Lustrator wyjaśniła, że z automatu wpisuje się do rejestru członków osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali, nabywając aktem notarialnym własnościowe prawo i te osoby są wpisywane z mocy prawa. One nie są przyjmowane w poczet członków, bo są już członkami w momencie, kiedy dokonają czynności prawnych. Natomiast na gruncie prawa członkostwo polega na dwóch stwierdzeniach: członkiem „**jest osoba**” i członkiem „**może być osoba**”. Jeśli chodzi o kwestię zawiadamiania właścicieli lokali o możliwości bycia członkiem Spółdzielni to Spółdzielnia nie ma takiego obowiązku, ponieważ Ustawa tego nie przewiduje, ale przy okazji najbliższego Walnego Zgromadzenia wysyłając zawiadomienie z porządkiem obrad można zamieścić informację, że **Zarząd informuje, że członkami Spółdzielni mogą być właściciele lokali oraz małżonkowie, którym przysługuje wspólne prawo do lokalu.** Lustrator podkreśliła, że jeżeli chodzi o rejestr członkowski Spółdzielnia wykonała dużą pracę, ponieważ po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2017 r. należało przejrzeć wszystkie akta członkowskie i dokonać stosownych wpisów na dzień 9 września 2017 r. odnośnie wpisania do rejestru członków lub skreślenia osób nieuprawnionych.

Na pytanie członka Komisji Statutowej Aleksandry Stenki o odmowę przyjęcia w poczet członków w 2018 roku, ponieważ nie wpłaciła udziałów i została obciążona opłatą za nie członkostwo, pomimo obowiązującej już nowelizacji ustawy, Lustrator powiedziała, że sprawdzi ten przypadek bardzo dokładnie.

Przewodnicząca RN podziękowała Lustrator i przekazała, że dla Rady Nadzorczej najbardziej istotny jest do zbadania okres **po 14 czerwca 2023 r.**, kiedy wybraną Radę na Walnym Zgromadzeniu w dniach 14-15 czerwca 2023 r. uznano za nieistniejącą, Prezes Barbara Wireńska nie otrzymała absolutorium i w konsekwencji złożyła oświadczenie o rezygnacji z funkcji Prezesa i rozwiązaniu umowy o pracę na stanowisku Głównego Księgowego z dniem 30 września 2023 r.,

od dnia 1 października 2023 r. został zatrudniony nowy Główny Księgowy, a Rada Nadzorcza została skutecznie wybrana dopiero 25 września 2023 r.

Przewodnicząca RN przekazała, że do kontaktu z ramienia Rady Nadzorczej został wyznaczony Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński.

Następnie poprosiła Prezesa Dariusza Świdowskiego o podzielenie się wrażeniami z pierwszego miesiąca pracy.

Prezes poinformował o dobrej współpracy z pracownikami Spółdzielni. Na chwilę obecną przeprowadził rozmowy z pracownikami, dokonuje wstępnej oceny potrzeb i możliwości. Bardzo dobrze ocenia współpracę z nową kancelarią prawną. W trakcie przygotowania są procedury dotyczące windykowania należności, zarówno czynszowych jak i najmu lokali użytkowych. Część spraw została już przekazana radcy prawnemu.

W przypadku Planu Finansowego na rok 2024, Prezes na podstawie analizy przedstawionej przez Głównego Księgowego, wskazuje, że należy dokonać korekty stawki na eksploatację. Aktualne wpływy nie pokrywają bieżących potrzeb. Aby wpływy i wydatki się bilansowały, to należałoby podnieść stawkę o około 0,50 zł/m². Aktualnie w Spółdzielni stawki za eksploatację są zaniżone. W innych gdańskich Spółdzielniach opłaty za eksploatację są w granicach 3,46 zł/m² i u nas należałoby rozważyć podniesienie opłat. Średnio czynsz byłby wyższy o około 15 - 18 zł. Nie są to wysokie podwyżki i mieszkańcy specjalnie by tego nie odczuli. Prezes dodał, że postara się wyprostować wszystkie problematyczne sprawy i ma nadzieję, że współpraca będzie się dobrze układała.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska wskazała, że należałoby się skupić na lokalach użytkowych, a nie na podwyżkach dla mieszkańców.

2. PRZYJĘCIA PROTOKOŁU Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ Z DNIA 15.01.2024 .

Przewodnicząca RN zwróciła się do członków RN z pytaniem, czy zapoznali się z treścią protokołu z dnia 15 stycznia 2023 r. i czy mają do niego uwagi.

Członek RN Sławomir Kalwasiński zakomunikował, że w pkt. 16 protokołu jest nieścisłość dotycząca pierwotnej wersji protokołu, w którym była mowa, iż Przewodnicząca RN wyraża zgodę na rotacyjne uczestnictwo członków RN w posiedzeniach Zarządu i uznała to za dobry pomysł.

W ostatecznej wersji jest jednak zapis, że uczestnictwo w posiedzeniach Zarządu może nastąpić na podstawie przesłanego zaproszenia przez Zarząd oraz akceptacji przez Prezydium RN.

Przewodnicząca RN odnosząc się do zastrzeżeń Sławomira Kalwasińskiego powiedziała, że protokół jest wysyłany odpowiednio wcześniej wszystkim członkom RN po to, żeby mogli wnieść swoje zastrzeżenia przed posiedzeniem Rady Nadzorczej. Zgłaszanie uwag już na samym posiedzeniu skutkuje ograniczeniem czasu na omawianie istotnych spraw dotyczących podnoszonych tematów i weryfikowanych zagadnień. Jeżeli chodzi o omawiany pkt. 16, nikt w terminie nie wniósł poprawek, a sposób zgłaszania członka RN do uczestnictwa w posiedzeniach Zarządu został skonsultowany z Prezydium RN i Zarządem, co nie wyklucza rotacyjnego uczestnictwa członków RN a jedynie porządkuje tę zasadę. W związku z tym, Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie zatwierdzenia protokołu z dnia 15 stycznia 2023 r. Ponownie podkreśliła, iż wszystkie uwagi powinny być złożone w określonym terminie, ponieważ na posiedzeniu Rady przeprowadzane jest głosowanie nad ostateczną wersją protokołu.

Członek RN Sławomir Kalwasiński poinformował, iż nie zgadza się z przedstawioną argumentacją, ponieważ zgodnie z zapisem § 16 ust.1 Regulaminu RN posiedzenia RN są protokołowane. Protokół podlega przyjęciu na następnym posiedzeniu Rady, przyjęte poprawki i uzupełnienia nanosi niezwłocznie protokolant, nie tydzień wcześniej.

W odpowiedzi Przewodnicząca RN podkreśliła, że jednocześnie głosując za przyjęciem protokołu, głosuje się za przyjęciem poprawek, więc przyjęcie poprawek zostało przegłosowane przeciw.

w głosowaniu udział brało	15 osób
za uchwałą głosowało	14 osób
przeciw uchwale głosowała	1 osoba

za uchwałą głosowali:

Człapińska Halina
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Obarzanek Weronika
Siłkowska Alina

przeciw uchwale głosowali:

Kalwasiński Sławomir

Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Tarasiewicz Anna
Szot Agnieszka

3. INFORMACJA Z POSIEDZENIA PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

Informację z posiedzenia Prezydium przedstawiła z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska, która poinformowała, że Prezydium odbyło się w dniu 25 stycznia 2024 r. w trybie online.

Celem posiedzenia było wskazanie tematów i projektów uchwał, które będą podejmowane na posiedzeniu RN w dniu 26 lutego 2024 r.

Poruszono następujące tematy:

- warunków zatrudnienia nowego Prezesa
- obowiązującego Układu Zbiorowego LWSM „Wrzeszcz”
- planowanego rozpoczęcia lustracji
- przedstawienia mieszkańcom szczegółowego rozliczenia kosztów ogrzewania w połowie sezonu, które mają być wywieszane w lutym w każdym budynku
- organizacji spotkania w sprawie nowej strony internetowej w dniu 7 lutego 2024 r.

Ustalono, że ze względu na duży zakres bieżących spraw dyskusja na temat schematu organizacyjnego i ewentualnych zmian zostanie przeniesiona na posiedzenie RN w marcu.

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
- windykacji na dzień 31.06.2023 r. oraz 31.12.2023 r.
- planu remontów na dzień 30.06.2023 r. oraz 31.12.2023 r.
- realizacji wniosków polustracyjnych, wnioski lustratora po ostatniej lustracji oraz informacja o realizacji tych wniosków, opinii biegłego rewidenta za 2022 rok oraz realizacji zaleceń
- sposobu rozliczenia mediów za sezon grzewczy 2022-2023 r.
- wyroku Sądu dotyczące pobierania udziałów od nowych członków Spółdzielni
- bilans otwarcia budynków po 2007 r.

