

**PROTOKÓŁ**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**z dnia 28 sierpnia 2023 roku**

**Ad 1.** Przewodnicząca Rady Nadzorczej otworzyła obrady i stwierdziła, że na wyznaczoną datę i godzinę przybył pełen siedmioosobowy skład organu zapewniając prawomocność podejmowanych uchwał. Członkowie Rady Nadzorczej potwierdzili swoje uczestnictwo w posiedzeniu osobiście składając podpisy na liście obecności, której kopia jest załącznikiem nr 1 do protokołu posiedzenia. Oryginał listy przekazano do dokumentacji płacowej Spółdzielni.

Prowadząca obrady poinformowała, że na podstawie § 97 Statutu w posiedzeniu Rady udział wezmą członkowie Zarządu Spółdzielni w osobach:

- Hanna Ulewicz                      Prezes Zarządu
- Anna Gadomska                    Członek Zarządu Główna Księgowa

oraz protokolant Dorota Brauła uczestnicząca podczas całego posiedzenia. Członkowie Zarządu wezmą udział w obradach przy omawianiu tematów wymagających ich obecności.

Przewodnicząca Rady odczytała porządek obrad w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do protokołu posiedzenia. Pan Tomasz Szumski wniósł o uzupełnienie porządku obrad o rozpatrzenie wniosku Komisji Eksploatacyjno-Technicznej dotyczącego remontu lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8. Wniosku odrębnego w przedmiotowej sprawie nie wniesiono i Rada Nadzorcza głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – przyjęła wnioskowane uzupełnienie porządku obrad. Innych zmian lub uzupełnień nie wniesiono. Przewodnicząca odczytała porządek obrad uwzględniający przyjęte uzupełnienie, to jest:

1. *Przyjęcie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.*
2. *Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.07.2023 roku.*
3. *Informacja z przebiegu dyżuru członka Rady Nadzorczej.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie zmiany założeń organizacyjno-finansowych budynku Zygmunta Rumla 14.*
5. *Przyjęcie sprawozdania Zarządu z realizacji planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni za pierwsze półrocze 2023 roku.*
6. *Omówienie założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2024 rok.*
7. *Informacje Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.*
8. *Zapoznanie z korespondencją.*
9. *Rozpatrzenie wniosku Komisji Eksploatacyjno-Technicznej w sprawie sporządzenia projektu na wykonanie remontu wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8.*
10. *Sprawy wniesione.*
11. *Rozpatrzenie wniosku w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za drugi kwartał 2023 roku.*
12. *Otwarcie ofert konkursowych:*
  - *sprawdzenie zgodności ofert konkursowych pod względem formalnym,*
  - *wyznaczenie aplikantom terminów spotkań z Radą Nadzorczą celem prezentacji,*
  - *wybór komisji skrutacyjnej.*

i zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 - przyjęła porządek obrad posiedzenia Rady zwołanego na dzień 28.08.2023 roku.

**Ad 2.** Do protokołu z 24 lipca 2023 roku nie wniesiono uwag merytorycznych ani poprawek redakcyjnych tekstu. Rada Nadzorcza po zarządzonym przez Przewodniczącą Rady głosowaniu przyjęła przedmiotowy protokół głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0.

**Ad 3.** Pan Tomasz Szumski poinformował Radę Nadzorczą, że na pełniony przez niego dyżur w dniu 28 sierpnia 2023 roku nie przybył żaden z członków Spółdzielni.

Po zakończeniu procedowania powyższego punktu na salę obrad zaproszono członków Zarządu uczestniczących do punktu 10 porządku obrad.

**Ad 4.** Prezes Zarządu omówiła proponowane zmiany do założeń organizacyjno-finansowych realizowanego budynku przy ul. Zygmunta Rumla 14. Uchwała uwzględniła powykonawczą powierzchnię użytkową lokali, numery działek nieruchomości po podziałach geodezyjnych oraz zmiany materiałowe ścian budynku. Na pytanie pana Tomasza Szumskiego Prezes Ulewicz potwierdziła, że norma do obliczania powierzchni użytkowej lokali nie uwzględnia powierzchni pod ściankami działowymi. Wobec zakończenia dyskusji prowadząca obrady zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 20/RN/23** zatwierdzając zmiany w założeniach organizacyjno-

finansowych dla budynku przy ul. Zygmunta Rumla 14. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 3 do protokołu posiedzenia.

