

Protokół nr 4/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Suchanino”
odbytego w dniu 29.04.2024 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyli:

1. Agnieszka Serba – Chrzanowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Piotr Andrykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Kazimierz Trawicki – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Gabriela Dudziak – Członek Rady Nadzorczej
5. Marek Dyktyński – Członek Rady Nadzorczej
6. Dorota Kujawska – Członek Rady Nadzorczej
7. Tomasz Moksa – Członek Rady Nadzorczej
8. Sławomir Prec - Członek Rady Nadzorczej
9. Sławomir Siekiera - Członek Rady Nadzorczej

oraz

1. Marek Bugaj – Zastępca Prezesa Zarządu
2. Bożena Sieradzińska – Główna Księgowa
3. Ewelina Wojciechowska – Protokolant
4. Marek Rewiński – Adwokat

Porządek zebrania:

1. Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Omówienie i przyjęcie analizy ekonomicznej dot. realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni, analizy zużycia wody, energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania za 2023 rok.
4. Uchwalenie korekty planu gospodarczo – finansowego na 2024 rok.
5. Omówienie opinii i raportu sporządzonego przez biegłego rewidenta i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2023 rok.
6. Sprawy różne i wniesione.

Otwarcie, stwierdzenie prawomocności zebrania.

Przewodnicząca 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 a następnie wniosła o przeniesienie punktu 4. Uchwalenie korekty planu gospodarczo – finansowego na 2024 r., na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej zgodnie z wnioskiem Zarządu – członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę. Następnie Pani Agnieszka Serba-Chrzanowska zgodnie z wnioskiem Zarządu zwróciła się do członków Rady Nadzorczej o przeniesienie punktu 5. Omówienie opinii i raportu sporządzonego przez biegłego rewidenta i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2023 rok, również na kolejne zebranie – członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę.

Zarząd zwrócił się również z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę z 3 lat na 4 lata (przedłużenie o rok) okresu obowiązywania opłaty na przebudowę systemu monitoringu wizyjnego do technologii cyfrowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych Nieruchomości V, wprowadzonej uchwałą nr 6/RN/2021 z dnia 18.02.2021 r. w kwocie 9,48 zł/miesiąc/lokal, na okres od 01.06.2021 do 31.05.2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na rozszerzenie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała nowy porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Omówienie i przyjęcie analizy ekonomicznej dot. realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni, analizy zużycia wody, energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania za 2023 rok.
4. Podjęcie uchwały w sprawie opłat użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w obrębie Nieruchomości V.
5. Sprawy różne i wniesione.

Członkowie Rady Nadzorczej zaakceptowali proponowany porządek obrad (9/9).

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

Członkowie Rady Nadzorczej po zapoznaniu się z treścią protokołu nr 3/2024 nie wnieśli uwag i zaakceptowali jego treść jednogłośnie (9/9).

Ad. 3 – Omówienie i przyjęcie analizy ekonomicznej dot. realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni, analizy zużycia wody, energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania za 2023 rok.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowiska w sprawie przyjęcia analizy ekonomicznej dot. realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za 2023 r.

Przewodniczący komisji technicznej poinformował, że komisja szczegółowo zapoznała się z przedstawioną analizą, po przeprowadzonej dyskusji oraz dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu rekomenduje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.

Komisja rewizyjna również szczegółowo omówiła analizę, po dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu rekomenduje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.

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

Uchwała nr 4/RN/2024.

Ad. 4 - Podjęcie uchwały w sprawie opłat użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w obrębie Nieruchomości V.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała wniosek Zarządu wraz z uzasadnieniem przedłużenia obowiązywania opłaty na przebudowę systemu monitoringu wizyjnego do technologii cyfrowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych Nieruchomości V, wprowadzonej uchwałą nr 6/RN/2021 z dnia 18.02.2021 roku w kwocie 9,48 zł/miesiąc/lokal na okres od 01.06.21 do 31.05.24 r.

