

PROTOKÓŁ nr 8/RN/21
posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z dnia 23 sierpnia 2021 roku

Ad 1. Przewodnicząca Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie informując, że będzie przebiegało w systemie mieszanym na podstawie art. 35 ustawy – Prawo spółdzielcze. Uczestniczący w posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej potwierdzili swoją obecność osobiście składając podpisy na liście obecności lub potwierdzając swój udział przy wykorzystaniu środków przekazu bezpośredniego. Po sprawdzeniu obecności prowadząca obrady stwierdziła, że w wyznaczonym terminie uczestniczy pełen siedmioosobowy skład Rady Nadzorczej zapewniający prawomocność podejmowanych uchwał. Kopia listy obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu posiedzenia, a jej oryginał dołączony do dokumentacji płacowej stanowi podstawę wypłaty wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej. Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że na podstawie § 97 Statutu w posiedzeniu Rady uczestniczyć będą członkowie Zarządu Spółdzielni w osobach:

- Hanna Ulewicz Prezes Zarządu
- Iwona Stolarska Zastępca Prezesa Zarządu

oraz protokolant Dorota Brauła.

Wskazała, że protokolant będzie uczestniczyć w całości posiedzenia, a zaproszeni członkowie Zarządu wezmą udział w obradach przy omawianiu tematów wymagających ich obecności. Pani Aniela Matkowska-Bławat odczytała porządek w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do protokołu posiedzenia i wniosła o rozpatrzenie jako punktu 4 wniosku Zarządu w sprawie zmiany założeń organizacyjno-finansowych dla realizowanego budynku Zygmunta Rumla 12. Wniosku odrębnego w przedmiotowej sprawie nie wniesiono i głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na rozszerzenie porządku obrad. Następnie przewodnicząca odczytała porządek obrad uwzględniający przyjętą zmianę, to jest:

1. *Przyjęcie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.*
2. *Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.08.2021 roku.*
3. *Informacja z przebiegu dyżuru członka Rady Nadzorczej.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie zmiany założeń organizacyjno-finansowych budynku nr 4 „PP”.*
5. *Podjęcie uchwały w sprawie zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni.*
6. *Podjęcie uchwały w sprawie opłaty eksploatacyjnej dla lokali w budynku Zygmunta Rumla 12.*
7. *Omówienie założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2022 rok.*
8. *Informacje Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.*
9. *Zapoznanie z korespondencją.*
10. *Sprawy wniesione.*

Przewodnicząca Rady zarządziła głosowanie: kto z członków Rady Nadzorczej jest za przyjęciem porządku obrad posiedzenia Rady zwołanego na dzień 23.08.2021 roku uwzględniającego przyjętą zmianę – Rada Nadzorcza głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – przyjęła przedmiotowy porządek obrad.

Ad 2. Po wniesieniu i akceptacji poprawek redakcyjnych tekstu, do którego nie wniesiono uwag merytorycznych Przewodnicząca Rady Nadzorczej zarządziła głosowanie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 26 lipca 2021 roku. Rada Nadzorcza głosami – za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – przyjęła treść przedmiotowego protokołu.

Ad 3. Członkowie Rady poinformowali, że do dnia zwołania dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej w sierpniu 2021 roku nikt z mieszkańców Spółdzielni nie zgłosił potrzeby spotkania z członkiem Rady.

Ad 4. Po przybyciu członków Zarządu na salę obrad Zastępca Prezesa Zarządu wniosła o uchwalenie korekty założeń organizacyjno-finansowych budynku Zygmunta Rumla 12 w zakresie znanych

obecnie zmian funkcji pomieszczeń gospodarczych i technicznych oraz standardu wykończenia posadzek balkonowych, drzwi do pomieszczeń przynależnych. Zmieniono również termin zakończenia budowy oraz zakres kosztów budowy. Dodatkowo w rozliczeniu kosztów budowy zostanie uwzględniona opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu pod warunkiem uzyskania prawa do 95% bonifikaty z tytułu jednorazowej opłaty. W powyższym przypadku procedurę jednorazowej opłaty przeprowadzi Spółdzielnia, co odciąży mieszkańców od konieczności osobistego składania dokumentów w sprawie opłaty za przekształcenie gruntu. Zmiana tytułu prawnego działek inwestycyjnych wpłynie korzystnie na koszty realizacji dwóch kolejnych budynków, za które w okresie ich realizacji nie będzie konieczności ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Zastępca Prezesa Zarządu poinformowała, że wstępna analiza kosztów realizacji budynku Zygmunta Rumla 12 uwzględniająca koszt przebudowy dwóch gminnych skrzyżowań oraz opłatę przekształceniową z 95% bonifikatą wskazuje, że cena budowy jednego metra kwadratowy lokalu utrzyma się na poziomie ceny ustalonej po wyborze wykonawcy budynku. W odpowiedzi na pytanie pana Jerzego Bistrama pani Hanna Ulewicz podała cenę jaka była ujęta w 2019 roku przy podpisywaniu umów o budowę lokali oraz cenę po przetargu i rozpoczęciu budowy. Po zakończeniu dyskusji Przewodnicząca Rady Nadzorczej zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 19/RN/21** zatwierdzając zmiany w założeniach organizacyjno-finansowych dla budynku Zygmunta Rumla 12, której treść stanowi załącznik nr 3 do protokołu posiedzenia.

Ad 5. Pani Hanna Ulewicz poinformowała, że proponowana zmiana struktury organizacyjnej na 2022 rok jest kolejnym etapem ustalania potrzeb kadrowych dla Spółdzielni w związku z zamykaniem procesu inwestycyjnego. Do projektu uchwały uwag merytorycznych ani wniosku odrębnego nie wniesiono. Na zarządzone przez Przewodniczącą głosowanie Rada Nadzorcza głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 - **uchwałę nr 20/RN/21** zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 4 do protokołu posiedzenia.

