

PROTOKÓŁ NR 8/23
Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ
Z DNIA 27.11.2023 r.

Obecni na posiedzeniu:

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

oraz

Nowak Grażyna – Prezes Zarządu

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

Goździk Dariusz – Pełnomocnik Zarządu

Klein Leszek – Główny Księgowy

Goździk Agnieszka – specjalista ds. organizacyjnych

nieobecna na posiedzeniu:

Stenke Aleksandra

[Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu](#)

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA

1. Przyjęcie protokołu z Nadzwyczajnego Posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 20.11.2023 r.
2. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej z dnia 13.11.2023 r.
3. Informacja z prac Komisji Rady Nadzorczej za miesiąc październik.
4. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach w Spółdzielni.
5. Omówienie założeń do Planu Gospodarczego na 2024 rok.
6. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Planu gospodarczego i jego finansowanie w 2024 roku.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody od 01.12.2023 r.
8. Omówienie rzeczowego Planu Remontów na 2024 r.
9. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawek czynszu niezależnych od Spółdzielni od 01.01.2024 r.
10. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
11. Konkurs na stanowisko Prezesa – ustalenie dalszych etatów konkursu.
12. Sprawy formalne.
13. Sprawy wniesione.

1. OTWARCIE POSIEDZENIA

Otwarcia posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej dokonała Przewodnicząca Rady Pani Agnieszka Szot, która przywitała zaproszonych gości oraz członków Rady Nadzorczej. Przewodnicząca RN poinformowała zebranych, że posiedzenie odbędzie się w dwóch częściach. Pierwsza część dotyczyć będzie bieżących spraw Spółdzielni, a druga to procedowanie przeprowadzanego konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu.

2. PRZYJĘCIE PORZĄDKU OBRAD

Z-ca Przewodniczącej RN Pani Alina Siłakowska odczytała porządek obrad i poinformowała, że zgodnie z ustalonym harmonogramem przesłuchanie kandydatów na stanowisko Prezesa Zarządu odbędzie się na następnym spotkaniu Rady Nadzorczej.

3. PRZYJĘCIA PROTOKOŁU Z NADZWYCZAJNEGO POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ Z DNIA 20.11.2023 r.

Sekretarz RN Pan Tomasz Piotrowski odczytał protokół z posiedzenia Nadzwyczajnego Rady Nadzorczej z dnia 20.11.2023 roku.

Przewodnicząca RN poprosiła o głosowanie w sprawie przyjęcia protokołu.

w głosowaniu brało udział 12 osób

12 / za

za głosowali:

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

4. INFORMACJA Z POSIEDZENIA PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 13.11.2023 r. w siedzibie LWSM Wrzeszcz. Poproszono Zarząd o przygotowanie na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej:

- założeń do Planu Gospodarczego na 2024 r. i jego finansowania
- założeń oraz specyfikację szczegółową do Planu Finansowego na 2024 r.
- omówienie projektu Planu Finansowego na 2024 r
- analizę kosztów centralnego ogrzewania na sezon grzewczy 2022/2023 oraz symulację kosztów na sezon grzewczy 2023/ 2024

Omówiono:

- działania Zarządu związane z wyborem oferty na przeprowadzenie lustracji za okres od czerwca 2020 r. do grudnia 2023 r.
- aktualizację strony internetowej Spółdzielni – stworzenia zakładki „Aktualności RN”, dodania informacji o dyżurach członków RN w siedzibie Spółdzielni a przede wszystkim opracowanie istotnych z punktu widzenia mieszkańców informacji, które powinny być na niej zamieszczane.

Przewodnicząca RN przypomniała o zachowaniu poufności oraz zwróciła uwagę na nieujawnianie danych osobowych i innych informacji, które są przekazywane do Spółdzielni w związku z ogłoszeniem konkursu na Prezesa.

W związku z zaplanowanymi od stycznia dyżurami członków Rady Nadzorczej, Przewodnicząca RN poprosiła o wskazanie pomieszczenia, w którym w poniedziałki od godz.16:00 do 17:00 będzie możliwość spotykania się z mieszkańcami z dyżurującymi przedstawicielami Rady Nadzorczej.

Ustalono porządek obrad na posiedzenie Rady Nadzorczej na dzień 27.11.2023 r.

W posiedzeniu prezydium uczestniczyła p.o. Prezesa Pani Grażyna Nowak oraz z-ca Prezesa d.s. techniczno-eksploatacyjnych Pan Mirosław Murczkiewicz.

[Informacja z posiedzenia Prezydium RN z dnia 13.11.2023 r. stanowi załącznik nr2 do niniejszego protokołu.](#)

5. INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH

Prezes Zarządu Pani Grażyna Nowak poinformowała, że została oddelegowana z Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od 02.11.2023 r.

Pani Prezes podkreśliła, iż zadania, które należy podjąć w najbliższym czasie są bardzo ambitne, wymagają dokładnej analizy i wielu ustaleń, a ich efekty będą widoczne dopiero w dłuższej perspektywie.