Do uczestnictwa w posiedzeniu Prezydium zostali zaproszeni członek RN oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Grażyna Nowak oraz z-ca Prezesa d.s. techniczno-eksploatacyjnych Mirosław Murczkiewicz.

Informacja z posiedzenia Prezydium RN z dnia 25 stycznia 2024 roku wpięta jest jako załącznik w odrębny segregator.

4. INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ

Sprawozdanie z działań Komisji rewizyjnej przedstawił Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer. Poinformował zebranych, że Komisja zajęła się zadłużeniami i tematem pobieranych udziałów członkowskich. Zgodnie z przedstawionym przez dział księgowości zestawieniem udziałów za okres od 9 września 2017 r. do 30 września 2022 r. poinformował, iż zostały pobrane udziały w wysokości 501.535,81 zł. Komisja Rewizyjna poprosiła o potwierdzenie tej kwoty, z uwagi na fakt, iż przedstawiana poprzednio kwota była o 30.000,00 zł wyższa. Zdaniem Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej udziały te powinny być zwracane na podstawie złożonego wniosku.

Przewodnicząca RN zasugerowała, że w tej sprawie należałoby zwrócić się do prawnika o opinię i propozycje dalszego postępowania, a Zarząd powinien podjąć decyzję, co z tym zrobić.

Komisja Rewizyjna zajęła się również przedstawionym przez Spółdzielnię wykazem zadłużenia lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2023 r. - łączna kwota zadłużenia wynosi 434.000,00 zł, do komornika zgłoszona jest połowa tych spraw. Występuje jedno dość duże zadłużenie przez firmę, która oszukała również inną Spółdzielnię, ale są także firmy, które notorycznie zalegają z płatnościami i od kilku lat regularnie pojawiają się w każdym zestawieniu.

W związku z tym, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer zaproponował, żeby Zarząd zorganizował spotkanie z właścicielami firm, o których mowa w celu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska dodała, że firmy, które są zadłużone na duże kwoty wpłacają od czasu do czasu jakieś drobne sumy i na to wygląda, że te pieniądze są nie do odzyskania. W takim wypadku należy zadać pytanie o gospodarność i dotychczasowe działania, które doprowadziły do powstania takiego zadłużenia, dlaczego nie podjęto odpowiednio wcześniej działań.

Główny Księgowy wyjaśnił, że są to sprawy stare, dawno skierowane do Sądu, gdzie były egzekucje komornicze i na to w większości są utworzone rezerwy aktualizujące, które przeszły w ciężar kosztów i te wierzytelności należy spisać na zasadzie stwierdzenia przez prawnika, że są nieściągalne.

Przewodnicząca RN zapytała jakie przy okazji tych windykacji Spółdzielnia poniosła koszty związane z obsługą prawną, czy działania podjęte były w odpowiednim terminie i czy były adekwatne do sytuacji.

Ponadto z uwagi na wiele pytań dotyczących działań Zarządu kierowanego przez Prezes Barbarę Wireńską, w celu rozwiania wszelkich wątpliwości, poprosiła o przedstawienie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego z przekazania obowiązków z dnia 30 września 2023 r. oraz o wyjaśnienie w jaki sposób zostały przekazane dokumenty. Zgodnie z Regulaminem Zarządu ustępujący Prezes ma obowiązek ich przekazania następującemu Zarządowi i wnosi o przedstawienie protokołu członkom RN.

Następnie Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer przedstawił otrzymane ze Spółdzielni zestawienie zadłużenia mieszkańców, które wynosi łącznie 888.661,16 zł, w tym sprawy spadkowe 127.218,78 zł oraz lokal mieszkalny z licytacji bez zaspokojenia 124.395,38 zł. Generalnie sprawy windykacyjne są dobrze prowadzone, ale do trzech, góra sześciu miesięcy.

Wniosek nasuwa się taki, żeby zadłużenia powyżej trzech miesięcy scedować na firmę windykacyjną lub firmę prawniczą, ponieważ są mieszkańcy, którzy nagminnie nie płacą czynszu. Prezes Zarządu Dariusz Świdowski poinformował, że Spółdzielnia podpisała umowę z kancelarią prawną, w której jeden z radców prawnych został wyznaczony wyłącznie do prowadzenia omawianych spraw.

Członek Komisji Rewizyjnej Weronika Obarzanek wyraziła zadowolenie z faktu, że w sprawy windykacji zostanie włączony Radca Prawny, ponieważ do tej pory była mała ściągalność długów w Spółdzielni. Zadłużone mieszkanie było sprzedawane z długiem hipotecznym, wchodził komornik, mieszkanie było sprzedawane na licytacji komorniczej, a Spółdzielnia zostawała z niczym. Trzeba pamiętać, że większość mieszkań w tej chwili posiada hipoteki i Spółdzielnia nie powinna dopuszczać do tak dużych zadłużeń i częściej należy przyglądać się wpłatom czynszów przez mieszkańców i szybciej reagować na występujące zadłużenia.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz dodał, że kiedyś była taka zasada, że na Radę byli zapraszani zadłużeni mieszkańcy i przynosiło to rezultaty w postaci składania pism z prośbą o rozłożenie występującego zadłużenia na raty.

Członek Komisji Statutowej Zbigniew Suchodolski zaproponował, żeby do zadłużonej osoby przychodziło pismo z Kancelarii Prawnej. Być może ten sposób zmobilizuje dłużników do szybszej spłaty zadłużenia.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska poprosiła o uzupełnienie otrzymanych informacji w sprawie zadłużenia, czy jest to zadłużenie z odsetkami czy bez odsetek.

Główny Księgowy wyjaśnił, że w zestawieniu o zadłużeniu jest podana bez odsetek, te są naliczane dopiero od momentu, kiedy jest termin zapłaty i są to odsetki ustawowe.

Przewodnicząca RN zapytała o przedstawione mieszkańcom rozliczenia za wodę, które weszły w rozliczenie za grudzień, a zostały przygotowane z datą 8 lutego 2024 r. i w konsekwencji powstało ujemne saldo czynszowe na dzień 31.12.2023 r. Jest to istotne dla mieszkańców, którzy terminowo dokonują opłat czynszowych i powstają pytania czy zostaną naliczone odsetki od 31 grudnia 2023 r. Rozliczenie zostało dokonane dopiero w lutym, z umowy wynika, że firma Techem robi odczyty wodomierzy na dzień 31 grudnia 2023 r., przedstawia je Spółdzielni w terminie 14 dni, a następnie rozliczenia generowane są z systemu DOM 5. Aktualnie w spółdzielni zatrudnionych jest dwóch specjalistów ds. rozliczeń mediów, którzy dokonują dwa razy w roku rozliczeń wody oraz raz w roku rozliczenia sezonu grzewczego. W związku z tym, RN prosi o informacje dotyczącą zakresu obowiązków pracowników i wykonywanych przez nich zadań.

Główny Księgowy wyjaśnił, że wprowadzenie rozliczenia do grudnia jest związane z tym, że rozliczenie mediów musi nastąpić w danym roku.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer poprosił Zarząd o przygotowanie na piśmie informacji dotyczących rozliczenia mediów w lokalach użytkowych (podpis osoby sporządzającej, podpis osoby weryfikującej), jak często jest to robione i w jaki sposób się odbywa oraz zestawienia zsympów, które są zamknięte i przez kogo są wynajmowane a także wyjaśnienie, dlaczego w takich samych zsympach są różne stawki za wynajem.

Członek Komisji Statutowej Zbigniew Suchodolski zauważył, że niepokojące jest to, że w przeciągu pół roku zadłużenie na lokalach użytkowych wzrosło o prawie 150.000,00 zł.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer dodał, że nie ma oddzielnych kont z udziałami członkowskimi, natomiast są robione krótkoterminowe lokaty na koniec miesiąca jak mieszkańcy wpłacają czynsz.

Przewodnicząca RN poprosiła, żeby dokumenty przesyłane do Rady, czy jakiegokolwiek inne informacje kierowane do członków Spółdzielni były podpisywane przez osobę sporządzającą, bo niestety mimo wielu próśb nie jest to stosowane. Sekretarz RN Tomasz Piotrowski podkreślił, że ta sprawa była poruszona wielokrotnie, również na ostatnim spotkaniu w siedzibie Spółdzielni w obecności Radcy Prawnego i Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych. Prezes Zarządu poinformował, że zauważył ten problem i odbył w tej sprawie spotkanie wyjaśniające.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska dodała, że nawet w umowie z firmą Techem, którą Rada dostała do wglądu na pierwszej stronie zamiast wpisu określającego jaka umowa zostaje rozwiązana, jest puste, wykropkowane pole. Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska pytała jak można było podpisać i parafować taką umowę. Dodała również, że już miesiąc temu zwróciła uwagę, że na stronie internetowej jest zamieszczona błędna informacja i niestety do tej pory nie jest poprawiona.

Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że faktycznie nastąpił błąd przy tworzeniu tego dokumentu i zdublowały się informacje, które mogą wprowadzić w błąd.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska w odpowiedzi przekazała, że można było od razu zdjąć ze strony ten dokument i zamieścić poprawiony komunikat.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer zwrócił uwagę na niepodpisane informacje o wymianie wodomierzy wywieszane na klatkach schodowych i wspomniał o braku możliwości dodzwonienia się do firmy zajmującej się wymianą. Poprosił o informację, kto nadzoruje akcję wymiany wodomierzy, czy harmonogramy wymiany zamieszczone na stronie są aktualne.

Przewodnicząca RN dodała ponadto, że członkowie Rady nie otrzymują dokumentów, o które proszą, często są one niekompletne lub zawierają rozbieżne dane. Z-ca Prezesa ds. techniczno-

eksploatacyjnych Mirosław Murczkiewicz przekazał, że pracownicy mają bardzo dużo bieżących spraw, często nie są w stanie zdążyć z przygotowaniem wszystkich dodatkowych tematów.

Sekretarz RN Tomasz Piotrowski podsumowując powiedział, że szkoda pracy, którą wykonują członkowie RN i pracownicy Spółdzielni. Wielokrotne powracanie do tych samych tematów to strata czasu.

Główny Księgowy zaznaczył, że na dzisiejszym posiedzeniu Rady Nadzorczej w Porządku Obrad przewidziany jest punkt dotyczący zatwierdzenia sprawozdania z działań windykacji oraz sprawozdania finansowego za rok 2023. Niestety jest to niemożliwe, ponieważ nie został zamknięty jeszcze rok 2023 i brak jest pełnych danych do takich sprawozdań, fizycznie jest to niemożliwe.

Przewodnicząca RN poinformowała, że jeżeli nie mogą być omawiane dziś sprawozdania za cały rok to powinny być przedstawione za pierwsze półrocze 2023 r.

Główny Księgowy odpowiedział, że dane za pierwsze półrocze były już przesyłane Radzie, ale nie były omawiane. Przewodnicząca RN odpowiedziała, że pierwsze przedstawione sprawozdanie było podpisane przez Prezes Barbarę Wireńską. Wątpliwości dotyczą wyniku finansowego, a ostateczne sprawozdanie finansowe nie zostało przedstawione Radzie Nadzorczej do dnia dzisiejszego. Dodała również, że dobrze byłoby, gdyby Rada Nadzorcza знаła wynik finansowy Spółdzielni na koniec każdego miesiąca, nie tylko dwa razy w roku tj. na 30 czerwca i na 31 grudnia. Przypomniała również, że zgodnie z ustaleniami, Główny Księgowy miał przygotować symulację opłat za ogrzewanie na sezon grzewczy 2023/2024. Na tej podstawie należałoby rozważyć zwiększenie/ zmniejszenie zaliczek na ogrzewanie, tak aby na koniec sezonu, przy ostatecznym rozliczeniu nie powstawały drastyczne kwoty niedopłat. Bardzo istotne jest, aby Spółdzielnia zachowała płynność finansową i w okresie, kiedy są wystawiane faktury przez GPEC, nie skutkowało to wstrzymaniem wszystkich innych płatności. Niestety do dnia dzisiejszego taki dokument nie został przedstawiony Radzie Nadzorczej.

Przewodnicząca RN podniosła temat hydroforni na Niedźwiedniku, ponieważ Biegła Rewident wykazała, że od czasu zakupu hydroforni, jej nowy właściciel nie zapłacił należnych opłat, budynek nie jest zabezpieczony, Spółdzielnia nic w tej sprawie nie zrobiła. Na Walnym Zgromadzeniu w

dniach 14-15 czerwca 2023 r. podjęto próbę sprzedaży działki wraz z pozostałą częścią budynku. Niestety pomimo sygnalizowania problemu, Zarząd nie podjął żadnych czynności.

Główny Księgowy przekazał, że to co jest nabyte, czyli udział w gruncie i w budynku, to od tego Spółdzielnia nie nalicza podatku, liczony jest tylko od tej części, która stanowi własność Spółdzielni.

Przewodnicząca RN dodała, że są jednak koszty należne Spółdzielni, które nie zostały zapłacone.

Sprawozdanie z działań Komisji Technicznej przedstawił Przewodniczący Komisji Technicznej Andrzej Kessler. Poinformował, że członkowie Komisji Technicznej zajmowali się zmianami do Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane i eksploatacyjne. Uwagi zostały przesłane członkom komisji.

Temat Regulaminu nie został zamknięty i w związku z tym, Andrzej Kessler złożył rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej. Dodał, że na przełomie stycznia i lutego odbył nieformalne spotkanie z działem technicznym, które miało na celu przygotowanie planu działań, uzyskanie informacji o odbiorach, przekazanie uwag do regulaminu udzielania zamówień. Po tej wizycie nastąpiły wydarzenia skutkujące brakiem dalszych działań. Przewodniczący Komisji Technicznej Andrzej Kessler oświadczył, że ma nadzieję, że nowy Przewodniczący będzie potrafił lepiej i skuteczniej te działania zakończyć.

Sprawozdanie z działań Komisji Statutowej przedstawił Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński. Poinformował zebranych, że w dniu 29 stycznia 2024 r. odbyło się spotkanie z Lustrator. Ponadto na zaproszenie Zarządu odbyło się spotkanie w kwestii zmiany regulaminu mediów. Niestety nie przedstawiono żadnych konkretnych zmian. Została poruszona sprawa braku podpisów pod dokumentami wychodzącymi ze Spółdzielni do mieszkańców oraz członków RN. Odbyło się również posiedzenie komisji przetargowo-negocjacyjnej i na ten cel sporządzona była notatka i przesłana do członków RN. Regulamin mówi o tym, że komisję powołuje Prezes i jeżeli przyjąć, że na koniec listopada 2023 r. Prezesem była Grażyna Nowak to ona powinna tę komisję powołać. W sytuacji, kiedy komisję i siebie, jako Przewodniczącego powołuje z-ca Prezesa powstaje wiele wątpliwości i jest niezgodny z Regulaminem Zamówień.

Prezes Zarządu poinformował, że negocjacje zostały anulowane do momentu uchwalenia nowego regulaminu i prawidłowego powołania komisji przetargowej. Poprawkami do Regulaminu zajął się

radca prawny. Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński poinformował, że otrzymany regulamin jest niedopracowany, a na skierowane uwagi RN nie dostała odpowiedzi.

Z-ca Prezesa zauważył, że Zarząd nie dostał żadnej informacji zwrotnej, jeśli chodzi o uwagi.

Przewodnicząca RN odpowiedziała, że wersja regulaminu wpłynęła na tyle późno, że Rada nie jest w stanie przygotować odpowiedniej wersji na posiedzenie i poprosiła, żeby dokumenty, które mają być przedmiotem uchwał na posiedzeniu RN wpływały minimum na 7 dni przed posiedzeniem RN, inaczej Rada nie będzie w stanie podejmować żadnych uchwał.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz poinformował, że regulamin był wysłany na pewno na 7 dni przed posiedzeniem.

Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński powiedział, że Zarząd musi dalej pracować na regulaminem, bo jest wiele punktów, które należy zmienić. Na tę chwilę Rada Nadzorcza może tylko zgodzić się na zmianę kwoty, o której mowa w regulaminie.

Członek Komisji Statutowej Zbigniew Suchodolski również zauważył, że w regulaminie jest sporo błędów, a także literówek, które należy poprawić.

Na koniec Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński dodał, że komisja zajmuje się również pracami nad zmianą statutu oraz Regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

5. INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH

Na zaproszenie Prezesa Dariusza Świdowskiego przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniach Zarządu.

W lutym odbyły się dwa posiedzenia i uczestniczyli w nich:

Przewodnicząca RN Agnieszka Szot

Sekretarz RN Grażyna Nowak

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska

Członek RN Sławomir Kalwasiński

Informacje z prac Zarządu przekazał Prezes Dariusz Świdowski, który poinformował, że w styczniu podjęto 25 uchwał, w tym:

- 15 uchwał w sprawach członkowsko-mieszkaniowych,
- 1 uchwałę w sprawie rozliczenia inwentaryzacji materiałów niewbudowanych na 31.12.23r.,
- 5 uchwał w sprawach eksploatacyjnych, w tym 2 uchwały dot. indywidualnych spraw członków Spółdzielni,
- Zarząd wyraził zgodę na zmianę stawki, uwzględniając wzrost minimalnego wynagrodzenia za ochronę budynku Grunwaldzka 92/98,
- w związku z podjętą przez RN uchwałą 16/18 z dnia 25.09.2018 r. oraz mijającym terminem ważności wodomierzy, Zarząd podjął uchwałę nr 20/24 o wymianie.
Koszt zakupu oraz instalacji wodomierzy w kwocie 137 zł pokrywają właściciele mieszkań,
- Zarząd wyraził zgodę na zamontowanie systemu SOS na bramie wjazdowej na osiedlu Chrobrego i obciążyć kosztami mieszkańców osiedla,
- podjęto również uchwały w sprawach technicznych, była to zgoda na wykonanie w trybie awaryjnym schodów terenowych przy budynku ul. Góralska 63 oraz ogłoszono przetarg na roboty: murarsko-tynkarskie, remont balkonów, roboty dekarские, malarskie, drogowe, elektryczne, przegląd roczny instalacji gazowej oraz na wykonanie i montaż drzwi ALU do klatek schodowych,
- podjęto 2 sprawy organizacyjno-pracownicze.

