

Protokół nr 9/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Suchanino”
odbytego w dniu 14.09.2023 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyli:

1. Agnieszka Serba – Chrzanowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Jerzy Orłowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Kazimierz Trawicki – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Piotr Majtkowski – Członek Rady Nadzorczej
5. Mateusz Niżegorodzki – Członek Rady Nadzorczej
6. Krystyna Traczyk – Członek Rady Nadzorczej
7. Zbigniew Kowalczyk – Członek Rady Nadzorczej
8. Dorota Kujawska – Członek Rady Nadzorczej
9. Marek Dyktyński – Członek Rady Nadzorczej

oraz

1. Leonard Wieczorek – Prezes Zarządu
2. Magdalena Niedbala – Pełnomocnik Zarządu
3. Bożena Sieradzińska – Główna Księgowa
4. Ewelina Wojciechowska – Protokolant
5. Marek Rewieński - Adwokat

Porządek zebrania:

1. Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.
3. Przyjęcie analizy ekonomicznej oraz realizacji planu remontów za I półrocze 2023 roku oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian wysokości opłat użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych) będących w zasobach SM „Suchanino” (opłata eksploatacyjna).
4. Omówienie analizy zużycia wody i energii elektrycznej za I półrocze 2023 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku.
6. Omówienie spraw dotyczących opłat za miejsca postojowe oraz pomieszczenia ogólnego użytku w tym ustalenie stawek minimalnych.
7. Informacja Zarządu o przygotowaniach do sezonu grzewczego.
8. Sprawy różne i wniesione.

Otwarcie, stwierdzenie prawomocności zebrania.

Przewodnicza Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie, stwierdziła prawomocność zebrania, a więc zdolność do podejmowania uchwał i wniosków.

Ad. 1 – Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała proponowany porządek obrad, członkowie nie wnieśli uwag. Porządek obrad został zaakceptowany jednogłośnie (9/9).

Ad. 2 – Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej po zapoznaniu się z treścią protokołu nr 8/2023 nie wnieśli uwag i zaakceptowali jego treść. Protokół nr 8/2023 został przyjęty jednogłośnie (9/9).

Ad. 3 – Przyjęcie analizy ekonomicznej oraz realizacji planu remontów za I półrocze 2023 roku oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian wysokości opłat użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych) będących w zasobach SM „Suchanino” (opłata eksploatacyjna).

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowisk w sprawie analizy ekonomicznej oraz realizacji planu remontów za I półrocze 2023 roku.

Komisja techniczna przeanalizowała i przedyskutowała otrzymaną analizę ekonomiczną, po dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu rekomenduje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.

Komisja rewizyjna szczegółowo przeanalizowała otrzymane materiały i zwróciła uwagę na dużą kumulację środków na N V na pozycji dźwigi. Prezes Zarządu poinformował, że w najbliższym okresie zostanie przygotowana analiza dotycząca konieczności modernizacji dźwigów osobowych z uwagi na m.in. zalecenia firmy KONE, iż dźwigi wymagają modernizacji. Ponadto ma być zorganizowane spotkanie z mieszkańcami V N w sprawie konieczności wykonywania rozszerzonego zakresu remontów, co będzie wiązało się z podwyżką opłat na ten cel.

Komisja rewizyjna rekomenduje do Rady Nadzorczej o przyjęcie analizy ekonomicznej oraz realizacji planu remontów za I półrocze 2023 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała treść uchwały. Uchwała w sprawie oceny analizy ekonomicznej z wykonania planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2023 r. została przyjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała nr 16/RN/2023.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowiska w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej oraz opłaty za korzystanie z dźwigów.

Komisja techniczna po przeanalizowaniu wpływów i kosztów Spółdzielni, dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu oraz biorąc pod uwagę wzrost m.in. inflacji, minimalnego wynagrodzenia, kosztów mediów, zaakceptowała proponowane stawki opłat i rekomenduje do Rady Nadzorczej o ich przyjęcie.

Przewodniczący komisji rewizyjnej zaproponował zmniejszenie proponowanych stawek o 0,10 zł. Prezes Zarządu wyjaśnił, że proponowana stawka na kilku nieruchomościach nie pokrywa stawki rzeczywistej. Ciągły wzrost inflacji oraz kosztów związanych z utrzymaniem osiedla powoduje, że stawka rzeczywista będzie wciąż rosła, jeśli zdecydujemy się na obniżenie stawek o 0,10 zł to możemy mieć problemy z pokryciem kosztów. Porównując stawki eksploatacyjne SM Suchanino z innymi Spółdzielniami, stawka nie przekracza średniej. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Suchanino” dofinansowuje również stawkę z pożytków, dzięki temu stawki są na niższym poziomie. Dział ekonomiczny przygotował porównawcze zestawienie opłat czynszowych 2023 do 2024 roku.