Ad 6. Do projektu uchwały w sprawie opłat eksploatacyjnych dla lokali w budynku Zygmunta Rumla 12 uwag merytorycznych ani wniosku odrębnego nie wniesiono. Rada Nadzorcza głosami: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 21/RN/21** zatwierdzając miesięczną opłatę eksploatacyjną na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości budynkowej Zygmunta Rumla 12. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 5 do protokołu posiedzenia.

Ad 7. Prezes Zarządu omówiła założenia do planu rzeczowo-finansowego na 2022 roku. W zakresie opłat niezależnych od Spółdzielni nastąpi wzrost zaliczek na centralne ogrzewanie wszystkich budynków. Podwyżka wynika ze wzrostu cen składników opłat za energię ciepłą wprowadzoną przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej od czerwca bieżącego roku. W odpowiedzi na pytanie Przewodniczącej Rady Zastępca Prezesa Zarządu poinformowała, że na etapie zawierania przez Spółdzielnię umów przyłączeniowych aktualnie realizowanych budynków negocjowana jest wartość mocy zamówionej niższa od określonej przez branżowego projektanta budynku. Wiąże się to z pisemnym oświadczeniem Zarządu o odpowiedzialności za zmianę mocy zamówionej, która zaspokoi potrzeby odbiorców budynku. Prezes Zarządu poinformowała, że moc zamówiona jest stałym kosztem za energię ciepłą ponoszonym miesięcznie w równych kwotach przez cały rok. Termin uruchomienia ogrzewania w budynkach uwzględnia warunki atmosferyczne oraz zgłoszenia mieszkańców (osób starszych lub pracujących w lokalu, rodzin z małymi dziećmi). Automatyka węzłów ciepłych uruchamia centralne ogrzewanie przy zewnętrznej temperaturze poniżej +16°C. Pani Hanna Ulewicz poinformowała, że zmiana przez GPEC cen energii ciepłej wpłynęła także na podwyższenie zaliczek na podgrzanie wody dla ponad dwudziestu budynków. W kalkulacji zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uwzględniono również koszty poniesione przez poszczególne budynki w ostatnim okresie rozliczeniowym. Odnośnie opłat zależnych od Spółdzielni

planowane jest podwyższenie odpisu na fundusz remontowy dla 12 budynków, w których w latach 2021-2024 planowane są uzasadnione remonty, a dotychczas zgromadzone środki nie zapewniają pokrycia kosztu remontu elewacji lub instalacji wody użytkowej. W planie remontów na 2022 rok ujęto prace na kwotę 2.640 tys. złotych. Prezes Zarządu odniosła się do propozycji Przewodniczącej Rady o zwiększenie zakresu planu remontów na przyszły rok. Poinformowała, że ustalając plan kierowano się zasadą sukcesywnej realizacji remontów w kolejnych latach z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb remontowych poszczególnych obiektów oraz finansowania remontów ze środków zgromadzonych na saldzie funduszu remontowego przedmiotowych budynków z uwagi na możliwość powstania wspólnot mieszkaniowych. Uwzględniono również realną liczbę i potencjał przerobowy wykonawców zainteresowanych udziałem w procedurach przetargowych organizowanych w ostatnich latach przez Spółdzielnię. Na pytanie pana Wojciecha Kleina pani Hanna Ulewicz poinformowała, że po przeprowadzonej analizie kosztów i przychodów na energię elektryczną części wspólnych i mienia Spółdzielni nie ma potrzeby kompleksowej podwyżki opłat. Wymiana lamp terenowych oraz źródeł oświetlenia w budynkach na ledowe zmniejszyła zużycie jednostek energii i zrekompensowała wprowadzone przez Energe w styczniu 2020 roku podwyżki opłat. Kopie zestawień tabelarycznych dotyczące omówionej tematyki umieszczono w rejestrze korespondencji Rady Nadzorczej.

Ad 8. Przewodnicząca Rady udzieliła głosu członkom Zarządu celem złożenia informacji o bieżących sprawach dotyczących działalności Spółdzielni.

Pani Hanna Ulewicz poinformowała, że trwają prace dotyczące przygotowania planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na przyszły rok. Prowadzone są czynności związane z zakończeniem realizacji i przygotowaniem do odbioru budynku Zygmunta Rumla 12. Zarząd zaakceptował przygotowany projekt aneksu umów o budowę lokali w sprawie terminu ostatniej raty wkładu budowlanego, zmian zakresu rzeczowego ujętych w kosztach budowy i korekty założeń organizacyjno-finansowych.

Na pytania Przewodniczącej Rady pani Iwona Stolarska poinformowała, że trwają rozmowy z Gminą Gdańsk i Wojewodą Pomorskim w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę budynków przy ul. Zygmunta Rumla 10 i 14. W związku z tym Spółdzielnia wystąpi z wnioskiem o wydłużenie terminu wydania decyzji do 30 września b. roku.

Ad 9. Rada Nadzorcza nie procedowała tego punktu, gdyż do dnia posiedzenia nie wpłynęła żadna korespondencja.

Ad 10. W sprawach wniesionych ustalono, że posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowane na dzień 20 września b. roku rozpocznie się o godzinie 18-tej, to jest po zakończeniu posiedzenia kolegium Walnego Zgromadzenia.

Na tym posiedzenie i protokół zakończono.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej
Jerzy Bistram**

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Aniela Matkowska-Bławat**

Protokolant: Dorota Brauła

Odpis protokołu. Na oryginale podpisy Przewodniczącej i Sekretarza Rady Nadzorczej.