- Ad 5.** Przewodnicząca Rady Nadzorczej udzieliła głosu Członkowi Zarządu – Główniej Księgowej, która odniosła się do wyników finansowych Spółdzielni za pierwsze półrocze 2023 roku. Wskazała, że w tym okresie poniesiono koszty na poziomie 50% przyjętych w rocznym planie. Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik na działalności eksploatacyjnej, w tym na pozostałych przychodach i gospodarce ciepło-wodnej, która zostanie rozliczona z mieszkańcami. Pani Anna Gadomska poinformowała, że windykacja należności jest na bieżąco monitorowana i wskaźnik zaległości utrzymuje się na porównywalnym poziomie. Szybkość odzyskiwania należności jest uzależniona od terminów rozpatrywania wniosków przez sąd. Prezes Zarządu poinformowała, że trwa realizacja planowanych prac remontowych. Ogłoszone przetargi, z wyłączeniem remontu garażowca, umożliwiły wyłonienie wykonawców bez konieczności powtarzania przetargów jak w poprzednich latach. Z uwagi na brak dostępu do lokali, usługodawcy kontynuują wymianę wodomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania. Spółdzielnia, z uwagi na zmiany kadrowe, wypracowuje nowe formuły prowadzenia przez nią działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej oraz udostępniania terenów sportu i rekreacji. Nawiązano współpracę z osobami o pedagogicznym wykształceniu, którzy w okresie wakacji zorganizowali liczne wyjścia do kina i wycieczki dla dzieci mieszkańców osiedla. W odpowiedzi na pytanie prowadzącej obrady pani Hanna Ulewicz wyjaśniła, że wydatki dotyczące inwestycji eksploatacyjnych poniesiono na wymianę zniszczonych regulaminów na placach zabaw osiedla oraz montaż kilku huśtawek w miejsce zużytych elementów zabawowych. Po zakończeniu dyskusji Przewodnicząca Rady zarządziła głosowanie, w wyniku którego głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – Rada Nadzorcza przyjęła przedmiotowe Sprawozdanie Zarządu stanowiące załącznik nr 4 do protokołu posiedzenia.
- Ad 6.** Prezes Zarządu poinformowała, że ustalono już planowane koszty eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2024 roku. Koszty uwzględniają wzrost wynagrodzenia załogi oraz usług i prac realizowanych przez firmy zewnętrzne, który jest następstwem inflacji oraz 25% wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Rada Nadzorcza zaakceptowała podwyżki aktualnego zasadniczego wynagrodzenia członków Zarządu, które obowiązują od stycznia 2020 roku. Finansowanie wynagrodzeń pracowników obciąży działalność eksploatacyjną oraz obsługę inwestycyjną i remontową Spółdzielni, zgodnie z podziałem czasu pracy na wymienione działalności. Planowane jest utrzymanie stawek opłat za domofony, konserwację dźwigów oraz media z zastrzeżeniem, że w przypadku istotnych zmian kosztów opłaty zostaną dostosowane do rzeczywistego poziomu. Pani Anna Gadomska przypomniała, że nadwyżki bilansowe w ostatnich latach były przeznaczane na koszty eksploatacji nieruchomości, aby złagodzić wzrost opłaty po zakończeniu działalności inwestycyjnej Spółdzielni. Uzgodniono, że Zarząd przedłoży Radzie projekt planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2024 rok na kolejnym posiedzeniu.
- Ad 7.** Prezes Zarządu poinformowała, że zakończyła się realizacja budynku przy ul. Zygmunta Rumla 14 i Spółdzielnia oczekuje na decyzję pozwolenia na użytkowanie, która umożliwi przekazanie lokali do użytkowania. Trwa weryfikacja otrzymanych fragmentów dokumentacji projektowej budynku przy ul. Zygmunta Rumla 10. Po jej skompletowaniu będzie możliwe przygotowanie warunków organizacyjno-finansowych, ustalenie wstępnego kosztu inwestycji, ogłoszenie przetargu na realizację oraz nabór na lokale. Termin rozpoczęcia inwestycji uwarunkowany jest zapewnieniem finansowania budowy przez przyszłych właścicieli lokali, bez konieczności zaciągania kredytu bankowego przez Spółdzielnię. Pani Hanna Ulewicz poinformowała, że Gdański Zarząd Dróg i Zieleni wydał uzgodnienie warunków dotyczące wybudowania na terenie osiedla dodatkowych kilkunastu miejsc postojowych w rejonie ulicy 3 Brygady Szczerbca. Prezes Zarządu poinformowała, że nie doszło do rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego na remont garażowca przy ul 3 Brygady Szczerbca 6-8, gdyż żadna firma nie pobrała warunków szczegółowych przetargu i nie złożyła oferty. Poinformowała, że Zarząd przyjął wniosek komisji przetargowej o ponownym ogłoszeniu przetargu w przedmiotowym zakresie.
- Ad 8.** Rada Nadzorcza nie procedowała tego punktu, gdyż do dnia posiedzenia nie wpłynęła żadna korespondencja.
- Ad 9.** Pan Tomasz Szumski omówił przebieg wizji lokalnej przeprowadzonej przez Komisję Eksploatacyjno-Techniczną w wielostanowiskowym lokalu garażowym przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8. Przedstawił wniosek Komisji o ogłoszenie przetargu na sporządzenie dokumentacji projektowej remontu a następnie odrębnego przetargu na wybór wykonawcy robót remontowych. Prezes Zarządu zauważyła, że wniosek wymaga opracowania nowych warunków szczegółowych przetargu. Po dyskusji Rada Nadzorcza przyjęła wniosek Komisji Eksploatacyjno-Technicznej przez aklamację i zobowiązała Zarząd do przygotowania warunków

