

PROTOKÓŁ
posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z dnia 19 września 2022 roku

Ad 1. Pani Aniela Matkowska-Bławat otworzyła obrady Rady Nadzorczej i stwierdziła, że na wyznaczoną datę i godzinę przybyło sześcioro członków Rady, co zapewnia 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.

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

- Hanna Ulewicz Prezes Zarządu
- Iwona Stolarska Zastępca Prezesa Zarządu
- Anna Gadomska Członek Zarządu Główna Księgowa

a także protokolant Dorota Brauła, która uczestniczy podczas całego posiedzenia. Członkowie Zarządu wezmą udział w obradach przy omawianiu tematów wymagających ich obecności.

Przewodnicząca odczytała porządek obrad w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do protokołu posiedzenia i wniosła o jego zmianę, tj. podjęcie decyzji w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok. Wniosku odrębnego w przedmiotowej sprawie nie wniesiono i przyjęto przez aklamację. Następnie przewodnicząca odczytała porządek obrad uwzględniający przyjętą zmianę, to jest:

1. *Przyjęcie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.*
2. *Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29.08.2022 roku.*
3. *Informacja z przebiegu dyżuru członka Rady Nadzorczej oraz ustalenie terminów dyżurów członków Rady na czwarty kwartał 2022 roku.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie odpisu na funduszu remontowy dla nieruchomości Kurierów AK 15.*
5. *Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od stosowania ust. 5.3. „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni...”.*
6. *Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty nieruchomości i mienia Spółdzielni...”.*
7. *Podjęcie uchwały w sprawie odpisu na fundusz remontowy oraz wydatkowania środków na remont wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8.*
8. *Podjęcie uchwały w sprawie opłaty eksploatacyjnej dla wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8.*
9. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2023 rok.*
10. *Podjęcie uchwały w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok przez niezależnego biegłego rewidenta.*
11. *Informacje Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.*
12. *Zapoznanie z korespondencją.*
13. *Sprawy wniesione.*

Przewodnicząca Rady zarządziła głosowanie: kto z członków Rady Nadzorczej jest za przyjęciem porządku obrad posiedzenia Rady zwołanego na dzień 19.09.2022 roku uwzględniającego przyjętą zmianę – Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – przyjętą przedmiotowy porządek obrad.

- Ad 2.** Do protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 29 sierpnia 2022 roku nie wniesiono uwag merytorycznych ani poprawek redakcyjnych tekstu. Przedmiotowy protokół Rada Nadzorcza przyjęła głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0.
- Ad 3.** Członkowie Rady poinformowali, że do dnia zwołania dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej nie wpłynęło do Spółdzielni zgłoszenie od mieszkańców o potrzebie spotkania we wrześniu 2022 roku. Rada Nadzorcza zaakceptowała propozycję pana Tomasza Krauzy, którego delegowała do pełnienia dyżuru członka Rady w czwartym kwartale 2022 roku. Dyżury odbywać się będą w siedzibie Spółdzielni w godzinach od 16⁰⁰ do 17⁰⁰ w uzgodniony poniedziałek.
- Ad 4.** Rada Nadzorcza nie wniosła uwag do przedłożonego projektu uchwały ani wniosku przeciwnego. W związku z powyższym Przewodnicząca Rady zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 22/RN/22** zatwierdzając odpis na fundusz remontowy Spółdzielni w wysokości jeden złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15 na okres od 01.10.2022 roku do 31.12.2022 roku. Uchwała w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik nr 3 do protokołu posiedzenia.
- Ad 5.** Do projektu uchwały uwagę wniósł pan Tomasz Krauzo o uzupełnienie treści omawianej uchwały o numer uchwały z datą uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, co zebrani zaakceptowali przez aklamację. Innych uwag ani wniosku przeciwnego nie wniesiono. Wobec zakończenia dyskusji na zarządzenie Przewodniczącej Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 23/RN/22** w sprawie odstąpienia od stosowania ust. 5.3. „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” na potrzeby realizacji w 2023 i 2024 roku przedsięwzięcia obejmującego remont wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 6-8 w Gdańsku, która stanowi załącznik nr 4 do protokołu posiedzenia. Zgłoszona poprawka została odręcznie naniesiona na przedmiotowej uchwale.
- Ad 6.** Rada Nadzorcza nie wniosła uwag merytorycznych ani redakcyjnych do projektu uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty nieruchomości i mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, które po zarządzonym przez Przewodniczącą Rady głosowaniu zatwierdziła głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podejmując **uchwałę nr 24/RN/22**. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 5 do protokołu posiedzenia. Rada Nadzorcza zaleciła sporządzenie tekstu ujednoliconego przedmiotowego regulaminu z uwzględnieniem uchwalonych zmian i zamieszczenie na stronie internetowej jego zaktualizowanej wersji.
- Ad 7.** Pan Tomasz Krauzo wniósł o uzupełnienie § 2 lit. b treści uchwały w sprawie odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni oraz wydatkowania środków na remont wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 6-8 w Gdańsku, dot. wysokości podatku od towarów i usług VAT proponując zapis „w wysokości obowiązującej na dzień jego obliczenia”. Rada Nadzorcza przez aklamację przyjęła powyższą propozycję. Wobec braku innych uwag i nie zgłoszeniu wniosku przeciwnego Przewodnicząca Rady zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 25/RN/22** w powyższej sprawie. Podjęta uchwała stanowi załącznik nr 6 do protokołu posiedzenia. Zgłoszona poprawka została odręcznie naniesiona na przedmiotowej uchwale.