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu otrzymanych dokumentów, dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu oraz przeprowadzonej dyskusji podjęła uchwałę w sprawie zmiany opłat użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych na prawach odrębnej własności) będących w zasobach SM Suchanino. Za uchwałę głosowało 8 osób, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Uchwała nr 17/RN/2023.

Uchwalono następujące stawki:

L.p.	T r e ś ć	Jednostka miary	Miesięczna wysokość stawki na nieruchomości					
			I	II	III	IV	V	VI
1	Stawka opłaty eksploatacyjnej							
	- członków spółdzielni	zł/m ²	3,17	3,06	3,20	3,13	2,98	3,40
	- osób nie będących członkami spółdzielni	zł/m ²	3,49	3,37	3,52	3,44	3,28	3,74
2	Stawka opłaty za korzystanie z dźwigów :							
	- Szafy	zł/m ²		0,56	0,56			
	- Punktowce	zł/m ²		0,70	0,70			

Nowe stawki obowiązywały będą od dnia 1 stycznia 2024 r.

Ad. 4 - Omówienie analizy zużycia wody i energii elektrycznej za I półrocze 2023 r.

Członkowie Rady Nadzorczej przystąpili do omówienia analizy zużycia wody i energii elektrycznej w I półroczu 2023r., w oparciu o przedłożoną w materiałach część opisową dotyczącą powyższego zagadnienia, do której nie wniesiono uwag.

Ad. 5 - Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowiska w sprawie zmian do regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku.

Przewodniczący komisji technicznej powiedział, że komisja nie omówiła podczas spotkania tego zagadnienia.

Komisja rewizyjna po przeanalizowaniu otrzymanych materiałów oraz dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu rekomenduje do Rady Nadzorczej o przyjęcie regulaminu.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że zmiany do regulaminu wynikają z potrzeby dostosowania zapisów do tych, które uwzględnione są w Regulaminie wynagradzania pracowników SM „Suchanino” a także wprowadzenie do tekstu jednolitego wcześniej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą aneksów.

Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu otrzymanych materiałów, dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu oraz przeprowadzonej dyskusji, podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku. Uchwała została podjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała nr 18/RN/2023.

Ad. 6 - Omówienie spraw dotyczących opłat za miejsca postojowe oraz pomieszczenia ogólnego użytku w tym ustalenie stawek minimalnych.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Zarząd o wyjaśnienie propozycji minimalnej stawki opłat miesięcznych za korzystanie z pomieszczeń gospodarczych w budynkach mieszkalnych oraz ceny wywoławczej.

Prezes Zarządu poinformował, że od 2019 roku stawka za wynajem pomieszczeń gospodarczych oraz opłata za energię elektryczną nie były zmieniane. Propozycja stawek zawartych w uchwale wynika ze zwaloryzowania stawek o średnioroczny wskaźnik GUS.

Proponowane stawki wynoszą:

L.p.	T r e ś ć	Jednostka miary	Wysokość stawki na nieruchomości			
			I	II	III	IV
1	Stawka opłaty eksploatacyjnej					
a)	pomieszczenie małe - do 4 m ²	zł/m ²	5,60	5,60	5,60	5,60
b)	pomieszczenie duże - powyżej 4 m ²	zł/m ²	6,60	6,60	6,60	6,60
c)	pralnie,suszarńie (budynki niskie-piwnica)	zł/m ²	5,60	5,60	5,60	5,60
d)	pomieszczenie między piętrami w budynkach - szafy	zł/m ²		5,30	5,30	
e)	korytarzyk przy mieszkaniu, oraz pomieszczenia po zsykach w punktowcach	zł/m ²		6,60	6,60	
3	Opłata za energię elektryczną	rycz/pom.	2,50	2,50	2,50	2,50

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z propozycją stawek, dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu oraz przeprowadzonej dyskusji, podjęła uchwałę w sprawie ustalenia minimalnej stawki opłat miesięcznych za korzystanie z pomieszczeń gospodarczych w budynkach mieszkalnych oraz ustalenia ceny wywoławczej (8/9) – 8 osób za, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Nowe stawki obowiązywały będą od dnia 1 stycznia 2024 r.

Uchwała nr 19/RN/2023.