W miesiącu lutym odbyły się dwa posiedzenia Zarządu i podjęto 29 uchwał:

- w sprawach członkowskich było 17 uchwał, a finansowych 2 uchwały te dotyczyły indywidualnych spraw członków Spółdzielni,
- Zarząd powołał komisję przetargowo-negocjacyjną na 2024 roku, zatwierdził protokół z przetargu na roboty kominiarskie,
- przyjęto wypowiedzenie umowy na lokal użytkowy Batorego 37,
- wyrażono zgodę na prowadzenie działalności w mieszkaniu w budynku Góralska 65,
- Zarząd podjął decyzję o naliczeniu kary umownej w wysokości 2% wynagrodzenia za styczeń za nienależyte sprzątnięcie osiedla Niedźwiednik dla firmy Lireco, oraz odbyło się w tej sprawie spotkanie z właścicielami firmy,

- 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,
- w związku z zamknięciem gazu przez Zakład Gazowniczy w budynkach Batorego 35, 37, 39 Zarząd zlecił wymianę instalacji gazowej w budynkach Batorego 37,39,
- 2 uchwały pracownicze dot. naliczenia funduszu świadczeń socjalnych na 2024 r.,
- w sprawie odstąpienia od stosowania Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy zawartego w dniu 6 lipca 1995 rok i Zarząd wystąpił do PIP-u o wykreślenie UZ z rejestru układu.

Ponadto Zarząd Spółdzielni wypowiedział umowę na świadczenie usług informatycznych i jest w trakcie negocjacji umowy wykonania audytu systemu informatycznego, uporządkowania oprogramowania i zaprojektowania nowej strony internetowej Spółdzielni. Zaplanowano również spotkanie w sprawie RODO, w tym Inspektora ds. RODO.

W siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie z przedstawicielem firmy Schindler, który przedstawił ofertę wymiany windy przy ul. Grunwaldzka 121.

Odkonduło się również spotkanie z firmą Lireco w sprawie poprawy, jakości wykonywanych usług.

Przewodnicząca RN dodała, że w przypadku firmy Lireco prosi o zwróceniu uwagi na wycinkę krzewów na skarpach, która może spowodować osuwanie terenu. Zapytała również, kto jest odpowiedzialny za gospodarkę terenami zielonymi w Spółdzielni, jak ustalany jest zakres wykonywanych prac przez Lireco i w jaki sposób nadzorowany.

Prezes poinformował następnie, że zostało wydzierżawione nowe urządzenia kserujące i znacząco został obniżony koszt wydruku z 1,30 zł do 0,30 zł za stronę.

Ponadto przekazał, iż wszystkie regulaminy zostały przekazane do analizy przez kancelarię prawną

Prezes wskazał, iż na podstawie wniosków przedstawionych przez Głównego Księgowego dotyczących sytuacji finansowej należałoby podnieść o wspomniane wcześniej 0,50 zł koszty zależne w celu zbilansowania przychodów i wydatków. Główny Księgowy wyjaśnił, że byłyby to koszty zarządzania.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska dodała, że zgodnie z dotychczasową praktyką to lokale użytkowe pokrywały straty i w związku z tym, nie występowała pozycja koszty zarządzania.

Przewodnicząca RN powiedziała, że nie jest to prawidłowe. Biegły rewident podniosła w informacji z badania sprawozdania finansowego, że mamy źle skalkulowane stawki na koszty eksploatacyjne, nie można przekazywać nadwyżki z zysku z lokali użytkowych na pokrycie strat z kosztów eksploatacji. W efekcie mamy niedobór z przychodów z czynszów o prawie 2 mln zł.

Prezes dodał, że czynsz średnio jest niższy o 200 zł niż w innych Spółdzielniach, członkowie Rady Nadzorczej nie zgodzili się z wypowiedzią Prezesa Zarządu.

Przewodnicząca RN zaznaczyła, że czynsze powinny pokrywać koszty eksploatacyjne, a w związku z tym, że koszty eksploatacyjne są bardzo wysokie to i czynsze są wysokie. Skoro ponad 40% opłat czynszowych stanowią zaliczki na koszty ogrzewania i podgrzania wody to należałoby pilnie podjąć temat szukania oszczędności i obniżenia kosztów eksploatacyjnych.

Z-ca Prezesa dodał, że jesteśmy jedyną Spółdzielnią, która nie pobiera kosztów zarządzania.

Przewodnicząca RN powiedziała, że jeżeli spojrzymy na stawki za m² to faktycznie nie są one wysokie, ale jak spojrzymy na zapotrzebowanie energetyczne budynku i na koszty globalne, które ponosimy za ogrzewanie, to nie jest już tak mało. Wynika to z faktu, że być może w niewłaściwy sposób zrobiona była termomodernizacja. Nie zostały też porównane koszty za ogrzewanie, przed termomodernizacją i po. Nie dokonano audytów zapotrzebowania energetycznego budynków. I nad tym należałoby w pierwszej kolejności popracować. Jeżeli weźmiemy pod uwagę kwotę globalną, to czynsze w Spółdzielni są bardzo wysokie i należy poszukać odpowiednich oszczędności, również w części kosztów niezależnych od Spółdzielni, które można również skutecznie ograniczać.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz dodał, że jeżeli chodzi o koszty ogrzewania, a koszty eksploatacji to są dwie różne rzeczy, jedno są zależne drugie niezależne.

Przewodniczący Komisji Technicznej Andrzej Kessler zauważył, że fundusz remontowy ma duży wpływ na opłaty za mieszkanie i zwykle jest tak, że porównujemy wysokość czynszu z nowymi Spółdzielniami w nowych budynkach, gdzie fundusz remontowy jest minimalny.

Członek Komisji Statutowej Zbigniew Suchodolski poprosił o przygotowanie przez Zarząd prezentacji dotyczącej zestawienia opłat eksploatacyjnych pobieranych przez inne Spółdzielnie. Głównie chodzi o to, żeby te dane były potwierdzone.

Przewodnicząca RN zapytała jakie działania podjął Z-ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych w kierunku wykonania audytów energetycznych budynków. Temat wysokości kosztów za ogrzewanie budynków poruszany był od lipca wielokrotnie, a RN została przekazana informacja, iż podjęto działania i GPEC zaproponował pomoc w oszacowaniu mocy zamówionej. Do chwili obecnej nic nie zostało przygotowane.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że siłami pracowników Spółdzielni nie jest w stanie tego zrobić i należałoby się posilkować firmą zewnętrzną. Następnie Z-ca Prezesa przeszedł do omawiania spraw technicznych, między innymi poruszył sprawę awarii gazu na ul. Batorego 37, 39, a także trwającą wymianę wodomierzy. Zgłaszane uwagi mieszkańców odnośnie firmy Techem wynikały z niedociągnięć w zapisach umowy. Przede wszystkim dotyczyło się to podwykonawców firmy Techem, którzy nie zwracali się do mieszkańców z pytaniem, czy mają pozostawić stare wodomierze, a to mieszkańcom się nie podobało. Oprócz instrukcji od firmy wywieszana jest informacja ze Spółdzielni, na której podany jest również koszt wymiany wodomierzy.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zapytała, dlaczego nie było wywieszanej takiej informacji jak w 2018 r., która zapowiadała wymianę wodomierzy, a Przewodnicząca RN dodała, że jeżeli chodzi o umowę z firmą Techem, to temat będzie kontynuowany, a RN będzie miała jeszcze dużo pytań.

Ponadto Z-ca Prezesa poinformował, iż został przeprowadzony proces przegrzewu w związku z przekroczeniem występowania bakterii Legionella w budynku przy ul. Góralska 37. Proces ten był przeprowadzony dwukrotnie i niebawem powinny być wyniki.

Przewodnicząca RN dodała, że ma wątpliwości dotyczące organizacji tego zadania i sposobu informowania mieszkańców. W trakcie akcji przegrzewu nie był obecny przedstawiciel Spółdzielni, nie wszyscy mieszkańcy wiedzieli, z jakiego powodu jest on przeprowadzany. Nie zostały właściwie odkręcone zawory główne i w niektórych mieszkaniach nie było wody. Powstaje pytanie, czy została we właściwy sposób przeprowadzona akcja i czy przyniesie oczekiwany skutek.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że dlatego był przeprowadzany drugi przegrzew.