Do 27.11.2023 r. odbyły się trzy posiedzenia Zarządu, na których podjęto 43 uchwały. Zarząd podjął decyzję o przyznaniu premii specjalnych pracownikom Spółdzielni. Uzasadnieniem przyznania premii jest fakt, że większość pracowników zarabia niewiele więcej niż najniższa krajowa. Z funduszu pracowniczego nie są wypłacane dodatki w okresie świątecznym, w

związku z tym, wydaje się zasadnym przyznanie premii pracownikom, która doceni ich pracę w ciągu roku. Zgodnie z opinią Głównego Księgowego środka na ten cel są zabezpieczone w Planie Finansowym na 2023 rok w pozycji wynagrodzenia pracowników.

Kolejnym ważnym i pilnym zadaniem jest przeprowadzenie lustracji za okres od czerwca 2020r. Lustracja Spółdzielni jest obowiązkiem wynikającym z ustawy. Jej celem jest zbadanie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni, a także wskazywanie członkom na nieprawidłowości działania organów Spółdzielni oraz udzielenie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości.

Do chwili obecnej wpłynęły dwie oferty. Pierwsza dotyczy okresu 3 lat, od czerwca 2020 r. do czerwca 2023 r., jej koszt to około 13 tys. zł.

Druga dotyczy okresu od czerwca 2020 r. do grudnia 2023 r., jej koszt to około 20 tys. zł.

Wybór lustratora jest niezwykle istotny z uwagi na aktualną sytuację Spółdzielni.

Podkreślić należy, iż Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 14-15 czerwca 2023 r. nie udzieliło absolutorium Pani Prezes Barbarze Wireńskiej. Nie podjęto uchwały w sprawie odwołania Pani Prezes ze stanowiska. W efekcie Pani Barbara Wireńska złożyła skuteczne wypowiedzenie umowy o pracę z dniem 30 września 2023 r.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie rozdzielenia funkcji Prezesa Zarządu i stanowiska głównego księgowego. Od dnia 1 października 2023 r. został zatrudniony główny księgowy w pełnym wymiarze etatu. Natomiast na stanowisko Prezesa Zarządu został rozpisany konkurs. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności najbardziej zasadne jest przeprowadzenie lustracji dotyczącej okresu od czerwca 2020 r. do grudnia 2023 r.

Lustracja obejmująca cały rok 2023 może być podstawą do oceny stanu finansowego Spółdzielni, a przede wszystkim stwierdzenia gospodarności i celowości działania, zwłaszcza w drugim półroczu 2023 roku. Będzie też niezbędna dla nowo wybranego Prezesa Zarządu do przygotowania strategii na najbliższe lata. Złożona przez drugiego oferenta propozycja jest o około 25% wyższa, ale może ulec zmianie w trakcie negocjacji. Najważniejszym argumentem jest gotowość lustratora do jej przeprowadzenia w pierwszym kwartale 2024 roku.

Kolejnym bardzo pilnym i ważnym tematem jest przygotowanie podwyżek wynagrodzenia dla pracowników od 01.01.2024 roku.

Zgodnie z rozporządzeniem, od 1 stycznia 2024 roku minimalne wynagrodzenie za pracę w Polsce wyniesie 4.242 zł brutto, a od 01 lipca 2024 r. - 4.300 zł brutto.

W związku z tym, zostały podjęte działania w sprawie przygotowania podwyżek dla pracowników. Założeniem propozycji jest jednorazowe zwiększenie minimalnego wynagrodzenia do 4.400 zł, które będzie uwzględniać obie zmiany minimalnego wynagrodzenia, tj. od 1.01.24 r. oraz od 01.07.2024 r. Dotyczy to głównie gospodarzy domów i sprzętaczek. Aktualnie zatrudnionych jest 18 osób a ich średnie wynagrodzenie to 4.600 zł w przeliczeniu na cały etat.

Z uwagi na różnice w wynagrodzeniu pracowników na podobnych etatach, uwzględniono zróżnicowanie podwyżki dla pozostałych pracowników od 1.01.24 r.

Propozycja uwzględnia część stałą dla każdego pracownika i część uznaniową, która umożliwi wyrównanie wynagrodzenia.

W tej sprawie będą przeprowadzane rozmowy z kierownikami poszczególnych działów.

Miesięczna kwota na podwyżki uwzględniona w Planie Finansowym na rok 2024 stanowi 22.850 zł, rocznie 275.000 zł.

Na koniec Pani Prezes dodała, że w dniu 20 listopada odbyła się kontrola Sanepidu, która wypadła pomyślnie.

Następnie głos zabrał z-ca Prezesa d.s. techniczno-eksploatacyjnych Mirosław Murczkiewicz, który poinformował, że sprawy techniczne załatwiane są na bieżąco.

