

PROTOKÓŁ
posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z dnia 25 października 2023 roku

- Ad 1.** Przewodnicząca Rady Nadzorczej otworzyła obrady i stwierdziła, że na wyznaczoną datę i godzinę przybyło sześć osób, co stanowi kworum do podejmowania 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
- jak również protokolant Agnieszka Behnka 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, zmian lub uzupełnień nie wniesiono.
- Ad 2.** Do protokołu z 18 września 2023 roku nie wniesiono uwag merytorycznych, wniesiono poprawkę redakcyjną tekstu: w Ad 8. usunięto liczbę „32”. Rada Nadzorcza po zarządzonym przez Przewodniczącą Rady głosowaniu przyjęła przedmiotowy protokół głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0.
- Ad 3.** Pan Maciej Sosiński poinformował Radę Nadzorczą, że na pełniony przez niego dyżur w dniu 25 października 2023 roku nie przybył żaden z członków Spółdzielni.
- Ad 4.** Na wniosek p. Tomasza Krauzy, Rada Nadzorcza zaakceptowała dopisanie w paragrafie 1 ust. 1 pkt 3. lit. c) skreśla się „wpisanego do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000110690”. Po poprawce prowadząca obrady zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 podjęła **uchwałę nr 26/RN/23** w sprawie zmiany regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 3 do protokołu posiedzenia.
- Ad 5.** Członkowie Rady zaakceptowali wniesione przez p. Tomasza Krauze skreślenie w paragrafie 2 ust. 4 skrótu „itp.”. do projektu nie wniesiono wniosku przeciwnego, Przewodnicząca zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 27/RN/23** w sprawie zmiany regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 4 do protokołu posiedzenia.
- Ad 6.** Po zmianie redakcyjnej projektu uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do dokonania badania sprawozdania finansowego za 2023 rok zarządzono głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – podjęła **uchwałę nr 28/RN/23**. Przedmiotowa uchwała stanowi załącznik nr 5 do protokołu posiedzenia.
- Po zakończeniu podejmowania uchwał na salę obrad zaproszono Zarząd Spółdzielni.
- Ad 7.** Zarząd omówił sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo – finansowego w trzecim kwartale 2023 roku. Poinformował że w minionym kwartale zakończono zasiedlenie lokali i miejsc garażowych w budynku przy ul. Zygmunta Rumla 14. W okresie sprawozdawczym kontynuowano zawieranie aktów notarialnych z nabywcami lokali i miejsc postojowych w budynku położonym przy ul. Zygmunta Rumla 12. Wyjaśnił, że zgromadzone środki na gospodarce ciepło-wodnej to różnica zaliczek i kosztów na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie. Pozostałe przychody to głównie środki z oprocentowanych lokat. Wyniki finansowe bieżącej działalności wskazują na zachowanie proporcji w wydatkowaniu środków na realizację zadań ujętych w tegorocznym planie.
- Wobec zakończenia dyskusji prowadząca obrady zarządziła głosowanie, w wyniku którego Rada Nadzorcza głosami: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – przyjęła sprawozdanie Zarządu z realizacji planu rzeczowo-finansowego w trzecim kwartale 2023 roku, które stanowi załącznik nr 6 do protokołu posiedzenia.
- Ad 8.** Z informacji o aktualnie prowadzonych sprawach Prezes Zarządu poinformowała, że Spółdzielnia jest w trakcie rozliczania centralnego ogrzewania. Z uwagi na zmianę firmy rozliczającej dostarczane rozliczenia są weryfikowane w zakresie bazy danych i współczynników redukcji. Uwzględniając nowe ustawowe wymogi

zatwierdzono wzór wydruków uzupełniony o nową sekcję danych m.in. zużycie energii cieplnej przez budynek w ostatnich dwóch okresach rozliczeniowych oraz koszty energii z podziałem na stałe i zmienne. Wykonawca dla rozliczanych lokali z podzielnikami wyliczył minimalne i maksymalne koszty ogrzania lokalu, które będą uwzględnione w rozliczeniach zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku. Rozliczenie centralnego ogrzewania zostanie przekazane mieszkańcom w połowie listopada b. roku. Na październikowy termin przetargu na projekt i remont izolacji garażowca przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 6-8 nie wpłynęła żadna oferta. Zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami kolejny przetarg ma dotyczyć opracowania zakresu rzeczowego i kosztorysowego remontu. Prezes Zarządu poinformowała o wniesieniu apelacji przez Przedsiębiorstwo Budowlane „Narloch”, a Spółka Horizont zgłosiła do sądu roszczenie o drogę konieczną do działki nr 761 przy ul. 3 Brygady Szczerbca. Do dziś wpłynęła jedna oferta na ogłoszony przez Zarząd konkurs na stanowisko kierownika działu inwestycji. Oferta nie spełniała wymogów formalnych dlatego konkurs zostanie powtórzony na stronie internetowej spółdzielni i portalach związanych z ofertami pracy.