szczegółowych na opracowanie projektu, aby możliwe było przystąpienie do remontu garażowca wiosną przyszłego roku.

**Ad 10.** W sprawach wniesionych:

- 1) pan Tomasz Krauza zachęcił do głosowania na projekty związane z Orunią Górną w tegorocznym Budżecie Obywatelskim. Poinformował, że głosy poparcia mogą oddawać także niepełnoletni mieszkańcy Gdańska,
- 2) Rada Nadzorcza zapoznała się z roboczym projektem zmian regulaminu Rady i po ich omówieniu przekazała do dalszych prac Komisji Rewizyjnej,
- 3) Rada Nadzorcza uzgodniła nowy termin posiedzenia we wrześniu na dzień 18 września 2023 roku.

**Ad 11.** Przewodnicząca Rady zaproponowała wysokość premii dla każdego z członków Zarządu. Prowadząca obrady zarządziła głosowanie nad przyznaniem premii członkom Zarządu za drugi kwartał 2023 roku, którą głosami:

- za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 1 – **uchwałą nr 21/RN/23** przyznano pani Hannie Ulewicz,
  - za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 1 – **uchwałą nr 22/RN/23** przyznano pani Annie Gadomskiej.
- Przedmiotowe uchwały stanowią załącznik nr 5 i 6 do protokołu posiedzenia.

**Ad 12.** Rada Nadzorcza nie procedowała otwarcia ofert konkursowych, gdyż w wyznaczonym terminie do 25.08.2023 roku nie złożono ani jednej aplikacji w ogłoszonym na portalu internetowym konkursie na zastępcę prezesa zarządu. Po dyskusji Rada zdecydowała o spotkaniu z prawnikiem Spółdzielni celem omówienia skutków prawnych z uwagi na brak kandydatów na wakujące stanowisko w Zarządzie. Rada Nadzorcza nie wydała dyspozycji odnośnie ponownego ogłoszenia konkursu na stanowisko zastępcy prezesa zarządu.

Na tym posiedzeniu i protokół zakończono.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Jerzy Bistram**

**Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej**

**Aniela Matkowska-Bławat**

Protokolant: Dorota Brauła

W załączeniu uchwała

**U C H W A Ł A nr 20 /RN/23**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
z dnia 28 sierpnia 2023 roku**

w sprawie: **zmiany założeń organizacyjno-finansowych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego numer budowlany 3 na jednostce „P-P” przy ulicy Zygmunta Rumla 14**

Na podstawie §35 ust. 1 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku uchwała:

**§ 1**

W założeniach organizacyjno-finansowych przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego numer budowlany 3 na jednostce „P-P” z wielostanowiskowym lokalem garażowym na kondygnacji podziemnej wraz z wewnętrznymi instalacjami i zewnętrzną infrastrukturą na działce nr 757/30, 758/35, obręb 303 w Gdańsku przy ulicy Zygmunta Rumla 14:

1. w tytule założeń organizacyjno-finansowych zmienia się numery działek z 757/30, 758/35 na „757/37, 758/36”,
2. w punkcie 2.1. Budynek: Standard techniczny:
  - a) zdanie czwarte otrzymuje brzmienie – „*Powyxonawcza powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 1 874,63 m<sup>2</sup> liczona według normy PN-ISO 9836:2015-12.*”
  - b) tiret 2 zdania piątego otrzymuje brzmienie:
    - o „*ściany nośne i osłonowe kondygnacji:*

- *pierwszej nadziemnej: żelbetowe i częściowo z systemowych bloczków SILKA grubości 24 cm i pustaków ceramicznych Porotherm Aku grubości 25 cm,*
- *drugiej, trzeciej i czwartej nadziemnej: murowane z systemowych bloczków SILKA grubości 24 cm i pustaków ceramicznych Porotherm Aku grubości 25 cm."*

**§ 2**

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

**§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.