- rozpoczęły się przeglądy elektryczne,
- „na dniach” będą wymieniane drzwi na ul. Góralskiej 61,69,71,51A i Leśna Góra 27,
- zostały podjęte działania w sprawie wymiany liczników wody, która ma nastąpić w marcu. Jest to spowodowane końcem okresu legalizacji na elementy, które są częściami pomiarowymi, natomiast moduły, które zliczają odczyty zdalne mają gwarancje na 10 lat i nie razie nie podlegają wymianie,
- odbyły się 2 odbiory techniczne: modernizacja 2 wind w budynku Góralska 61 oraz odbiór remontu balkonów na ul. Słowackiego 51,
- temat ubezpieczenia majątku Spółdzielni jest w trakcie negocjacji i jest to kwestia dopięcia szczegółów,
- Prezes poinformował zebranych, że uczestniczył w szkoleniu, na którym między innymi omawiano temat przynależności Spółdzielni do różnego rodzaju związków rewizyjnych, aspekty związane z odpowiedzialnością ubezpieczenia Spółdzielni oraz sposoby

modernizacji budynków i instalacji w nich zawartych pod kątem oszczędności centralnego ogrzewania.

Przewodniczący Komisji Statutowej podkreślił, że Spółdzielnia jest ubezpieczona do stycznia 2024 r. i bardzo ważne jest, żeby Zarząd podjął w tym kierunku odpowiednie kroki. Z-ca Prezesa oświadczył, że prowadzi rozmowy z 2 firmami brokerskimi. Jedna z nich to firma mieszcząca się w Trójmieście i obsługująca znaczną część gdańskich Spółdzielni, druga to największa tego typu firma brokerska w Polsce, która wchodzi na rynek pomorski. Z-ca Prezesa poinformował, że nie chce ubezpieczać się bezpośrednio u ubezpieczyciela, tylko za pomocą firmy brokerskiej. Jest to bezpieczniejsze, ponieważ firma brokerska negocjuje warunki ubezpieczenia ze wszystkimi ubezpieczycielami, a Spółdzielnia ma możliwość wyboru najlepszej oferty. Ponadto broker nie pobiera prowizji od Spółdzielni, tylko od firmy ubezpieczającej. Z-ca Prezesa dodał jeszcze, że do tej pory Spółdzielnia była ubezpieczona bezpośrednio, a zmiana firmy ubezpieczeniowej wynika z niedoszacowania ubezpieczenia. Umowa ma być podpisana na rok. Rocznie na 1 członka spółdzielni będzie to koszt kilku złotych więcej. Polisa przygotowana przez brokera będzie odpowiadać oczekiwaniom spółdzielni, a przede wszystkim uwzględniać realną wartość 1m² mieszkania.

Pani Przewodnicząca RN podziękowała Zarządowi za przekazanie informacji o aktualnie prowadzonych sprawach i poprosiła Przewodniczących Komisji o przedstawienie informacji z prac komisji za miesiąc październik.

6. INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Statutowej, który poinformował, że Komisja skupiła się głównie na pracy związanej z opracowaniem regulaminu, procedury przeprowadzenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu, a także zebrała wszystkie istniejące w Spółdzielni Regulaminy. Istotne jest ustalenie priorytetów i harmonogramu opracowania wszystkich regulaminów. W pierwszej kolejności należy zweryfikować Regulamin Zarządu, Komisji RN oraz karty stanowiskowe, które w przypadku prezesa Zarządu trzeba rozdzielić. Należy ustalić definicję kosztów zależnych i niezależnych, żeby móc pochylić się nad Regulaminami rozliczania mediów zgodnymi z aktualnie obowiązującym przepisami prawa.

Przewodnicząca RN zwróciła uwagę, że podczas Walnego Zgromadzenia 14 czerwca 2023 r. zostały podjęte dwa sprzeczne dokumenty. Jeden będący uchwałą WZ, wprowadzający zmiany do Statutu, a drugi uchwałą dotyczącą Regulaminu RN. W § 25 Regulaminu RN jest rozbieżność ze Statutem, która powoduje wątpliwości w sprawie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej. Dodała również, że niektóre Regulaminy mają aktualizację z 2010 roku i zawierają sprzeczne zapisy i tymi zmianami trzeba się zająć jak najszybciej.

Następnie zabrał głos Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Rafał Kroemer, który poinformował, że członkowie Komisji analizowali dokumenty związane z planem remontów, planem finansowym na 2024 r. Komisja rewizyjna największy nacisk położyła na analizę kosztów ogrzewania za sezon grzewczy 2022/ 2023 i zasadności przedstawionych mieszkańcom rozliczeń końcowych.

Materiały przedstawione przez spółdzielnię członkom RN nie rozwiewają wątpliwości dotyczących sposobu wyliczenia stawek za ogrzewanie. Konieczne jest m.in. przedstawienie założeń, metodologii wyliczeń, danych technicznych dotyczących węzłów cieplnych i budynków, które mogą mieć istotny wpływ na ponoszone koszty.

Z uwagi na niedoszacowanie zaliczek oraz wyjątkowo szybkie rozpoczęcie sezonu grzewczego i duże zapotrzebowanie na ciepło w listopadzie, konieczne będzie podjęcie uchwały w sprawie zwiększenia zaliczek od 1 grudnia 2023 r. Jednocześnie Zarząd został zobowiązany do przygotowania szczegółowego wyjaśnienia zmian i dołączenia tej informacji do aneksów czynszowych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej podkreślił, iż priorytetem prac komisji jest wyjaśnienie ponoszonych kosztów energii cieplnej i dużej rozbieżności stawek za ogrzewanie na poszczególnych budynkach.