Po przekazanych informacjach o aktualnie prowadzonych sprawach Zarząd Spółdzielni opuścił salę obrad.

Ad 9. Rada Nadzorcza zapoznała się i omówiła zestawienie wykroczeń Straży Miejskiej w Gdańsku za trzeci kwartał 2023 roku, z którego wynika, że zarejestrowane zdarzenia nie stanowią zagrożenia o szczególnym charakterze.

Ad 10. W sprawach wniesionych ustalono terminy posiedzeń Rady Nadzorczej w pierwszym kwartale 2024 roku, tj.: 22 stycznia, 26 luty, 25 marca.

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

- za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 – **uchwałą nr 29/RN/23** przyznano pani Hannie Ulewicz,
- za 5, przeciw 1, wstrzymujących się 0 – **uchwałą nr 30/RN/23** przyznano pani Annie Gadomskiej.

Przedmiotowe uchwały stanowią załącznik nr 7 i 8 do protokołu posiedzenia.

Ad 12. Pani Aniela Matkowska-Bławat poinformowała Radę, że w wyznaczonym terminie do 24.10.2023 roku nie wpłynęła ani jedna oferta na ogłoszony konkurs na zastępcę prezesa zarządu. Podała liczbę odsłon przedmiotowego ogłoszenia na portalu internetowym, które nie skutkowało złożeniem aplikacji konkursowej. Rada Nadzorcza podtrzymała dotychczasowe warunki konkursu i zadecydowała o ponownym jego ogłoszeniu z terminem składania ofert do 24 listopada 2023 roku do godziny 14:30. Publikacja ogłoszenia nastąpi na stronie internetowej Spółdzielni oraz na portalach internetowych dedykowanych ofertom pracy.

Podjęte na posiedzeniu uchwały zostały podpisane przez Przewodniczącą i Sekretarza Rady Nadzorczej.

Na tym posiedzeniu i protokół zakończono.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

Jerzy Bistram

Aniela Matkowska-Bławat

Protokolant: Agnieszka Behnka

U C H W A Ł A nr 26/RN/23
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z dnia 25 października 2023 roku

w sprawie: **zmiany „Regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”**

Na podstawie §94 ust. 1 pkt 9 Statutu i §16 ust. 25 „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku uchwała:

§ 1

W paragrafie 1 ust. 1:

1. lit. a) skreśla się (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648),
2. lit. b) skreśla się (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn.zm.),
3. lit. c) skreśla się zapis: „wpisanego do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000110690”.

§ 2

W paragrafie 3:

1. tytuł otrzymuje brzmienie - „SPRZEDAŻ WOLNYCH LOKALI”,
2. ust. 1 otrzymuje brzmienie –
*„1. Wolne lokale stanowią:
a) zwolnione lokale Spółdzielni wykorzystywane na potrzeby własne,
b) lokale Spółdzielni zwolnione przez byłych najemców,
c) lokale, co do których nie zawarto umowy o budowę do czasu zawarcia pierwszej umowy o ustanowienie własności lokalu w nowej inwestycji.”.*
3. ust. 2 otrzymuje brzmienie –
„2. Wolny lokal może być przez Spółdzielnię sprzedany lub oddany w najem. Sprzedaż może nastąpić w drodze procedury przetargowej zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni. Zasady najmu ustala oddzielny regulamin”.
4. w ust. 3 i 4 wyraz „zbycia” zastępuje się wyrazem „sprzedaży”,
5. w ust. 5 wyraz „Zbycie” zastępuje się wyrazem „Sprzedaż”.

§ 2

Pozostałe postanowienia „Regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” pozostają bez zmian.

§ 3

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

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**U C H W A ł A nr 27/RN/23
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z dnia 25 października 2023 roku**

w sprawie: **zmiany „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”**

Na podstawie §19 ust. 2 i §94 ust. 1 pkt 9 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku uchwała:

§ 1

Paragraf 1 otrzymuje brzmienie:

„Podstawa prawna

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

1. ustawy z 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze,
2. ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,
4. ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny,
6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.”

§ 2

W paragrafie 2:

1. ust. 2 lit. b) otrzymuje brzmienie:
*„lokal - to:
– lokal mieszkalny lub użytkowy posiadający zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska z wyłączeniem lokalu użytkowego określonego w ust.2 lit. c),
– zespół pomieszczeń wydzielony trwałymi ścianami z samodzielnym wejściem stanowiący część wspólną budynku wielorodzinnego, który wyposażony jest w opomiarowaną instalację np.: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną umożliwiającą rozliczanie mediów zużytych w zespole pomieszczeń,”*
2. ust. 3 otrzymuje brzmienie: *„Pomieszczenie techniczne stanowiące część wspólną budynku nie stanowi przedmiotu najmu. Spółdzielnia udostępnia pomieszczenia techniczne wyłącznie podmiotom, które technicznie lub porządkowo obsługują zasoby Spółdzielni.”,*
3. ust. 5 otrzymuje brzmienie: *„Pomieszczenie gospodarcze stanowiące część wspólną budynku wykorzystywane na potrzeby obsługi porządkowej nieruchomości oraz przyległego do nieruchomości mienia Spółdzielni nie stanowi przedmiotu najmu. Spółdzielnia udostępnia przedmiotowe pomieszczenia wyłącznie podmiotom, które technicznie lub porządkowo obsługują zasoby Spółdzielni.”,*