Następnie poinformował, iż odbył spotkanie z biegłym rzeczoznawcą architektem w sprawie rozwiązania prawnego umożliwiającego usunięcia spalonego kiosku przy ul. Słowackiego.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zapytała, czy Spółdzielnia z tego tytułu otrzyma odszkodowanie.

Kolejne spotkanie, jakie się odbyło, dotyczyło usunięcia drzewa pochylonego nad przejściem dla pieszych przy stawku między IV, a V zadaniem.

Odbyło się również spotkanie z pracownikiem Urzędu Miasta odpowiedzialnym za wywóz gabarytów w rejonie osiedla Niedźwiednik, na którym zapadły ustalenia w sprawie wyznaczenia takiego miejsca. Problem polega na tym, że służby do tego powołane nie chcą odbierać gabarytów z pomieszczeń zamkniętych i punkty odbioru organizowane są przy śmietnikach. Po ustaleniach z przedstawicielem Urzędu Miasta, gabaryty będą składowane w wiacie, w której firma Lireco przechowywała piach.

Odbyło się, także spotkanie z dyrektorem GPEC w sprawie rozliczania grupowego węzła na ul. Góralskiej przy sklepie KAMI.

Członek Komisji Statutowej Katarzyna Madeksza zapytała o awarię gazu na ul. Batorego 37 i 39.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że podjęto działania i jest uruchomiona firma, która jest w trakcie usuwania awarii. Będzie to wymiana całej instalacji, a w mieszkaniach, do których nie ma dostępu, będzie odcinany gaz, żeby nie przedłużać wymiany i żeby mieszkańcy mogli jak najszybciej wrócić do normalnego życia.

Niestety w związku z tym, że instalacje w budynkach są stare, przy jakiegokolwiek ingerencji zakładu gazowego i wystąpieniu przecieku, gaz jest natychmiast odłączany, a tak jak było w tym przypadku, a Spółdzielnia nie została poinformowana o zaistniałej sytuacji.

Przewodnicząca RN zapytała o wyjaśnienia dotyczące podjętych działań w tej sprawie. Próba szczelności została przeprowadzona przez zakład gazowniczy w dniu 15 lutego 2024 r., i w tym dniu w związku ze stwierdzeniem nieszczelności został odcięty gaz. RN została poinformowana o

awarii 20 lutego 2024 r., a mieszkańcy do dnia dzisiejszego, pomimo składanych pism nie otrzymali żadnych informacji. Następnie zadała pytanie, jakie procedury są stosowane w przypadku powstania awarii. Czy w trakcie przeprowadzania prób nie powinien być obecny administrator osiedla czy inna osoba wskazana przez Z-cę Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych. Poprosiła o wyjaśnienia dotyczące przeprowadzonej próby szczelności, w tym w szczególności zapisu na zawiadomieniu z PSG dotyczącego zamknięcia zaworów gazowych. „Prosimy o niekorzystanie z gazu w podanym w terminie, zawory przed urządzeniami gazowymi pozostawić zamknięte.” Przed rozpoczęciem prac związanych z przyłączeniem, ani przed rozpoczęciem próby szczelności nikt z pracowników PSG i Spółdzielni nie dopilnował zamknięcia zaworów przed licznikami gazowymi w poszczególnych mieszkaniach. Mieszkańcy nie wiedząc, na czym polegają przeprowadzone prace, ani jak technicznie wygląda próba szczelności mogli nieświadomie sprawdzać, czy kuchenki gazowe i piecyki już działają, co mogło spowodować katastrofę, ale też mogło mieć wpływ na wynik badania.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że przypadku takich awarii gazownia działa poza Spółdzielnią.

Przewodnicząca RN zapytała, czy w związku z tym od 15 do 21 lutego nic Spółdzielnia w tej sprawie nie zrobiła? I dlaczego w jednych klatkach był gaz, a w innych nie.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że część instalacji w tych budynkach była już wymieniana.

Sekretarz RN Tomasz Piotrowski zauważył, że na całym dolnym Wrzeszcz są stare budynki i stare instalacje i czy nie warto robić jednego budynku kompleksowo. Awaria na Batorego wyniesie około 150.000,00 zł a w planie remontów ujęta była kwota 85.000,00 zł.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że przeznaczona kwota była niższa w związku z tym, że część klatek była zrobiona wcześniej. Niestety dochodzą, tak jak w tym przypadku, nieprzewidziane awarie.

Przewodnicząca RN dodała, że praktyką w innych spółdzielniach i wspólnotach jest w przypadku planowania remontów, wykonywanie ich kompleksowo. Z uwagi na ograniczone środki finansowe często wykorzystywane są kredyty, a mieszkańcy danego budynku na czas spłacania kredytu

dostają zwiększone czynsze. W ten sposób można przeprowadzać kompleksowe remonty i często też korzystać z funduszy unijnych.

Członek Komisji Rewizyjnej Weronika Obarzanek zadała pytanie w sprawie wniosków złożonych na Walnym Zgromadzeniu 14-15 czerwca 2023 r. Rada Nadzorcza otrzymała kopie odpowiedzi na część pism wysłanych przez Spółdzielnię. Jedno z nich dotyczy popękanej elewacji budynku. W otrzymanej odpowiedzi, Mieszkanka została poinformowana, iż elewacja zostanie sprawdzona w czasie przeglądu 5-letniego. Czy to oznacza, iż nie zostaną podjęte wcześniej żadne kroki, nie zostanie dokonana wizja, a do tej pory elewacja może spaść, w najgorszym przypadku spowodować szkody. W następstwie zamiast zabezpieczenia elewacji, konieczna będzie naprawa w trybie awaryjnym. Ponadto sposób odpowiedzi i czas jej udzielenia jest lekceważący dla mieszkańców.

Prezes Zarządu Dariusz Świdowski zauważył, że dotychczasowa praktyka i odpowiadanie mieszkańcom na pisma po tak długim czasie jest niewłaściwe.

Przewodnicząca RN przekazała, że w przypadku wymiany wodomierzy RN zgodnie z zapisami Regulaminu Rady Nadzorczej przeprowadzi kontrolę i sporządzi z tej kontroli protokół, który zostanie przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2024 r. Jest wiele wątpliwości dotyczących trybu wyboru firmy, warunków zawarcia umowy i organizacji wymiany wodomierzy. Umowa została podpisana 28 listopada 2023 r. poza trybem postępowania negocjacyjnego na znaczną kwotę, natomiast zapytanie do firmy Techem, czy można zastosować inny wodomierz do modułu radiowego wystosowano dopiero z 10 stycznia 2024 r.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że była to kontynuacja umowy z firmą, która pięć lat temu wygrała przetarg na wymianę wodomierzy z modułami zdalnego odczytu. Moduł ten ma gwarancję na 10 lat, a wodomierz 5 lat. Po tym okresie należy go wymienić na nowy. Konieczna jest wymiana na urządzenie i moduł, które są kompatybilne. Jeśli chcielibyśmy zrezygnować z tej firmy i ogłosić nowy przetarg musielibyśmy spisać na straty moduły, które są warte blisko 600.000,00 zł.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zapytała o zapis w umowie z 2018 r. pkt 62 „gwarancja ceny wodomierza - po okresie 5 lat firma Techem gwarantuje cenę urządzenia z rabatem w wysokości 22% uwzględnionym w ofercie z dnia 21 sierpnia 2018 r.”

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz uważa, że jest to gwarancja rabatu, a nie rabatu od ceny sprzed 5 lat.

Jeżeli nie mogły być zastosowane ceny z 2018 r. to powinien być ogłoszony nowy przetarg oznajmiła Przewodnicząca RN. Ponadto RN nie została poinformowana, iż zawarto umowę bez postępowania negocjacyjnego na kwotę przekraczającą 10.000,00 zł określoną w regulaminie zamówień. W związku z tym, że z-ca Prezesa był w 2018 r. w komisji przetargowej z ramienia RN, Przewodnicząca RN chciałaby wiedzieć, czy umowa była konsultowana z prawnikiem.

Prezes odpowiedział, że występował tylko, jako osoba obserwująca bez prawa głosu.

Przewodnicząca RN zapytała, czy obecna umowa była przedstawiona prawnikowi i dlaczego doszło do podpisania umowy bez przetargu, bez negocjacji, bez informacji do RN.

Chodzi o gospodarność i to są istotne tematy, które należy wyjaśnić.

Przewodnicząca RN poprosiła ponownie o informacje ze spotkania w sprawie szacunku mocy zamówionej.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że przedstawiciel firmy GPEC obiecał, że jeżeli mielibyśmy osobę, która się tym zajmie, to dostarczą wszelkie potrzebne informacje. Spółdzielnia powinna rozważyć zlecenie tego tematu firmie zewnętrznej.