Prace Komisji Technicznej przedstawił Przewodniczący Pan Andrzej Kessler, który poinformował, o przygotowaniach do omówienia korekty planu remontów oraz planu remontów na 2024 rok.

Na wniosek Pani Haliny Człapińskiej Komisja dokonała sprawdzenia kładki nad potokiem Strzyża, której zamknięcie utrudnia życie mieszkańcom. Kładka jest w bardzo złym stanie, nie została dopuszczona do użytku. Wykonanie remontu na koszt spółdzielni nie ma uzasadnienia,

ponieważ w 2025 roku Wody Polskie wraz z Miastem Gdańsk mają remontować odcinek potoku i kładka byłaby zdemontowana.

Pani Halina Człapińska odczytała informację Dyrekcji Odbudowy Miasta Gdańska (DRMG). Dodała, że kładka była remontowana w 2016 roku jest bardzo ważnym ciągiem komunikacyjnym.

W związku z tym, że Komisja zajęła się tą sprawą na wniosek mieszkańców, Przewodnicząca RN poprosiła o bieżące informowanie mieszkańców o etapie prac związanych z wymianą kładki.

Przewodniczący poinformował, że priorytetem prac komisji technicznej jest plan remontów na 2024 rok i uczestnictwo w kolejnych odbiorach.

Pani Przewodnicząca RN podziękowała Przewodniczącym za omówienie prac w Komisjach i poprosiła o przejście do następnego punktu obrad Rady Nadzorczej.

7. OMÓWIENIE ZAŁOŻEŃ DO PLANU GOSPODARCZEGO NA 2024 ROK.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA PLANU GOSPODARCZEGO I JEGO FINANSOWANIE W 2024 ROKU.

Założenia do Planu Gospodarczego na 2024 rok przedstawił Główny Księgowy, który wymienił czynniki przyjęte do założeń. Jest to między innymi zmiana minimalnego wynagrodzenia określonego przez Rząd na rok 2024, fundusz wynagrodzeń zwiększony o etat głównego księgowego, zwiększenie wynagrodzenia bezosobowego o wzrost wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej. Ponadto wzrostowi ulegną opłaty za konserwację i eksploatację. Natomiast na niezmienionym poziomie zostaną opłaty za dźwigi i za działalność społeczno- kulturalną. Księgowy poinformował, że do założeń przyjęto inflację w wysokości 12%. Założeniem do przychodów np. wynajmu lokali użytkowych jest inflacja liczona od stycznia 2023 r. do stycznia 2024 r. Przychody z opłat za lokale w 2023 r. są rzędu 750.000 zł, a w 2024 roku plan przewiduje wzrost o 47.800 zł. Opłaty z najmu związane są ze wzrostem kosztów utrzymania lokali, niemniej jednak najemcy refundują to w całej wysokości, a więc zapis 12% inflacji nie skutkuje aż tak dużymi różnicami, które będą w rzeczywistych przychodach.

W umowach z najemcami jest zapis, że raz do roku podnoszony jest czynsz o wskaźnik inflacji.

Głos zabrała Przewodnicząca RN, która zwróciła uwagę, iż średnioroczna inflacja prognozowana przez NBP to 5,2%, a w przedstawionym planie założono 12%. Czy w związku z tym, kwoty przychodów z najmu lokali użytkowych nie będą niższe i należałoby dokonać korekty planu. Przychód z lokali użytkowych jest bardzo istotny, gdyż z zysku pomniejszonego o podatek pokrywane są niedobory na kosztach GZM (koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i również z tego funduszu płacona jest część wynagrodzeń. Dlatego istotne jest zweryfikowanie, czy wszystkie lokale są wynajmowane, a jeżeli nie, to może należałoby podnieść standard tych lokali, co wpłynęłoby znacząco na cenę wynajmu. Należy ze szczególną uwagą dokonać weryfikacji zawartych umów w odniesieniu do cen rynkowych.

Prezes Zarządu Pani Grażyna Nowak nadmieniła, że pracowała w Komisji Przetargowej i ciężko jest w obecnych czasach uzyskać wysoką cenę za wynajem, ponieważ dużo wyptalnych najemców przeniosło się do powstałych Galerii Handlowych. Z-ca Prezesa dodał, że już wpłynęły pisma od najemców o nieindeksowanie najmu na przyszły rok.

Przewodnicząca RN podsumowując dyskusję poprosiła o przygotowanie zestawień wynajętych lokali użytkowych z uwzględnieniem: adresu lokalu, nazwy najemcy, rodzaju prowadzonej działalności, powierzchni lokalu, aktualnej ceny za m² i czy najemca regularnie wnosi opłaty.

Pani Halina Człapińska zapytała o sposób rozliczania kosztów ogólnych na działalność gospodarczą.