Po zakończeniu procedowania powyższego punktu porządku na salę obrad zaproszono członków Zarządu, którzy uczestniczyli w posiedzeniu do jego zakończenia.

- Ad 8.** Odpowiadając na pytanie pana Tomasza Szumskiego pani Anna Gadomska wyjaśniła sposób skalkulowania miesięcznej stawki eksploatacji podstawowej, która będzie obowiązywała w 2023 i 2024 roku właściciele miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8. Rada Nadzorcza omówiła projekt uchwały uwzględniającej ustalenia spisane w maju b. roku podczas spotkania użytkowników miejsc postojowych przedmiotowego garażowca z Zarządem. Do projektu uchwały nie zgłoszono innych uwag ani wniosku przeciwnego. Przewodnicząca Rady zarządziła głosowanie, w wyniku którego głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – Rada Nadzorcza **uchwałą nr 26/RN/22** ustaliła wysokość i czas obowiązywania opłaty eksploatacyjnej dla wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 6-8 w Gdańsku, która stanowi załącznik nr 7 do protokołu posiedzenia.
- Ad 9.** Po otwarciu przez Przewodniczącą Rady dyskusji nad przedłożonym planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni na 2023 rok pani Anna Gadomska podała wysokość podstawowej stawki opłaty eksploatacyjnej wyższej od stawki obowiązującej w 2022 roku. Na zróżnicowanie opłaty eksploatacyjnej wpływ mają koszty poszczególnych nieruchomości rozliczane za rok obrotowy oraz polustracyjna uchwała Walnego Zgromadzenia z 2017 roku o urealnianiu opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pełne pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania technicznego zasobu. Rada Nadzorcza przy udziale Zarządu dyskutowała zakres wzrostu cen nośników energii cieplnej i energii elektrycznej skutkujących podwyższeniem od przyszłego roku stawek w opłacie eksploatacyjnej. Pani Hanna Ulewicz poinformowała, że jeśli nastąpią zapowiadane kolejne podwyżki cen omawianych mediów Zarząd na bieżąco będzie występował do Rady o uchwalenie zaktualizowanych opłat niezależnych od Spółdzielni. Rada Nadzorcza zapoznała się z informacją o zmianach wysokości miesięcznych odpisów na fundusz remontowy budynków z uwagi na potrzeby gromadzenia środków na realizowane i zaplanowane remonty. Omówiono pisemną informację o budynkach ujętych w planie remontów 2023 roku bez pełnego pokrycia środków finansowych dla tych nieruchomości. Zarząd odnosząc się do omawianego materiału wskazał, że mimo utrzymywanej dyscypliny finansowej, ujęciu w planie części zadań w wysokości kosztów obowiązujących w 2022 roku dynamika wzrostu inflacji oraz cen materiałów i usług może wpłynąć na konieczność ograniczenia realizacji części zadań lub przekroczenie kosztów zaplanowanych na 2023 rok. Odpowiadając na pytanie pana Jerzego Bistrama Prezes Zarządu poinformowała, że na dziś nie są znane szczegóły „tarczy inflacyjnej” odnośnie kosztów energii cieplnej i elektrycznej, które Spółdzielnia mogłaby zastosować w kalkulacji opłat. Dodała, że monitorowane są pozycje kosztowe w zakresie możliwych oszczędności, jak np. przeprowadzona w ostatnich latach zmiana oświetlenia zewnętrznego na ledowe. Wobec zakończenia dyskusji oraz braku wniosku odrębnego Przewodnicząca Rady zarządziła głosowanie w wyniku, którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 27/RN/22** w sprawie zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2023 rok, która stanowi załącznik nr 8 do protokołu posiedzenia.
- Ad 10.** W otwartej przez prowadzącą obrady dyskusji stwierdzono, że Spółdzielnia nie spełnia wymogów ustawy o rachunkowości do obowiązkowego badania sprawozdania finansowego. Podkreślono, że mając na względzie wiarygodność Spółdzielni jako przedsiębiorstwa zasadne jest przeprowadzenie kontroli za 2022 rok przez niezależnego biegłego rewidenta. Członek Zarządu Główna Księgowa zauważyła, że pozyskanie oferentów może być trudne, gdyż rynek biegłych rewidentów badających spółdzielnie mieszkaniowe znacznie się zmniejszył. Ponadto aktualne przepisy ustawy obligują biegłych do zawierania umów na badanie sprawozdań finansowych na okres dwóch lat. Innych pytań i wniosku przeciwnego nie sformułowano i pani Aniela Matkowska-Bławat zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 28/RN/22** w sprawie przeprowadzenia

badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok przez niezależnego biegłego rewidenta. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 9 do protokołu posiedzenia.