Przewodnicząca RN wskazała, że temat rozliczenia ciepła i zamówionej mocy jest żywym tematem, a w dalszym ciągu RN nie otrzymała żadnej odpowiedzi.

Z-ca Prezesa w odpowiedzi przekazał, że były wysłane do wiadomości RN tabelki z rozliczeniami oraz sposób rozliczania na podstawie V zadania tam, gdzie jest najbardziej skomplikowany węzeł. Moc zamówiona jest niewielkim składnikiem zużycia ciepła i nawet obniżenie w granicach kilku procent tej mocy, która będzie się wiązała z tym, że mamy ryzyko nie dogrzewania budynków, a jednocześnie niewiele to wpłynie na cenę.

Członek Komisji Rewizyjnej Barbara Nogalska zwróciła uwagę na skargę wysłaną do KRS przez mieszkankę Spółdzielni w sprawie rozliczenia ciepła i prośbą o przeprowadzenie lustracji. Być może jest jakiś błąd w programie lub błąd w zatrudnieniu pracownika, który się zajmuje

rozliczaniem ciepła, ponieważ przedstawione w piśmie argumenty i wyliczenia na przykładzie wężła ciepłego (zadanie V) mają uzasadnienie.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że na każde pismo mieszkanki Niedźwiednika była wysłana odpowiedź i zapewnił, że Zarząd bardzo poważnie podchodzi do tej sprawy.

Przewodnicząca RN dodała, że rozliczenie mediów odbywa się dwa razy w roku, może warto skontrolować, jak to jest robione. Temat nie jest nowy, a potrzebę szczegółowej weryfikacji rozliczeń członkowie spółdzielni sygnalizują od wielu lat.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer zauważył, że na V zadaniu jest problem z ogrzewaniem i najprawdopodobniej z uwagi na niewłaściwą izolację lub stan rur są duże straty ciepła. Konieczne jest pilne przeprowadzenie badania stanu technicznego instalacji.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz poinformował, że rozmawiał o tym problemie z GPEC-em i jeśli chodzi o straty, które są generowane na przesyle, na którym są największe odległości między wężłem a budynkami są rzędu 7% całej opłaty i to są straty z tego, że na przesylach wyparowuje ciepło.

Członek Komisji Rewizyjnej Barbara Nogalska zauważyła, że na zadaniu V musi występować jakiś problem, w związku z tym, że co drugi budynek ma dopłatę, a co drugi ma zwrot.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer zauważył, że z wywieszonych informacji o zużyciu ciepła wynika, że zużywane jest więcej ciepła niż w ubiegłym roku.

Przewodnicząca RN dodała, że powinniśmy się zastanowić jak ograniczyć to zużycie, a nie przerzucać 1:1 koszty na mieszkańców. I zapytała o decyzje w sprawie modernizacji wężła ciepłego na ul. Chrobrego, ponieważ mieszkańcy zwracają się do Zarządu w tej sprawie od 2017r.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz odpowiedział, że wężły nie są własnością Spółdzielni, zawsze w nich jest wyższa temperatura, a ogrzewanie jest naliczane za wężłem.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zauważyła, że po modernizacji na V zadaniu są większe zużycia i dopłaty do ogrzewania. Chciałaby wiedzieć, czy była zrobiona analiza zużycia GJ przed modernizacją i po modernizacji.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz wyjaśnił, że były źle ustalone zaliczki, a także zauważył, że jeżeli chodzi o modernizację, to jest wiele do zrobienia, i że nie możemy oczekiwać od budynków, które mają kilkadziesiąt lat, że będą dobrze funkcjonowały i nie będzie żadnych wad natury technicznej. Niestety mamy ograniczone fundusze i możemy poruszać się tylko w zakresie tego funduszu remontowego, który mamy. Jest zgoda, że należy się pochylać nad tym, co należałoby zrobić, żeby jak najmniej tego ciepła zużywać, ale to nie znaczy, że to osiągniemy w ciągu jednego roku.

Przewodnicząca RN zaznaczyła, że odnosi wrażenie, że plan finansowy i plan remontowy to jedno, a rzeczywistość to drugie. I zatwierdzanie ich przez RN to fikcja, gdyż w rzeczywistości nikt, na żadnym etapie realizacji planów nie kontroluje, czy wydatki są zgodne z założeniami. W większości prace remontowe nie są wykonywane planowo, a budżet remontowy pokrywa wyłącznie zlecenia „z wolnej ręki” tj. awarie. Kolejny raz zwróciła się o przedstawienie kompletnej bazy budynków zawierających wszystkie informacje tj.: przeglądy techniczne, wykonane remonty, zalecenia dotyczące niezbędnych prac do wykonania, saldo funduszu remontowego na budynek, kwota rocznego przychodu funduszu i inne. W sytuacji ograniczonych środków, warto zwrócić się do mieszkańców z ankietą dotyczącą wskazania, jakie potrzeby mają mieszkańcy, co należy wg nich w pierwszej kolejności wykonać. Ustalenie zakresu prac musi być poparte analizą finansową i dostępnymi środkami.

Nie ma takiego funduszu remontowego, żeby pokryć potrzeby, jakie ma Spółdzielnia odpowiedział z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz, a za pieniądze, które są, pokrywa się najpilniejsze remonty.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska zgłosiła wniosek, że przy wykonywanym przeglądzie 5-letnim budynków, w książce budynku, powinny być wpisane wszystkie potrzeby i powinno się obciążać mieszkańców danych budynków większym funduszem remontowym.

Przewodnicząca RN dodała, że dobrym przykładem mogą być mieszkańcy osiedla Chrobrego, którym należałoby odpowiedzieć na składane od lat pisma. Należy przedstawić kwotę funduszu remontowego dla konkretnego budynku (saldo i roczną kwotę wpływów) i wspólnie z mieszkańcami ustalić, co jest najpilniejsze do zrobienia. Odsyłanie pism z informacją, że wnioski nie zostaną ujęte w planie remontów z uwagi na brak środków nie jest akceptowalne.

Prezes Dariusz Świdowski zaproponował organizowanie spotkań z mieszkańcami danych bloków, ankiet, tak żeby mogli wyartykułować swoje potrzeby.

Sekretarz RN Tomasz Piotrowski dodał, że dobrze byłoby informować mieszkańców z wyprzedzeniem o przeglądach, żeby mieszkańcy mogli w nich uczestniczyć i zgłaszać swoje potrzeby. Posiłkując się tymi informacjami, w efekcie będzie można wyłapać więcej rzeczy do zrealizowania, na których zależy mieszkańcom.

6. PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE POTWIERDZENIA COFNIĘCIA WYZNACZENIA CZŁONKA RADNY NADZORCZEJ DO CZASOWEGO PEŁNIENIA FUNKCJI PRZEZESA ZARZĄDU.

Uchwałę odczytał Sekretarz RN Tomasz Piotrowski, a Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie przyjęcia uchwały.

w głosowaniu udział brało 14 osób
za uchwałą głosowało 14 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za uchwałą głosowali:

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

Uchwała nr 9/24 w sprawie POTWIERDZENIA COFNIĘCIA WYZNACZENIA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ DO CZASOWEGO PEŁNIENIA FUNKCJI PRZEZESA ZARZĄDU jako załącznik wpięta jest w odrębny segregator

7. INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH ZA ROK 2018-2020 ORAZ BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA ZA ROK 2022.

Przewodnicząca RN zaproponowała, że w związku z późną porą prosi o przesunięcie pkt. 7 na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 15 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

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

8. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA 2023 ROK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.

W związku z tym, że członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymali załączników do sprawozdania, Przewodnicząca RN zaproponował przeniesienie pkt. 8 na następne posiedzenie RN w dniu 25 marca 2024 r.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 15 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

Człapińska Halina	Stenke Aleksandra
Kalwasiński Sławomir	Suchodolski Zbigniew
Kessler Andrzej	Szarafiński Roman
Kroemer Rafał	Szot Agnieszka
Madeksza Katarzyna	Tarasiewicz Anna
Nogalska Barbara	

Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Obarzanek Weronika
Siłakowska Alina

9. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z REALIZACJI DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH ZA I PÓŁROCZE 2023 I ZA CAŁY ROK 2023

Przewodnicząca RN w związku z informacją przedstawioną przez Głównego Księgowego, że rok 2023 nie został jeszcze zamknięty i brak jest pełnych danych do takich sprawozdań, zaproponowała przeniesienie omówienia sprawozdania na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 15 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

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

10. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2023 ROK.