Główny Księgowy odpowiedział, że Spółdzielnię obciąża ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, która mówi, że koszty ogólne rozliczane są na działalność zwolnioną, a zasoby mieszkaniowe są zwolnione proporcją stosunku do osiągniętych przychodów. Czyli koszty ogólne, które ponosi Spółdzielnia są rozliczane proporcją - udziały sprzedaży zwolnionej i sprzedaży opodatkowanej. Zwolniona jest ta, która dotyczy zasobów mieszkaniowych, natomiast opodatkowana dotyczy lokali użytkowych.

Plan finansowy zakłada uzyskanie nadwyżki głównie na lokalach użytkowych, ma to być ok. 3 mln zł, z tego pomniejszone o podatek dochodowy. Nadwyżka, która zostanie ma pokryć straty na działalności na zasobach mieszkaniowych. Ponadto planowana jest podwyżka opłat za budowę korytarzy oraz działalność gospodarczą w mieszkaniach i w pomieszczeniach gospodarczych.

Przewodnicząca RN podsumowując powiedziała, że uchwalenie Planu Finansowego na rok 2024 jest priorytetowe.

Z-ca Prezesa dodał, że jest to tylko plan, a nie wyznacznik i może być korygowany. A po drugie, co jest bardzo ważne, plan powinien być już zatwierdzony we wrześniu.

Główny Księgowy potwierdził, że zweryfikował plan i że się pod nim podpisuje.

Przewodnicząca RN poprosiła o opinie również Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. Pan Rafał Kroemer odpowiedział, że przedstawiony plan został przygotowany przez osobę, która już nie pracuje w Spółdzielni i ma wiele wątpliwości. Z-ca Prezesa i Główny Księgowy zapewniają, że podpisują się pod planem i mimo wielu pytań uważają, że plan powinien być przyjęty.

Przewodnicząca RN wyjaśniła, że kolejny punkt porządku obrad ściśle wiąże się z omawianymi założeniami do Planu Gospodarczego na 2024 rok. I poprosiła o głosowanie w sprawie **Uchwalenia Planu Gospodarczego i jego finansowanie w 2024 roku** oraz zaznaczyła, że z uchwały został wykreślony punkt mówiący o podwyżce wynagrodzenia dla członków Zarządu, ponieważ ta będzie podjęta po ustaleniu stawki wynagrodzenia nowego Prezesa Zarządu.

w głosowaniu udział brało 12 osób

za uchwałą głosowało 12 osób

Za przyjęciem Uchwały głosowali:

Człapińska Halina

Kalwasiński Sławomir

Kessler Andrzej

Kroemer Rafał

Madeksza Katarzyna

Nogalska Barbara

Piotrowski Tomasz

Siłakowska Alina

Suchodolski Zbigniew

Szarafiński Roman

Szot Agnieszka

Tarasiewicz Anna

[Uchwała nr 14/23 w sprawie uchwalenia Planu Gospodarczego i jego finansowanie na 2024 r. została przyjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu](#)

8. DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE USTALENIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE CIEPŁEJ WODY OD 01.12.2023 r.

Głos zabrał z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, który poinformował, że na tę chwilę jest to najważniejsza sprawa, którą trzeba rozpatrzyć i przyjąć, gdyż niedoszacowanie zaliczek za ogrzewania może skutkować dużymi dopłatami na koniec sezonu grzewczego. Po wielokrotnych konsultacjach z Głównym Księgowym uważa, że uchwała powinna zostać podjęta. Dłuższe zwlekanie może spowodować brak płynności finansowej, ponieważ zaliczki te powinny być wprowadzone już w miesiącu październiku.

Pani Alina Siłakowska poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego jest tak duże zróżnicowanie w zaliczkach za ogrzewanie, gdzie jedne budynki mają zaliczkę 6,80 zł a inne 11,20 zł przy takim samym zużyciu energii cieplnej na metr kwadratowy powierzchni ogrzewanej. Czym uzasadnione są tak duże różnice?

Z-ca Prezesa odpowiedział, że zużycie energii to nie tylko GJ, na zaliczki ma również wpływ moc zamówiona i rozwiązania techniczne np. na węzłach wspólnych inaczej będzie wyglądało rozliczenie, a inaczej, jeżeli budynek ma swój własny węzeł. Każdy budynek zużywa jakąś ilość ciepła i to zużycie trzeba rozliczyć na dany budynek, a zadaniem Zarządu jest takie oszacowanie zaliczek, żeby odpowiadały faktycznemu zużyciu energii cieplnej.

Główny Księgowy wyjaśnił, że wyliczył zaliczki na podstawie kosztu centralnego ogrzewania za poprzedni sezon grzewczy i przyjął, że w tym roku będzie taki same zużycie. W stosunku do cen jakie dany budynek płaci za m² zostało to podzielone na jeden miesiąc po starych zaliczkach, czyli listopad, grudzień po nowych i następne cztery miesiące w zaliczkach, jakie obowiązywały w miesiącach letnich plus minimalna podwyżka zaliczek.

Przewodnicząca RN podsumowując dyskusję stwierdziła, że może zostały przyjęte błędne założenia. Jeżeli symulacja i propozycja została przygotowana na podstawie kosztu z sezonu 2022/ 2023 i solidarnościowego podziału tej stawki to nie jest to właściwe podejście.