Obecny system monitoringu wizyjnego opiera się w głównej mierze na technologii cyfrowej, w obrębie przedmiotowej nieruchomości funkcjonuje jeszcze kilka kamer analogowych, nie uwzględnionych w zakresie realizowanej dotychczas przebudowie systemu. W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców,

planowana jest dalsza rozbudowa o kolejne kamery cyfrowe, zlokalizowane na zewnątrz budynków i nakierowane w miejsca dotychczas niemonitorowane. Wydłużenie okresu obowiązywania powyższej opłaty pozwoli na kumulację środków, które zostaną przeznaczone na dalszą rozbudowę systemu. Po zasięgnięciu wstępnej opinii mieszkańców Nieruchomości V w przedmiotowej sprawie oraz po ustaleniu ostatecznego zakresu kosztów i planowanych prac, Zarząd Spółdzielni przedłoży Radzie Nadzorczej, przed upływem terminu obowiązywania opłaty, propozycję ewentualnej zmiany stawki wraz z okresem jej obowiązywania. – Zastępca Prezesa Zarządu wyjaśnił, iż stawka na dzień dzisiejszy przedłużona jest wyłącznie o rok ale jeśli zajdzie taka konieczność, Zarząd będzie wnioskował do Rady Nadzorczej o kolejne jej przedłużenie.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała treść uchwały, zarządzono głosowanie. Uchwała w sprawie opłat użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w obrębie Nieruchomości V, została podjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała nr 5/RN/2024.

Ad. 5 – Sprawy różne i wniesione.

1. Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała członków odbywających dyżur w ostatnim czasie, czy wpłynęły wnioski od mieszkańców. Członkowie Rady Nadzorczej poinformowali, że żaden mieszkaniec nie przyszedł na dyżur członka Rady Nadzorczej.
2. Adwokat Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” omówił treść aneksu do umowy dzierżawy gruntu przy ulicy Beethovena z dnia 23 maja 2013 roku. Podpisanie aneksu wynika z potrzeby rozbudowy i modernizacji budynku w którym znajduje się sklep „Biedronka”. Główne zmiany do umowy dotyczą możliwości przedłużenia okresu dzierżawy o 2 lata oraz wyrażenia zgody na przeprowadzenie modernizacji. Po przeprowadzeniu negocjacji z firmą do aneksu dodano również zapis, iż Dzierżawca zapłaci wydzierżawiającemu 15 tyś. zł na działalność społeczno – wychowawczą. Pan Tomasz Moksa zapytał na co Spółdzielnia może przeznaczyć te fundusze. Zastępca Prezesa Zarządu odpowiedział, iż Spółdzielnia z działalności społeczno – wychowawczej organizuje festyny rodzinne, mikołajki dla Dzieci, dofinansowuje posiłki w szkołach itd. Po zapoznaniu się z treścią aneksu oraz dodatkowych wyjaśnieniach Adwokata, Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała członków Rady Nadzorczej czy wyrażają zgodę na podpisanie aneksu o przedstawionej treści. Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na zawarcie przedmiotowego aneksu (9/9).
3. Adwokat Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” poinformował, że firma MOL POLSKA Sp. z o.o. wystąpiła do Spółdzielni o podpisanie porozumienia do umowy dzierżawy, ponieważ w lutym tego roku minęło 30 lat od daty podpisania umowy i przekształciła się ona w umowę na czas nieoznaczony z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia. W celu zapewnienia pewności obrotu gospodarczego Dzierżawca zaproponował aby przejść na umowę na czas oznaczony i dostosować ją do dzisiejszych realiów. Umowa zostanie zawarta na 15 lat z możliwością przedłużenia o 5 lat, a po jego upływie na kolejny czas oznaczony 5 lat. Spółdzielnia może rozwiązać umowę w trybie

natychmiastowym w dwóch przypadkach:

- Jeśli Dzierżawca dopuści się zwłoki w płatności czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności czynszu lub innych opłat,
- gdy Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jej przeznaczeniem.

Podczas negocjacji, ustalono również nową stawkę za dzierżawę gruntu za m², dzięki czemu opłata za dzierżawę wzrośnie o ok. 100%.