Następnie członkowie Rady Nadzorczej przeszli do omówienia propozycji minimalnej stawki opłat miesięcznych za korzystanie z wydzielonych miejsc postojowych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” oraz ustalenie ceny wywoławczej.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że wydzielone miejsca postojowe znajdują się na terenie, które stanowi pozostałe mienie Spółdzielni w związku, z czym stawka opłaty miesięcznej powinna zostać ujednoczona dla wszystkich użytkowników parkingu. Zmiana stawki uwzględnia również waloryzację o średnioroczny wskaźnik GUS. Zarząd proponuje, aby stawka na parkingach: Kurpińskiego, Paderewskiego oraz Powstańców Warszawskich wynosiła 50 zł netto a w hali garażowej przy Noskowskiego 115 zł netto

Rada Nadzorcza po wyjaśnieniach Zarządu oraz przeprowadzonej dyskusji podjęła decyzję o przyjęciu nowych stawek. Uchwała w sprawie ustalenia minimalnej stawki opłat miesięcznych za korzystanie z wydzielonych miejsc postojowych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Suchanino" oraz ustalenia ceny wywoławczej została podjęta jednogłośnie (9/9).

Nowe stawki obowiązywały będą od dnia 1 stycznia 2024 r.

L.p.	T r e ś ć	Stawka zł netto za miejsce postojowe
		Miejsce standardowe
1	Parking przy ul. Kurpińskiego	50,00
2	Parking przy ul. Paderewskiego 1	50,00
3	Parking w hali - Noskowskiego 1	115,00
4	Parking Powstańców Warszawskich	50,00

Uchwała nr 20/RN/2023.

Ad. 7 - Informacja Zarządu o przygotowaniach do sezonu grzewczego.

Pełnomocnik Zarządu poinformował, że dnia 30.08.2023 r. na tablicach ogłoszeń klatek schodowych umieszczona została dla mieszkańców N I-IV informacja o konieczności zakończenia do dnia 10.09.2023r. prac na wewnętrznych instalacjach centralnego ogrzewania w lokalach. Przypomniano mieszkańcom o maksymalnym odkręceniu zaworów termostatycznych przed rozruchem instalacji CO. Zgodnie z uchwaloną na poprzednim posiedzeniu RN III korektą planu remontów na 2023 rok, jeszcze przed uruchomieniem ogrzewania realizowana będzie wymiana grzejników na klatkach schodowych budynku przy ul. Paderewskiego 4. Z uwagi na prognozowane dość wysokie temperatury zewnętrzne w najbliższych 2-3 tygodniach, Spółdzielnia nie planuje na chwilę obecną wznowiać dostawy ciepła do budynków. Korzystne warunki pogodowe wpłyną na niższe koszty centralnego ogrzewania.

Ad. 8 - Sprawy różne i wniesione.

1. Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała pismo mieszkańca budynku przy ul. Noskowskiego 7 w sprawie remontu balkonu. Mieszkaniec wyraża zgodę na remont konstrukcji balkonu, jednak nie zgadza się z tym, iż we własnym zakresie będzie musiał zakupić i położyć płytki na balkonie. Adwokat wyjaśnił, że zgodnie z przepisami prawa oraz regulaminem SM „Suchanino” za konstrukcję balkonu odpowiada Zarządca Nieruchomości, natomiast za pozostałe elementy m.in. kafle właściciel lokalu.

2. Prezes Zarządu poinformował, że w dniu 4 września 2023 r. odbył się spacer po Suchaninie z Prezydent Miasta Gdańska Aleksandrą Dulciewicz. Podczas spaceru zostały poruszone kwestie m.in. siłowni na świeżym powietrzu przy ul. Paganiniego. Zarząd Spółdzielni chciałby, aby siłownia została

wyposażona w dodatkowy sprzęt, ponieważ mieszkańcy aktywnie z niej korzystają. Przedstawiciele Miasta poinformowali, że w tym miejscu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego ma powstać żłobek. Kolejnym tematem było zagospodarowanie gruntu przy ul. Kurpińskiego 7, Prezydent Miasta poinformowała, iż otrzymała informację, że nie powstanie tam balon sportowy, ponieważ inwestor się wycofał. Dyrektor Wydziału Edukacji Grzegorz Krygier przekazał informację, że na tym terenie planowane jest utworzenie parkingu lub zadaszzonego boiska. Prezes Zarządu SM „Suchanino” zaproponował, aby powrócić do koncepcji budowy budynku wielorodzinnego ze żłobkiem w parterze oraz lokalami usługowymi. Dyrektor Wydziału Edukacji ma wyznaczyć termin spotkania w celu wypracowania najkorzystniejszego rozwiązania dla tej części osiedla.

3. Prezes Zarządu poinformował członków Rady, że w dniu 08.08.2023 r. Spółdzielnia wysłała do 4 firm zapytania ofertowe wraz z pełną dokumentacją dotyczące adaptacji lokalu przy ul. Paderewskiego 11 na klub osiedlowy. Wpłynęła tylko jedna oferta, która przekracza zaplanowany budżet o 100 tyś. Pełnomocnik Zarządu poinformował, że aktualnie oczekujemy na jeszcze jedną ofertę.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krzysztof Trzubiński

Przewodnicząca RN

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Serba-Chrzanowska

Agnieszka Serba-Chrzanowska