Koszt energii cieplnej stanowi ponad 40% w wysokości czynszu. Z tego też powodu właściwe rozliczanie mediów jest priorytetem. Każde rozwiązanie obniżające te koszty spowoduje

odczuwalna różnicę w płaconych przez mieszkańców czynszach. Powinniśmy pracować na GJ, a nie na kwotach globalnych. Symulacja na 2024 r. na podstawie dokumentów, które były już źle rozliczone w 2022, 2023 roku może być obarczona ewidentnym błędem. Powinno się ustalić jakie jest zapotrzebowanie energetyczne budynku i dlaczego są tak wysokie zużycia. Kolejnym krokiem jest ustalenie, czy są to straty ciepła przekraczające dopuszczalne normy i czy we właściwy sposób została wykonana termomodernizacja budynków, czy zostały docieplone stropy piwnic i stropodachy, gdzie są mostki termiczne.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że nie można zakładać, że pracownik Spółdzielni źle rozlicza faktury. Jak już zostało powiedziane rozlicza fakturę, która przychodzi z GPEC-u solidarnie na wszystkich mieszkańców danego budynku, jeżeli budynek posiada swój węzeł. Jeżeli jest to węzeł grupowy, to rozliczenie jest na budynki podlegające pod dany węzeł.

Natomiast przyjrzenie się temu, czy budynek jest zmodernizowany i czy moce są właściwie zamówione, jest to temat, nad którym warto się pochylić.

Pan Rafał Kroemer zasygnalizował, że budynki na samej górze na osiedlu Niedźwiednik pobierają ciepło ze wspólnego węzła, a każdy z tych budynków ma inne zaliczki.

Trzy budynki mają dopłatę, a kolejne trzy dużą niedopłatę z czego to wynika.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że to zależy od zużycia ilości energii cieplnej na danym budynku. Przewodnicząca RN odpowiedziała, że Rada nie ma zastrzeżeń do tego, że mieszkańcy muszą pokryć koszty zużytej energii, tylko są zastrzeżenia co do wiarygodności odczytów. Jest to temat, który jest omawiany od czerwca. Do chwili obecnej nie zostały przedstawione szczegółowe rozliczenia, nie dokonano analiz zużycia energii cieplnej ani weryfikacji mocy zamówionych. Pomimo wielokrotnego podejmowania tematu nie został on wyjaśniony.

Pani Barbara Nogalska zauważyła, że na koniec sezonu w zaproponowanym planie są wyliczone duże nadpłaty na wszystkich budynkach.

Przewodnicząca RN stwierdziła, że warto jest wyliczyć, ile GJ jest potrzebnych na cały sezon pomnożyć przez aktualną cenę i będzie wiadomo, ile będzie brakować.

Pan Suchodolski zauważył, że jeżeli bazujemy na kosztach z ubiegłego roku może się okazać, że te koszty również zostały wyliczone błędnie i należałoby wyjść od jednostek energii, a nie od kosztów. I poprosił o krótkie przygotowanie informacji jak wyliczane są zaliczki.

Pani Anna Tarasiewicz przypomniała, że w poprzednich latach na klatkach były wywieszane szczegółowe rozliczenia energii cieplnej i może dobrze byłoby do tego wrócić.

Przewodnicząca RN zwróciła się do członków rady o podjęcie decyzji, czy różnica w zaliczkach jest niewielka i nie spowoduje utraty płynności w rozliczeniach z GPEC a uchwałę w sprawie zwiększenia zaliczki na koszty ogrzewania można podjąć od 1 stycznia 2024 r.

Ponadto podkreśliła, iż Zarząd wielokrotnie zobowiązywał się do przedstawienia rozliczenia opartego na GJ wraz z określeniem metodyki oraz analiz i symulacji.

Główny Księgowy przekazał, że w czerwcu w związku z niedoszacowaniem zaliczek za sezon grzewczy 2022/ 2023 mieszkańcy musieli dopłacić 1.300.000 zł. Podniesienie zaliczek jakie proponuje Zarząd w tej chwili będzie skutkowało 3% zapasem i w dalszej perspektywie zminimalizujemy ryzyko dopłat do kosztów ogrzewania.

Pani Anna Tarasiewicz zwróciła uwagę, że w innych Spółdzielniach termin płacenia czynszu jest do 10-go każdego miesiąca i może dobrze byłoby zmienić ten termin u nas, żeby zachować płynność finansową. Pan Rafał Kroemer zauważył, że o terminie wnoszenia opłat czynszu decyduje Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę zmieniającą zapisy Statutu i może należałoby pochylić się nad tym tematem.

Członkowie RN podzieli się swoimi opiniami na temat zmiany zaliczek. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej przekazał, że w jego ocenie stawki muszą być podniesione, ale przy sposobie, o którym była dyskusja. W tej chwili Rada powinna się wstrzymać z przyjęciem tej uchwały i poczekać na rzetelne wyliczenia opartych nie na kosztach, a na GJ.