Rada Nadzorcza uzgodniła treść ogłoszenia w sprawie składania ofert w przedmiotowej sprawie, które zostanie opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie.

Ad 11. Przewodnicząca Rady udzieliła głosu Zastępcy Prezesa Zarządu, która poinformowała, że zgodnie z ustaleniami ze spotkania w maju b. roku komisja przetargowa przekazała warunki szczegółowe przetargu na wybór wykonawcy projektu i remontu wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8 dwojgu obserwatorom wybranym przez właścicieli miejsc postojowych garażowca. Zgłoszone przez obserwatorów postulaty, które nie wpływały na zmianę merytoryczną warunków szczegółowych przetargu zostały uwzględnione. Pani Iwona Stolarska poinformowała, że użytkownicy garażowca negatywnie odbierają plan zagospodarowania terenu na stropie garażowca, który był podstawą do wydania decyzji pozwolenia na budowę, a na którym użytkownicy lokalu obecnie parkują pojazdy. Planowane jest wykonanie zielonego dachu garażowca, aby zapewnić naturalne odprowadzenie wód deszczowych bez wprowadzania do sieci deszczowej. Zastępca Prezesa wskazała, że powyższe informacje zostały przekazane pisemnie obserwatorom. Poinformowała, że materiały są już przygotowane i ogłoszenie o przetargu na projektowanie i wykonanie remontu omawianego obiektu zostanie opublikowane w prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni 22 września b. roku.

Odpowiadając na pytanie pana Zenona Bary pani Iwona Stolarska poinformowała, że z uwagi na zaistniałą konieczność wprowadzenia zmian projektowych konstrukcji realizacja budynku Zygmunta Rumla 14 ma opóźnienie do założeń harmonogramu robót, które wykonawca zobowiązał się nadrobić.

Prezes Zarządu poinformowała, że uwzględniając opóźnienie w realizacji budynku Zygmunta Rumla 14 Zarząd zdecydował o przesunięciu terminu wniesienia trzeciej raty wkładu budowlanego do końca października b. roku, co zawarto w aneksach do umów o budowę. Pani Hanna Ulewicz poinformowała, że Zarząd podjął uchwałę w sprawie projektu uchwały o podziale nieruchomości przy ul. Zygmunta Rumla 12. Jeśli w ustawowym terminie nie wpłyną uwagi do przedmiotowego dokumentu zostanie podjęta uchwała ostateczna, a następnie będą zawierane akty notarialne o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali. Prezes Ulewicz poinformowała, że na mocy postanowień ustawy – Prawo spółdzielcze i zawartej umowy ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, którego członkiem jest Spółdzielnia, w dniu 3 października 2022 roku rozpocznie się pełna lustracja działalności Spółdzielni w latach 2019-2021.

W odpowiedzi na pytania pana Tomasza Szumskiego i pana Jerzego Bistrama Prezes Zarządu poinformowała, że zakończono proces prezentacji lokali w realizowanym budynku Zygmunta Rumla 14 osobom, które złożyły pisemne wnioski. Obecnie w dyspozycji jest osiem lokali, których rzuty wraz z koncepcją zagospodarowania terenu, ceną za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu oraz harmonogramem rat opublikowano na stronie internetowej oraz tablicach informacyjnych Spółdzielni. Oferta jest dostępna dla wszystkich zainteresowanych posiadających środki na sfinansowanie kosztów budowy. Kryteria udzielania bankowych kredytów i inflacja zauważalnie ograniczają krąg osób decydujących się podpisać umowę o budowę. Postanowienia uchwały krajobrazowej Rady Miasta Gdańska z lutego 2018 roku nie pozwalają na umieszczenie banerów reklamujących ofertę lokalową Spółdzielni w ciągu ulicy Świętokrzyskiej.

Ad 12. Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią:

- 1) odpowiedzi Zastępcy Prezesa Zarządu na e-maila z dnia 29.08.2022 roku w sprawie remontu garażowca przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 6-8. Odpowiedź nawiązuje do informacji przedstawionej przez panią Iwonę Stolarską w punkcie 11 porządku obrad,

- 2) wystąpienia członka Spółdzielni do Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gdańsku, które jest kontynuacją korespondencji prowadzonej pomiędzy członkiem a Spółdzielnią w sprawie wymiany instalacji wodnej budynku.

Wymienione w protokole dokumenty oraz informacje o budynkach, gdzie nastąpi podwyżka odpisu na funduszu remontowy i budynkach bez pełnego pokrycia kosztów planowanych w 2023 roku remontów umieszczono w rejestrze korespondencji Rady Nadzorczej.

Ad 13. Spraw wniesionych nie zgłoszono.

Na tym posiedzenie i protokół zakończono.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Jerzy Bistram

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

Aniela Matkowska-Bławat

Protokolant: Dorota Brauła