

Protokół nr 9/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Suchanino”
odbytego w dniu 23.09.2024 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. Leonard Wieczorek - Prezes Zarządu
2. Marek Bugaj – Zastępca Prezesa Zarządu
3. Bożena Sieradzińska – Główna Księgowa
4. Ewelina Wojciechowska – Protokolant

Porządek zebrania:

1. Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Przyjęcie analizy ekonomicznej oraz realizacji planu remontów za I półrocze 2024 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 2024 roku.
5. Informacja Zarządu o przygotowaniach do sezonu grzewczego.
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 wniosła o rozszerzenie porządku obrad na wniosek Zarządu o następujące punkty:

1. Ad. 5 – Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia II korekty Planu remontów na 2024 rok.
2. Ad. 6 – Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni.
3. Ad. 7 – Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 14/RN/2023 z dnia 12.06.2023 r.
4. Ad. 8 – Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej.

Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na rozszerzenie porządku obrad o powyższe zagadnienia.



Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała nowy porządek obrad, który został przyjęty jednogłośnie (9/9).

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

Członkowie Rady Nadzorczej po zapoznaniu się z treścią protokołu nr 8/2024 nie wnieśli uwag i zaakceptowali jego treść (9/9).

Ad. 3 – Przyjęcie analizy ekonomicznej oraz realizacji planu remontów za I półrocze 2024 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 stanowiska w sprawie przyjęcia analizy ekonomicznej oraz realizacji planu remontów za I półrocze 2024 roku oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian wysokości opłat użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych) będących z zasobach SM „Suchanino” (opłata eksploatacyjna).

Przewodniczący komisji technicznej poinformował, że komisja nie wnosi uwag do analizy ekonomicznej i rekomenduje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie. Komisja po przeprowadzonej dyskusji w sprawie zmiany wysokości opłat użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych) rekomenduje o przyjęcie 12% podwyżki.

Komisja rewizyjna również nie wnosi uwag do analizy ekonomicznej i rekomenduje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie. Po przeanalizowaniu otrzymanych materiałów oraz przeprowadzonej dyskusji komisja rekomenduje wprowadzenie podwyżki opłaty eksploatacyjnej o 12%.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała uchwałę w sprawie uchwalenia analizy ekonomicznej z wykonania planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2024 r. (01.01.2024 – 30.06.2024). Zarządzono głosowanie, uchwała została podjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała nr 11/RN/2024.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała uchwałę w sprawie zmiany opłat użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych) będących w zasobach S.M. „Suchanino” z propozycją podwyższenia opłaty eksploatacyjnej o 12%.

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	3,55	3,43	3,58	3,51	3,34	3,81
	- osób nie będących członkami spółdzielni	zł/m ²	3,91	3,77	3,94	3,86	3,67	4,19
2	Stawka opłaty na fundusz remontowy							
	- członków spółdzielni	zł/m ²	1,86					
	- osób nie będących członkami spółdzielni	zł/m ²	2,05					
3	Malowanie elewacji budynków							
	- członków spółdzielni	zł/m ²	1,56					
	- osób nie będących członkami spółdzielni	zł/m ²	1,72					
4	Stawka opłaty za korzystanie z dźwigów :							
	- Szafy	zł/m ²		0,67	0,67			
	- Punkowce	zł/m ²		0,84	0,84			

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany opłat użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych własnościowych) będących w zasobach SM „Suchanino”. Uchwała została podjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała nr 12/RN/2024.

Ad. 4 – Omówienie analizy zużycia wody i energii elektrycznej za I półrocze 2024 roku.

Komisja techniczna i rewizyjna po zapoznaniu się z otrzymanymi materiałami, dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu oraz przeprowadzonej dyskusji, nie wnoszą uwag do analizy zużycia wody i energii elektrycznej za I półrocze 2024 r. i przyjmują ją do akceptującej wiadomości.

Ad. 5 – Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia II korekty planu remontów na 2024 rok.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowiska w sprawie uchwalenia II korekty planu remontów na 2024 rok.

Komisja techniczna rekomenduje do Rady Nadzorczej o przyjęcie.

Komisja rewizyjna również rekomenduje o przyjęcie II korekty planu remontów na 2024 rok.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia II korekty planu remontów na 2024 rok. Uchwała została podjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała nr 13/RN/2024.

Ad. 6 – Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni.