Pan Andrzej Kessler zapytał czym będzie skutkować odsunięcie o miesiąc podniesienia zaliczek. Główny Księgowy odpowiedział, że może wystąpić duży problem z płatnością na przełomie roku, kiedy przychodzą największe faktury za ogrzewanie i istnieje możliwość, że zabraknie środków na opłacenie faktur.

Pani Weronika Obarzanek i Pan Zbigniew Suchodolski są za przesunięciem terminu głosowania na grudniowe spotkanie, na którym Zarząd przedstawi dokładne wyjaśnienia w sprawie podniesienia zaliczek.

Pan Sławomir Kalwasiński jest za tym, żeby zaliczki podwyższać już teraz, ale ma wątpliwości czy Z-ca Prezesa i Główny Księgowy są w stanie sprostać oczekiwaniom Rady Nadzorczej i w związku z tym należałoby przygotować konkretny przekrój pytań do Zarządu.

Z-ca Prezesa zgodził się z tym, że jeżeli pytania będą sprecyzowane, łatwiej będzie przygotować odpowiedzi i zobowiązał się do przygotowania rzetelnego wyjaśnienia w jaki sposób rozliczane jest centralne ogrzewanie.

Przewodnicząca poprosiła o głosowanie w sprawie przyjęcia uchwały dotyczącej:

Ustalenia wysokości opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody od 01.12.2024 r.

w głosowaniu udział brało 13 osób

za uchwałą głosowa 8 osób

przeciw uchwale głosowało 5 osób

Uchwała została przyjęta, a Zarząd został zobligowany do rzetelnego wyjaśnienia rozliczenia centralnego ogrzewania.

za uchwałą głosowali:

Człapińska Halina
Kalwasiński Sławomir
Kessler Andrzej
Madeksza Katarzyna
Piotrowski Tomasz
Siłakowska Alina
Szot Agnieszka
Tarasiewicz Anna

przeciw uchwale głosowali:

Kroemer Rafał
Nogalska Barbara
Obarzanek Weronika
Suchodolski Zbigniew
Szarafiński Roman

Uchwała nr 15/23 w sprawie ustalenia wysokości opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody została przyjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

9. OMÓWIENIE RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW NA 2024 ROK.

Plan omówił z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych. Główne założenia: plan jest podzielony na różne roboty oraz na osiedla Wrzeszcz i Niedźwiednik. Uwzględnia również podział na roboty malarskie, dekarские, gazowe, remontowe instalacji sieci wodno-kanalizacyjnej, roboty murarsko-tynkarskie, drogowe, elektryczne, remont dźwigów oraz ekspertyzy, opinie i orzeczenia techniczne, szkody, prace projektowe, dyżury konserwatorskie, remont oraz modernizacja instalacji i sieci c.o., wymiana okien korytarzowych i drzwi zewnętrznych, docieplenie budynków i program oszczędzania energii.

W planie ujęta jest rezerwa, która wynosi 518.663 zł, a cały fundusz 3.520.000 zł.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Rafał Kroemer zapytał, co się będzie działo z pracami, które nie zostały wykonane w 2023 r.

Z-ca Prezes odpowiedział, że jeżeli nie są ujęte w planie na 2024 rok to nie będą robione.

Zapytano Z-cę Prezesa o śmietnik na Góralskiej 69. W tym przypadku prace zostały zablokowane przez jedną z mieszkanek, która nie pozwoliła na wycięcie drzew. Pan Rafał Kroemer wyjaśnił, że śmietnik, o którym mowa nie jest zamykany i w związku z tym jest problem z dzikami, które roznoszą śmieci. Z-ca Prezesa zaproponował dla poprawienia sytuacji zamknięcie śmietnika.

Członkowie RN zapytali o pozycję „Szkody PZU” w planie remontowym. Spółdzielnia nie jest ubezpieczona przez PZU, a więc kwota wskazana w planie nie ma uzasadnienia. Z-ca Prezesa odpowiedział, że szkodami zajmuje się kierownik działu technicznego i jeżeli będzie taka potrzeba, to szczegółowo przygotuje wyjaśnienia. Natomiast jeżeli chodzi o przeznaczoną rezerwę na fundusz remontowy to nie mamy pewności, że kwota w wysokości 518.663 zł pokryje nieprzewidziane awarie, bo nie wiemy co może się wydarzyć. Dużym sukcesem jest, że w ogóle mamy taką rezerwę, ponieważ parę lat temu były to bardzo małe środki i jeżeli wystąpiła jakaś nieprzewidziana awaria od razu trzeba było robić korektę planu remontowego. Pan Tomasz Piotrowski zapytał o wymianę rozdzielnic i WLZ w budynkach przy ulicy Biała 3 i 6. Pełnomocnik Zarządu odpowiedział, że WLZ są to wewnętrzne linie zasilające i przekrój istniejących WLZ wynosi 16 milimetrów, a to jest za mało w stosunku do zapotrzebowania. Związane jest to również, z coraz częstszymi zapytaniami o zwiększenie mocy w mieszkaniach. Tablice rozdzielcze na budynku są stare, żeliwne i należy je zmodernizować, a także zamontować przyciski pożarowe. Z reguły wymiana WLZ powiązana jest z malowaniem klatek schodowych. Przewodnicząca RN zauważyła, że w planie jest tylko wyszczególnione malowanie klatki Biała 3, a Biała 6 nie jest przeznaczona do malowania. Czy to oznacza, że po modernizacji rozdzielnic i WLZ klatka schodowa nie zostanie wyremontowana? Takie działanie nie ma sensu, należy dokonywać remontów kompleksowo, uwzględniać wymianę instalacji z innymi elementami. Pan Tomasz Piotrowski poprosił o sprawdzenie klatek Białej 6, która jest w fatalnym stanie, a Biała 3 była malowana 10 lat temu, więc nie widzi potrzeby ponownego malowania. Zwrócił uwagę na dziwny zbieg okoliczności, że w przeznaczonych do remontu w 2024 r. budynkach mieszkają członkowie Rady Nadzorczej. Z-ca Prezesa wyjaśnił, że każdy z członków RN reprezentuje poszczególne osiedla i siłą rzeczy może się okazać, że przewidziany remont w danym roku zbiega się z adresem zamieszkania członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz RN powiedział, że wolałby, aby plan remontów uwzględniał rzeczywiste potrzeby remontowe i był przygotowany na podstawie corocznej inwentaryzacji budynków. Stosowana dotychczas praktyka umieszczania na liście „życzeń” członków RN nie będzie miała zastosowania w obecnej kadencji.