Po zakończeniu dzierżawy MOL zwróci Spółdzielni nieruchomości w stanie nie pogorszonym, ze zmianami wynikającymi z normalnego korzystania. Dzierżawca ma prawo do odłączenia i zabrania wszelkich nakładów poczynionych na Nieruchomości, za wyjątkiem nakładów trwale związanych z gruntem. Nakłady trwale związane z gruntem przechodzą na własność SM bez konieczności uiszczenia jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią porozumienia oraz dodatkowych wyjaśnieniach Adwokata, nie wnosi uwag do treści aneksu i wyraża zgodę na jego zawarcie (9/9).

4. Pani Gabriela Dudziak poinformowała członków Rady Nadzorczej, iż w dniu 12 kwietnia 2024 r. wraz z pracownikiem działu organizacyjno – prawnego wzięła udział w konferencji pt. „Więcej niż mieszkać! Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna spółdzielni mieszkaniowych”, która odbyła się w Poznaniu. Głównym tematem było pozyskiwanie środków na działalność kulturalno – oświatową przez Spółdzielnie i potrzeba zmian legislacyjnych w tym zakresie. Goście biorący udział w konferencji przyjechali z całej Polski co świadczy o tym, iż przedmiotowa działalność jest bardzo ważna dla spółdzielni. Na koniec spotkania odczytany i podpisany został apel do władz państwowych i samorządowych o wsparcie ze środków publicznych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe”. Pani Gabriela Dudziak dodała również, iż podczas konferencji kilka Spółdzielni przedstawiło zakres swojej działalności społeczno – kulturalnej. Działania prowadzone są na bardzo dużą skalę, spółdzielnie posiadają etaty dla pracowników zajmujących się wyłącznie prowadzeniem tej działalności. Środki na kluby osiedlowe pozyskiwane są z konkursów prowadzonych przez miasto oraz z wprowadzonej dla mieszkańców stawki na działalność społeczno – kulturalną. Pani Gabriela Dudziak podkreśliła, że jeżeli Spółdzielnia chce pozyskać środki na prowadzenie klubu osiedlowego to należy wykorzystać funkcjonowanie Stowarzyszenia lub fundacji, które wystąpią do Miasta o takie środki.
5. Pan Piotr Andrykowski zapytał czy zostało przygotowane pismo do ZDiZ w sprawie zmiany strefy ruchu na strefę zamieszkania na ulicy Paderewskiego. Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała pismo przygotowane przez Zarząd Spółdzielni. Ustalono, iż pismo do ZDiZ napisze również Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Suchanino, Stowarzyszenie Wspólne Dobro oraz Rada Dzielnicy.

6. Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, że zakończono już wszystkie prace modernizacyjne zarówno w obrębie zewnętrznej sieci wodociągowej jak i technologii urządzeń hydroforni. Podczas weryfikacji długości odcinków wodociągu objętego przekazaniem Spółdzielnia stwierdziła nieścisłość w ustanowieniu granicy odpowiedzialności dla sieci w rejonie pawilonu dawnej Biedronki oraz sklepu Kummer przy ul. Paderewskiego. Gdańska Infrastruktura Wodociągowo – Kanalizacyjna Sp. z o.o. (GIWK) jako strona przejmująca przesunęła granicę odbioru sieci na niekorzyść Spółdzielni, pozostawiając przyłącza do obu tych budynków na majątku Spółdzielni. Mając na uwadze zbliżający się termin przekazania całości przedmiotu umowy do GIWK oraz funkcjonowanie na pozostawionych przyłączach sprawnych zasuw odcinających, które w przypadku awarii jednego z nich nie pozbawią wody drugiego z obiektów, Zarząd Spółdzielni dopuszcza akceptację wskazanej przez GIWK granicy odpowiedzialności. Po potwierdzeniu do GIWK zgodności weryfikowanej mapy, powinny zostać ustalone terminy odbiorów końcowych.
7. Zastępca Prezesa Zarządu przekazał członkom Rady Nadzorczej, iż mieszkańcy osiedla wystąpili do Wydziału Ochrony Środowiska, ponieważ mają podejrzenie, iż w stropodachach budynków na których wykonywane jest malowanie elewacji, mogą znajdować się ptaki, które są pod ochroną. Spółdzielnia otrzymała telefoniczny nakaz natychmiastowego zaprzestania prac związanych z malowaniem elewacji budynku Paganiniego 13, Wykonawca został zobligowany do rozebrania górnej części rusztowania aby nie płoszyć ptaków. W związku z tym, iż nie wiadomo gdzie ptaki bytują należy zlecić ekspertyzę ornitologowi, który znajduje się na liście ekspertów przyrodniczych ornitologów. Ornitolog przez obserwację i monitorowanie stropodachów stwierdzi czy w danym miejscu występują gniazda bytowe ptaków. Jeżeli okaże się, iż w stropodachu znajduje się gniazdo, Spółdzielnia będzie musiała zaprzestać prac remontowych do października. Pojawił się bardzo duży problem, ponieważ ponowne postawienie rusztowania wiąże się z wysokimi kosztami, w związku z powyższym malowanie ostatniej kondygnacji trzeba będzie zlecić firmie alpinistycznej. Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała czy jest możliwość odwołania się. Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, iż jest to ustawowy przepis. Spółdzielnia wystąpiła z zapytaniem do Przedstawiciela wydziału ochrony środowiska w jaki sposób ma planować harmonogram malowania elewacji. W odpowiedzi otrzymała informację, iż po wykonaniu przez ornitologa badania i stwierdzeniu obecności ptaków, spółdzielnia może zrobić harmonogram, który zaakceptować musi Dyrektor Wojewódzkiego Wydziału Ochrony Środowiska. Po akceptacji Spółdzielnia otrzyma decyzję i na jej podstawie będzie mogła wykonywać malowanie elewacji w ściśle określonych terminach. W związku z zaistniałą sytuacją malowanie elewacji budynków może zostać opóźnione nawet o kilka lat.
Jest to duży problem dla Spółdzielni, ponieważ w harmonogramie malowania elewacji na obecny rok zaplanowane jest malowanie dwóch budynków. Na dzień dzisiejszy dział techniczny wstrzymał postawienie rusztowania na pozostałych dwóch klatkach budynku Paganiniego 13, ponieważ za

nieprzestrzeżenie przepisów grożą wysokie kary finansowe. W przypadku braku wstrzymania robót i nierozzebrania ostatniej kondygnacji rusztowania, Wydział Ochrony Środowiska skierowałby sprawę na policję i rozpoczęłoby się postępowanie karne przeciwko kierownikowi budowy oraz inspektorowi nadzoru.

Jeżeli Spółdzielnia przerwie prace remontowe to firma, która je wykonuje podejmie nowe zlecenie i nie wiadomo, kiedy będzie mogła ponownie zająć się dalszym malowaniem elewacji. Zastępca Prezesa Zarządu nie zezwoli na malowanie elewacji w okresie jesienno-zimowym, ponieważ wiąże się to z dużymi problemami (odpadanie farby z elewacji, łuszczenie się farby itd.).

Pan Tomasz Moksa zwrócił się z zapytaniem czy faktycznie brakuje kratek w stropach budynku. Zastępca Prezesa Zarządu potwierdził, iż w niektórych budynkach kartki wypadły i należy je uzupełnić. Pan Sławomir Prec zapytał czy są rozwiązania zastępcze np. budki dla ptaków.

Pan Marek Bugaj odpowiedział, iż można zastosować budki dla ptaków jednak dopiero po przeprowadzeniu ekspertyzy i zamontowaniu kratek. Spółdzielnia jakiś czas temu posiadała budki dla pustulek, ale pojawił się problem, ponieważ elewacja oraz chodniki przy budynkach notorycznie były brudne od odchodów ptaków. Mieszkańcy wnosili skargi do Spółdzielni, która ostatecznie rozwiązała umowę i budki zostały zlikwidowane.

Zastępca Prezesa Zarządu przekazał, iż na posiedzenie Rady Nadzorczej w maju Spółdzielnia będzie posiadała więcej informacji oraz poinformuj o podjętych decyzjach w powyższym temacie.

8. Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, że remont klubu osiedlowego jest bliski ukończenia, do połowy miesiąca maja wykonawca powinien zakończyć wszelkie roboty i odbędzie się odbiór lokalu. Komisja techniczna będzie obecna podczas odbioru, informacja o terminie zostanie wysłana do wszystkich członków Rady Nadzorczej, tak aby każdy mógł wziąć udział. Elewacja budynku Paderewskiego 11 również wymaga remontu. Podczas spotkania działu technicznego ustalono, iż remont zostanie uwzględniony w planie remontów na 2025 rok. Inspektor Nadzoru zobowiązany został do ustalenia, jakie płyty zostały wykorzystane do elewacji budynku Paderewskiego 9.
9. Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Suchanino” zdobyła nagrodę „Złoty Laur Jakości” w konkursie o Pomorską Nagrodę Jakości. SM Suchanino jako jedyna Spółdzielnia dostała się do konkursu i zdobyła nagrodę. Konkurs ma na celu popularyzację kompleksowego zarządzania firmą przez jakość, ciągłe doskonalenie, innowacyjność oraz dążenie do zrównoważonego rozwoju. W obecnym roku ankieta samooceny opracowana została na podstawie najnowocześniejszego modelu doskonałości EFQM (Europejskiej Fundacji Zarządzania Jakością) i składała się ze stu pytań otwartych. Pytania dotyczyły m.in.:
 - celów i strategii spółdzielni,
 - interesariuszy i ich potrzeb,
 - kultury organizacji,
 - relacji z klientami, instytucjami finansowymi, ubezpieczeniowymi administracją rządową i

samorządową, Partnerami i dostawcami,

- zarządzania bieżącą działalnością i wprowadzaniem zmian.

10. Pan Tomasz Moksa zapytał czy opłata za wymianę wodomierzy będąca składową czynszu, obejmuje robociznę oraz materiał? Zastępca Prezesa odpowiedział, że stawka obejmuje robociznę i materiał, jednak mogą wystąpić wyjątki, jeżeli jest zawór kulowy wraz z odcinkiem rury to stanowi dodatkowe koszty. Wodomierz zakupuje mieszkaniec i stanowi on jego własność. Pan Tomasz Moksa zapytał, dlaczego firma wymieniająca wodomierze, zabiera je i nie informuje mieszkańców, iż mogą je zostawić. Pan Marek Bugaj powiedział, że podczas przetargu odbyła się dyskusja czy firma ma zabierać wodomierze czy zostawić mieszkańcom, firma nie była zainteresowana zabieraniem, jednak Spółdzielnia ma doświadczenie, że mieszkańcy po rozebraniu wodomierza nie wiedzą co z nim zrobić i następnie je wyrzucają. Mieszkańcy, którzy chcą zatrzymać wodomierz, mogą go zachować, co odnotowane zostanie w protokole. Pan Tomasz Moksa poprosił aby informacja o tym, że mieszkaniec może zatrzymać wodomierz, została wywieszona na klatkach schodowych. Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła również o przypomnienie firmie zajmującej się wymianą wodomierzy, aby pracownicy informowali mieszkańców o możliwości zatrzymania wodomierza.
11. Pani Agnieszka Serba – Chrzanowska poinformowała członków Rady, iż została Przewodniczącą komisji prawa i legislacji Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej. Komisja będzie pracowała nad tym aby stworzyć dobre i stabilne prawo dla spółdzielczości m.in. w sprawach finansowania działań kulturalno – oświatowych o których wcześniej mówiła Pani Gabriela Dudziak. Pani Agnieszka Serba – Chrzanowska dodała, że również została powołana do ministerialnego zespołu pracującego nad zmianami w zakresie przepisów dla organizacji pozarządowych, dzięki czemu wpływ na zmianę przepisów może być jeszcze większy.
12. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie terminu kolejnego posiedzenia z dnia 27.05.2024r. na 23.05.2024 r. godz. 17⁰⁰.

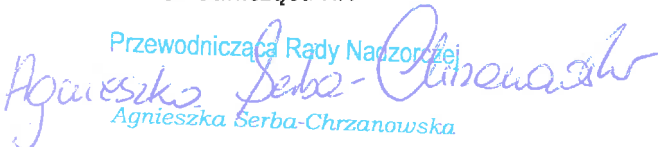
Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej

Katarzyna Tomnicka

Przewodnicząca RN

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Serba-Chrzanowska