4. ust. 6 otrzymuje brzmienie: *„Pomieszczenia gospodarcze w częściach wspólnych budynków w których zlokalizowano urządzenia m.in. typ: rewizje kanalizacyjne, klapy zwrotne kanalizacyjne, zawory podpionowe instalacji, grzejniki centralnego ogrzewania, rozdzielnie teletechniczne - mogą być wyłączone z najmu decyzją Zarządu Spółdzielni.”,*
5. dopisuje się ust. 7 o treści: *„Pomieszczenia stanowiące część wspólną budynku wskazane w projekcie budynku na suszarnie lub wózkarnie mogą być przedmiotem najmu do czasu pisemnego zgłoszenia Spółdzielni potrzeby wykorzystania pomieszczenia zgodnie z jego pierwotną funkcją przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w przedmiotowym budynku.”,*
6. dopisuje się ust. 8 o treści: *„Zasady najmu płatnych miejsc postojowych na wygradzonych parkingach osiedlowych reguluje uchwała Zarządu Spółdzielni dotycząca „Zasad korzystania z płatnych miejsc postojowych przy ul. Dywizji Wołyńskiej 1 i 60 oraz Kurierów Armii Krajowej 2, 4.”*
7. dopisuje się ust. 9 o treści: *„Rada Nadzorcza Spółdzielni, na uzasadniony wniosek Zarządu, może podjąć uchwałę o odstąpieniu od regulaminowych zasad najmu.”.*

§ 3

W paragrafie 5 skreśla się ust. 8.

§ 4

W paragrafie 6:

1. ust. 3 otrzymuje brzmienie: *„Najemcą garażu może być członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku, w którym zlokalizowany jest garaż. Ogłoszenie o najmie garażu umieszczane jest na tablicach informacyjnych klatek schodowych przedmiotowego budynku.”,*
2. ust. 4 otrzymuje brzmienie: *„W przypadku braku wpływu do sekretariatu Spółdzielni pisemnego wniosku o najem garażu w ciągu czternastu dni kalendarzowych od ogłoszenia, krąg najemców rozszerza się o osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w sąsiednich budynkach Spółdzielni. Ogłoszenie o najmie garażu umieszczane jest na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych sąsiednich budynków.”,*
3. ust. 6 drugie zdanie otrzymuje treść: *„Kryteria w wyborze najemcy to: członkostwo Spółdzielni, termin złożenia pisemnego wniosku o najem w sekretariacie Spółdzielni, brak garażu w zasobach Spółdzielni, wykorzystanie garażu na parkowanie prywatnego samochodu osobowego lub motocykla, brak zaległości w opłatach eksploatacyjnych, deklarowany okres najmu.”,*
4. skreśla się ust. 8.

§ 5

W paragrafie 7:

1. ust. 1 otrzymuje brzmienie: *„Najemcą pomieszczenia gospodarczego może być członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku, w którym zlokalizowane jest pomieszczenie. Ogłoszenie o najmie pomieszczenia umieszczane jest na tablicach informacyjnych klatek schodowych przedmiotowego budynku.”,*
2. ust 2 otrzymuje brzmienie: *„W przypadku braku wpływu do sekretariatu Spółdzielni wniosku o najem pomieszczenia w ciągu czternastu dni kalendarzowych od ogłoszenia, krąg najemców rozszerza się o osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w sąsiednich budynkach Spółdzielni. Ogłoszenie o najmie pomieszczenia umieszczane jest na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych sąsiednich budynków.”,*
3. ust. 4 otrzymuje brzmienie: *„Wzór umowy najmu wymaga sprawdzenia przez zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika oraz zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.”,*
4. skreśla się ust. 5.

§ 6

Pozostałe postanowienia „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” pozostają bez zmian.

§ 7

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

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U C H W A Ł A nr 28/RN/23
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z dnia 25 października 2023 roku

w sprawie: **wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za 2023 rok**

Na podstawie §94 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni i §16 ust. 7 „Regulaminu Rady Nadzorczej”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku uchwała:

§ 1

Wybiera się FEHU Global Audyt Spółka z o.o., ul. Warszawska 40/2A Katowice na biegłego rewidenta do dokonania badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za 2023 rok.

§ 2

Ustala się wynagrodzenie za przeprowadzenie przez jednostkę wskazaną w paragrafie 1 niniejszej uchwały badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok wraz z niezbędnymi w tym zakresie pracami na kwotę netto 9.500 złotych plus podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości na dzień wystawienia faktury za wykonaną usługę (słownie: dziewięć tysięcy pięćset złotych netto + VAT).

§ 3

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

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.