Z-ca Prezesa odpowiedział, że to jest tylko plan i zawsze można go skorygować i jeżeli Komisja Techniczna stwierdzi, że drugi budynek bardziej potrzebuje remontu, to będzie trzeba to zmienić. Przewodnicząca RN chciała, żeby remonty były robione według potrzeb i należy skorygować ten plan. Zapytała również kto zajmuje się przeglądami budynków. Z-ca Prezesa odpowiedział, że robią to inspektorzy nadzoru budowlanego. Przewodnicząca RN zasygnalizowała, że dobrze byłoby jakby każdy budynek miał swój katalog, w którym opisany jest stan budynku i co należałoby poprawić. Z-ca Prezesa zapewnił, że takie informacje są dostępne w dziale technicznym. Przewodnicząca RN zapytała, czy w planie remontów są brane pod uwagę i realizowane wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnych Zgromadzeniach. Z-ca Prezesa poinformował, że każdy budynek ma swój fundusz remontowy i jeżeli dany budynek posiada duże zadłużenie na funduszu remontowym, to w takim budynku robione są tylko remonty, które znacząco nie obciążają funduszu remontowego. Pani Halina Człapińska poprosiła o przesłanie informacji zawierającej dane w sprawie wysokości funduszu remontowego, na każdym budynku w zasobach Spółdzielni. Pan Rafał Kroemer zapytał o przeglądy i pomiary instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Batorego. Pełnomocnik Zarządu wyjaśnił, że musiał wystąpić błąd w planie, ponieważ ilość uziomów została pomyłona z ilością mieszkań.

Następnie Przewodnicząca RN poprosiła Przewodniczącego Komisji Technicznej Pana Andrzeja Kesslera o jego opinię na temat Planu Remontów na rok 2024, który był omawiany na posiedzeniu komisji z Z-cą Prezesa. Pan Andrzej Kessler stwierdził, iż podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu należy przenieść na kolejne posiedzenie RN.

Przewodnicząca RN poprosiła o przedstawienie założeń i sposobu typowania robót, które są ujęte w planie remontów na 2024 rok oraz takich, które były planowane a nie zrealizowane do dnia dzisiejszego.

Podsumowując Przewodnicząca RN poinformowała, iż uchwały w sprawie przyjęcia Planu Remontów na rok 2024, Korekty Planu Remontów na rok 2023 oraz w sprawie ustalenia

stawek niezależnych od Spółdzielni będą omawiane na następnym posiedzeniu RN i podziękowała zaproszonym gościom za uczestnictwo w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

10. KONKURS NA STANOWISKO PREZESA ZARZĄDU - OMÓWIENIE OFERT

Członkowie RN podjęli czynności związane z dalszym procedowaniem konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu. Dokonano weryfikacji złożonych dokumentów, spełniania warunków koniecznych, oceny przedstawionej przez kandydatów Strategii Rozwoju Spółdzielni na najbliższe 5 lat oraz wytypowano kandydatów, którzy zostali zaproszeni na rozmowę rekrutacyjną.

Na tym etapie konkursu członkowie RN zobowiązani są do zachowania poufności i nieujawniania szczegółów dotyczących prowadzonego konkursu.

11. ZAMKNIĘCIA POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca RN poinformowała, że spotkanie członków Rady Nadzorczej w sprawie konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu odbędzie się 11 grudnia 2023 r. w Klubie Gawra, przy ul. Trawki 7 o godzinie 16:00.

Kolejne posiedzenie Plenarne Rady Nadzorczej odbędzie się 18 grudnia 2023 r. o godz.17:00.

Przewodnicząca RN zamknęła posiedzenie Rady Nadzorczej.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Tomasz Piotrowski

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Agnieszka Szot

Protokołowała: Agnieszka Goździk