Przewodnicząca RN w związku z informacją przedstawioną przez Głównego Księgowego, że rok 2023 nie został jeszcze zamknięty i brak jest pełnych danych do takich sprawozdań,

zapropozowała przeniesienie omówienia sprawozdania na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 15 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

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

**11. PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA PLANU FINANSOWEGO
FUNDUSZU REMONTOWEGO NA 2024 ROK.**

W związku z faktem, iż członkowie RN nie otrzymali materiałów do podjęcia przedmiotowej uchwały, Przewodnicząca RN zaproponowała przeniesienie omawiania uchwały na następne posiedzenie.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 15 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna

Nogalska Barbara
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Obarzanek Weronika
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

12. PRZEDSTAWIENIE PROJEKTU ZMIAN DO REGULAMINU ROZLICZANIA MEDIÓW.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz poinformował, że prace jeszcze trwają a regulamin rozliczania mediów jest już w połowie gotowy. Poprawiana jest jeszcze część dotycząca rozliczenia podzielnikowego. Korekty wymagają również zapisy, które od początku wydawały się wątpliwe np. ten, który wskazywał, że po decyzji mieszkańców budynku o założeniu podzielników, na podstawie przeprowadzonej ankiety można z takich podzielników zrezygnować. To jest zapis, który powinien być usunięty z regulaminu, ponieważ dokładnie w ustawie jest ujęte, że jeżeli ktoś posiada takie podzielniki nie może się z nich wycofać.

Przewodnicząca RN ponownie poinformowała, że celem RN jest weryfikacja wszystkich obowiązujących regulaminów, ich aktualizacja i ujednoczenie. Na stronie internetowej Spółdzielni opublikowanych jest 29 regulaminów, większość z nich ma zapisy sprzeczne z aktualnie obowiązującym prawem. Ponadto funkcjonowanie odrębnych regulaminów dotyczących rozliczeń mediów, np. innego do rozliczeń ogrzewania bez i z podzielnikami, zasad rozliczania opłat z tytułu zużycia wody i kolejnego z tytułu podgrzania wody, nie ma uzasadnienia, a jedynie wprowadza zamieszanie.

Prezes Dariusz Świdowski odpowiedział, że jest niezbędne uporządkowanie regulaminów. Prace już zostały rozpoczęte, a regulaminy zostały przekazane do kancelarii prawnej. Radca Prawny pracuje nad tym, żeby te regulaminy scalić. Odpowiadając Przewodniczącemu Komisji Statutowej Romanowi Szarafińskiemu przekazał, że cały czas jest tego samego zdania, że jednym z głównych czynników, które wpływają na redukcję zużycia ciepła i pomogłyby w rozliczaniu, to jest przejście na indywidualny węzeł, ale są to duże koszty.

W związku z tym, że prace nad regulaminem nie zostały zakończone Przewodnicząca RN zaproponowała przeniesienie omawiania pkt.12 na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 15 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

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

13. PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZMIANY REGULAMINU PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW

Przewodnicząca RN poinformowała, że regulamin był już częściowo opiniowany przez członków RN. Nie wszystkie poprawki zostały wypracowane, ale z uwagi na konieczność przeprowadzenia negocjacji, zaproponowała zmianę kwoty i przyjęcia regulaminu, i pracy nad nim w późniejszym terminie. Członkowie RN ustalili maksymalną kwotę na roboty z wolnej ręki w wysokości 35.000 zł

Przewodnicząca RN dodała, że w pracach komisji ma uczestniczyć, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej. Sekretarz RN Tomasz Piotrowski zapytał, czy dwóch członków z komisji technicznej, czy członków RN. Ustalono, że dwóch członków RN.

Członek Komisji Technicznej Anna Tarasiewicz zwróciła uwagę, że w regulaminie powinno się używać jednostek redakcyjnych.

Przewodnicząca RN podziękowała za wniesione uwagi i przekazała członkom RN, żeby wszystkie poprawki przestać do Przewodniczącego Komisji Statutowej, w celu dalszej pracy nad wprowadzeniem zmian do regulaminu przeprowadzania przetargów wspólnie z Zarządem. Następnie Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 15 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

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

Przewodnicząca RN podziękowała Zarządowi i Głównemu Księgowemu za obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej i zaprosiła wszystkich zebranych na prezentację dotyczącą wymiany wind w ramach programu Dostępność+. To jest ostatni moment na skorzystanie z programu Dostępność+, a zakres prac, które można sfinansować z funduszy unijnych jest bardzo szeroki.

Sekretarz RN Tomasz Piotrowski poinformował, że program ten, nie tylko preferuje osoby starsze, ale także dzieci do lat 6 i ma szerokie zastosowanie. RN koncentruje się przede wszystkim na windach, bo w tej chwili to jest jedna z największych bolączek Spółdzielni. Większość z nich była instalowana w latach 80, częściowo tylko modernizowana. Program jest przewidziany na lata 2018-2025, więc pozostało niewiele czasu na przygotowanie projektu i pozyskanie funduszy unijnych. Finansowanie zakłada częściowe umorzenie pożyczki, niskie oprocentowanie i spłatę do 20 lat.

Przewodnicząca RN poinformowała, że Prezes Dariusz Świdowski przedstawił już otrzymaną ofertę na wymianę windy w budynku przy ul. Grunwaldzka 121 i koszt na cały budynek wyniósłby 800 zł rocznie. Warto przygotować analizę, zebrać oferty i zastanowić się nad wykorzystaniem funduszy unijnych, tym bardziej, że modernizując sterowniki, tak jak to ma teraz miejsce, nie unikniemy za chwilę tematu wymiany innych elementów wind. Należy przeanalizować wszystkie koszty eksploatacyjne, koszty serwisu i koszty napraw, i modernizacji. Z programu Dostępność + skorzystała w Gdańsku Spółdzielnia VII Dwór, można tam zobaczyć, jak został wykorzystany program. Ponadto windy można doprowadzić do poziomu 0 budynku.

Przewodnicząca RN dodała, że powinien być pracownik, w zakresie, którego obowiązków, byłoby pozyskiwanie funduszy unijnych i innych źródeł finansowania, przygotowanie materiałów i kosztorysów oraz złożenie odpowiednich wniosków. I to należałoby jak najszybciej zrobić, aby zmodernizować jak najwięcej wind, które są w zasobach Spółdzielni.

Prezes Dariusz Świdowski przekazał, że jest po rozmowie z przedstawicielem firmy Schindler i jeżeli doszlibyśmy do porozumienia, to firma przeprowadzi Spółdzielnię przez całe procedury przystąpienia do programu, ale zaznaczył, że na start inwestycji trzeba mieć środki na własny wkład, a zwrot może nastąpić do 10 miesięcy.

Z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz przekazał, że podejmował już ten temat w ubiegłym roku. Została przeprowadzona ankieta w budynku z jedną windą i na ankietę prawie nikt nie odpowiedział.

Następnie Sekretarz RN Tomasz Piotrowski przedstawił zdjęcia, w jaki sposób został zabezpieczony uszkodzony komin na budynku przy ul. Białej 3. Na zdjęciach widać pracowników, którzy bez zabezpieczenia stoją na dachu. Dodał jeszcze, że dwa lata temu Spółdzielnia musiała zapłacić odszkodowanie, bo z omawianego komina spadła cegła i uszkodziła samochód. Od tego czasu stan komina nie zmienił się, a sposób zabezpieczenia widać na zdjęciach. Nikt z pracowników technicznych Spółdzielni nie dokonał wizji lokalnej, nie podjęto działań pomimo skarg zgłaszanych przez mieszkańców.

Na koniec z-ca Prezesa Mirosław Murczkiewicz dodał, że bardzo się cieszy z wyboru Prezesa Dariusza Świdowskiego, który wnosi dużo nowego. I ma nadzieję, że współpraca będzie szła w dobrym kierunku.

Następnie podjęte zostały tematy formalne. Przewodnicząca RN poinformowała, że w związku z rezygnacją Andrzeja Kesslera z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej, członkowie RN powinni w tej sprawie przeprowadzić głosowanie. Andrzej Kessler potwierdził oficjalnie, że rezygnuje z funkcji Przewodniczącego z powodów osobistych. Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie członków RN, czy są za przyjęciem rezygnacji Andrzeja Kesslera z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej.

w głosowaniu brało udział 13 osób
za uchwałą głosowało 13 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

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

Następnie Przewodnicząca zwróciła się do Grażyny Nowak, czy wyraża chęć powrotu na stanowisko Sekretarza Rady Nadzorczej.

Członek Rady Nadzorczej Sławomir Kalwasiński zauważył, że RN nie odwołała Grażyny Nowak, tylko oddelegowała do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na czas określony i należałoby tylko odwołać Tomasza Piotrowskiego z funkcji sekretarza.

Tomasz Piotrowski złożył oświadczenie, że rezygnuje ze stanowiska sekretarza Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca RN poprosiła zebranych o głosowanie w sprawie przyjęcia rezygnacji z funkcji sekretarza Tomasz Piotrowskiego.

w głosowaniu brało udział 14 osób
za uchwałą głosowało 14 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

za głosowali:

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

Przewodnicząca RN poinformowała, że w związku z rezygnacją Andrzeja Kesslera z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej członkowie Rady zobowiązani są do wyboru nowego Przewodniczącego. W tym celu została powołana komisja skrutacyjna. Do komisji skrutacyjnej w głosowaniu jawnym zostali wybrani:

Przewodnicząca – Halina Człapińska
Sekretarz – Alina Siłakowska
Członek komisji – Rafał Kroemer

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

za głosowali:

Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Nowak Grażyna
Piotrowski Tomasz
Obarzanek Weronika
Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

Przewodniczący Komisji Statutowej Roman Szarafiński zgłosił kandydaturę Tomasza Piotrowskiego na stanowisko Przewodniczącego Komisji Technicznej. Tomasz Piotrowski wyraził zgodę na

kandydowanie. Komisja skrutacyjna rozdała 14 kart do głosowania. Przewodnicząca odczytała protokół komisji skrutacyjnej

w głosowaniu brało udział 14 osób
za uchwałą głosowało 14 osób
przeciw uchwale głosowało 0 osób

Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybrała na Przewodniczącą Komisji Technicznej Tomasza Piotrowskiego.

14. DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZMIANY RYCZAŁTU KILOMETRÓW DLA CZŁONKA ZARZĄDU.

Przewodnicząca RN poinformowała, że z-ca Prezesa Zarządu Mirosław Murczkiewicz zwrócił się do RN w sprawie zwiększenia przyznanego limitu kilometrów. Na poprzednim spotkaniu członkowie RN podjęli już dyskusję w sprawie limitu kilometrów. Zaproponowano, aby w celu optymalizacji kosztów planować wyjazdy tak, aby je łączyć. Członkowie Rady zostali poproszeni o wyrażenie opinii w tej sprawie.

Przewodniczący Komisji Technicznej Tomasz Piotrowski zauważył, że pracownicy pionu technicznego mają przyznane mniejsze ryczałty niż z-ca Prezesa i zachodzi pytanie czy z-ca Prezesa musi być na każdym odbiorze.

Przewodnicząca RN dodała, że nie zostało przedstawione uzasadnienie zwiększenia limitu tylko sam wniosek i tak naprawdę RN nie wie, czy limit 300 km jest wystarczający i konieczne jest jego zwiększenie.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowały 3 osoby
przeciw uchwale głosowało 12 osób

za uchwałą głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Tarasiewicz Anna

przeciw uchwale głosowali:

Kessler Andrzej
Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nogalska Barbara
Nowak Grażyna
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina

Stenke Aleksandra
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman
Szot Agnieszka

Uchwała nie została podjęta.

Uchwała nr 11/24 w sprawie UCHWALENIA ZMIANY DO UCHWAŁY NR 8/24 z dnia 15.01.2024 r. DOTYCZĄCEJ PRYZNANEGO LIMITU KILOMETRÓW CZŁONKOWI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA UŻYWANIE PRYWATNEGO SAMOCHODU OSOBOWEGO DO CELÓW SŁUŻBOWYCH NA 2024 r. jako załącznik wpięta jest w odrębny segregator

15. PRYZNANIA PREZESOWI ZARZĄDU MIESIĘCZNEGO LIMITU KILOMETRÓW NA UŻYWANIE PRYWATNEGO SAMOCHODU OSOBOWEGO DO CELÓW SŁUŻBOWYCH NA 2024 r.

Przewodnicząca RN odczytała uchwałę i poprosiła Prezesa Dariusza Świdowskiego o przedstawienie propozycji. Prezes zakomunikował, że przede wszystkim chciałby poznać zasoby Spółdzielni, a wysokość przyznanego ryczałtu jest już w gestii RN. Członkowie Rady postanowili przyznać miesięczny limit kilometrów w wysokości 500 km miesięcznie.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałę głosowało 13 osób
przeciw uchwale głosowały 2 osoby

za głosowali:

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

przeciw uchwale głosowali:

Kessler Andrzej
Kroemer Rafał

Uchwała nr 12/24 w sprawie PRYZNANIA PREZESOWI ZARZĄDU MIESIĘCZNEGO LIMITU KILOMETRÓW NA UŻYWANIE PRYWATNEGO SAMOCHODU OSOBOWEGO DO CELÓW SŁUŻBOWYCH NA 2024 r. jako załącznik wpięta jest do odrębnego segregatora

16. DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE PRYZNANIA PREMII ZA ROK 2023 DLA Z-CY PREZESA DS. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYCH

Przewodnicząca RN odczytała wniosek Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych dotyczący przyznania premii specjalnej za rok 2023. Następnie poprosiła członków Rady Nadzorczej o wypowiedzenie się w sprawie przyznania premii.

Z-ca Przewodniczącej Alina Siłakowska zaznaczyła, że nie można mówić o premii w chwili, gdy nie zna się wyniku finansowego. A w sytuacji, kiedy Spółdzielnia byłaby na minusie nie powinniśmy przyznawać żadnych nagród i premii.

Członek RN Sławomir Kalwasiński powiedział, że z jego obliczeń wynika, że oszczędność brutto dla Spółdzielni to koszt wynagrodzenia w wysokości około 56.000,00 zł, który nie został wypłacony za okres X-XII 2023 r. a był przewidziany na wynagrodzenie dla Prezesa Zarządu. Natomiast członek RN oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Grażyna Nowak otrzymała około 13.000,00 zł. Więc podsumowując oszczędności te wyniosły około 43.000,00 zł.

Członek Komisji Statutowej Katarzyna Madeksza dodała, że w omawianym okresie zatrudniony był już Główny Księgowy, więc tych oszczędności tak naprawdę nie było.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler poprosił Grażynę Nowak, pełniącą w tym okresie funkcję Prezesa Zarządu, o wypowiedzenie się w sprawie zasadności przyznania premii. W odpowiedzi Grażyna Nowak poinformowała, iż sprawy, które były załatwiane mieściły się w zakresie obowiązków z-cy Prezesa. Wszystkie uchwały i decyzje były podejmowane przez cały Zarząd.

Członek Komisji Technicznej Andrzej Kessler zakomunikował, że z-ca Prezesa będzie jedynym pracownikiem, który nie otrzymał premii za rok 2023.

Przewodnicząca RN powiedziała, że premia jest przyznawana za osiągnięcia i wyniki lub podjęte działania ponad zakres podstawowych obowiązków, a RN ma wiele zastrzeżeń w stosunku do wykonywanych czynności przez z-cę Prezesa i tak naprawdę nie zostały przedstawione argumenty za jej przyznaniem.

Członek Komisji Rewizyjnej Halina Człapińska oświadczyła, że za błędy poprzedniej Pani Prezes zostanie ukarana jedna osoba.

Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie.

w głosowaniu brało udział 15 osób
za uchwałą głosowało 5 osób
przeciw uchwale głosowało 10 osób

za uchwałą głosowali:

Czapińska Halina
Kalwasiński Zbigniew
Kessler Andrzej
Nogalska Barbara
Tarasiewicz Anna

przeciw uchwale głosowali:

Kroemer Rafał
Madeksza Katarzyna
Nowak Grażyna
Obarzanek Weronika
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Stenke Aleksandra
Suchodolski Sławomir
Szarafiński Roman
Sztot Agnieszka

Przewodnicząca RN dodała, że sprawa przyznania premii nie jest zamknięta i Rada wróci do tematu po przeprowadzonej lustracji. Uchwała większością głosów nie została podjęta.

Uchwała nr 13/24 w sprawie PRZYNANIA PREMII ZA 2023 r. DLA ZASTĘPCY PREZESA DS. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYCH jako załącznik wpięta jest w osobny segregator

17. SPRAWY FORMALNE

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rafał Kroemer zgłosił wniosek w sprawie postawienia na terenach Spółdzielni znaków o zakazie parkowania, z wyłączeniem osób posiadających samochody i będących członkami LWSM „Wrzeszcz”.

Przewodnicząca RN dodała, że jest to istotny dla Spółdzielni i mieszkańców problem związany z miejscami do parkowania, ale też z zarządzaniem parkingami na Niedźwiedniku. Kolejnym tematem, który zostanie podjęty przez RN będą regulaminy dotyczące zasad korzystania z parkingu przy ul. Leśny Stok 4 i przy ul. Góralskiej.

Następnym tematem zgłaszanym od wielu lat przez mieszkańców są miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych. Niezgodnie z zapisami prawa malowane są koperty z numerami rejestracyjnymi pojazdów, a nie ma czegoś takiego jak prywatne miejsca postojowe dla osoby niepełnosprawnej.

18. ZAMKNIĘCIE POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ

Przewodnicząca podziękowała za uczestnictwo w posiedzeniu Rady i poinformowała, że następne odbędzie się 25 marca 2024 roku w Klubie Impuls przy ul. Lelewela 17

Na tym posiedzenie zakończono

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Grażyna Nowak

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Agnieszka Szot