Zarząd wyjaśnił, iż propozycja wprowadzenia dla lokali Nieruchomości II oraz III stawki opłaty za dostosowanie budynków do obowiązujących przepisów PPOŻ w wysokości 0,93 zł/m² wynika z przeprowadzonej ekspertyzy technicznej w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w 2022 roku dla budynku przy ul. Liszta 4. Ekspertyza wykazała, że klatki schodowe w budynkach wysokich jednoklatkowych („punktowcach”) nie posiadają w większości dostępu do światła dziennego wskutek zaadaptowania przez mieszkańców przed laty korytarzyków przy lokalach. Brak dostępu do okien na klatkach schodowych uniemożliwia skuteczne oddymienie w przypadku pożaru. Ponadto w świetle obecnie obowiązujących przepisów suche pionny pożarowe należy zastąpić pionami nawodnionymi z dostępem do zaworu na każdej kondygnacji. W dalszej kolejności konieczna będzie również wymiana dwóch par drzwi na każdej kondygnacji na drzwi dymoszczelne przeciwpożarowe o wymaganej klasie odporności ogniowej. Wstępny koszt dostosowania budynku typu „punktowiec” do przepisów PPOŻ wynosi ok. 500 000,00 zł. Dokładne koszty będzie można oszacować po wykonaniu dokumentacji technicznej, która zostanie opracowana na podstawie ostatecznej i uzgodnionej ekspertyzy z KW PSP.



Proponowana przez Zarząd stawka pozwoli dostosować budynki do przepisów PPOŻ w ciąg około 8 lat dla N II oraz około 5 lat dla N III.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowiska w sprawie uchwalenia opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni.

Przewodniczący komisji technicznej uważa, że finansowanie remontu pod kątem ochrony przeciwpożarowej powinno się opierać na funduszu celowym, którego wprowadzenie powinno zostać omówione i zaakceptowane na zebraniu Walnego Zgromadzenia. Prezes Zarządu wyjaśnił, że fundusz na modernizację pod względem P.POŻ będzie to fundusz wydzielony z funduszu remontowego i jego zatwierdzenie leży w kompetencjach Rady Nadzorczej. Na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej Główna Księgowa przeanalizuje kwestie dotyczące tego funduszu i przygotowana zostanie opinia prawna w tym zakresie.

Ad. 7 – Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 14/RN/2023 z dnia 12.06.2023 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej wyjaśniła, że należy zmienić datę wejścia w życie w uchwale nr 14/RN/2023 z dnia 12.06.2023 r. Nowa data wejścia w życie uchwały będzie 01.01.2025 r.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 14/RN/2023 z dnia 12.06.2023 r. Uchwała została podjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała nr 14/RN/2024.

Ad. 8 – Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowiska w sprawie zmiany struktury organizacyjnej.

Przewodniczący komisji technicznej zwrócił uwagę na nieprawidłowość schematu struktury organizacyjnej, ponieważ sugeruje ona, że Zarząd jest trzyosobowy. Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że zgodnie z sugestią po posiedzeniu komisji technicznej, pracownik kadr przygotował poprawiony wzór struktury organizacyjnej. Pozostali członkowie wyrazili zgodę na wprowadzenie zmian zaproponowanych przez Pana Piotra Andrykowskiego.

Pan Piotr Andrykowski zapytał czy można powierzyć prowadzenia klubu osiedlowego Stowarzyszeniu. Zarząd wyjaśnił, że Stowarzyszenie prowadzi zajęcia wyłącznie w ramach uzyskanych grantów z Miasta Gdańska. Częstotliwość zajęć są to 3 godziny 3 dni w tygodniu w związku z czym nie ma możliwości prowadzenia całej działalności przez Stowarzyszenie. Pracownik, który zostanie zatrudniony do prowadzenia klubu będzie odpowiedzialny za pozyskiwanie podmiotów, które prowadzić będą zajęcia bezpłatne lub odpłatne dla mieszkańców, najem klubu, prowadzenie dokumentacji związanej z klubem

(faktury, umowy, przeglądy itd.), wyposażenie klubu w środki czystości, prowadzenie grafików zajęć, pozyskiwanie wiedzy na temat oczekiwań mieszkańców.

Po dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu oraz przeprowadzonej dyskusji komisja techniczna rekomenduje do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie nowej struktury organizacyjnej.

Komisja rewizyjna również rekomenduje o przyjęcie nowej struktury organizacyjnej.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej. Uchwała została podjęta jednogłośnie (9/9).

Uchwała 15/RN/2024.

Ad. 9 - Informacja Zarządu o przygotowaniach do sezonu grzewczego.

Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, że w związku z zapowiadanyimi niskimi temperaturami w nocy, Zarząd zaplanował uruchomienie instalacji CO na 30 września 2024 r. Zastępca Prezesa Zarządu wyjaśnił, że węzły ciepłownicze wyposażone są w automatykę pogodową i w przypadku wyższej temperatury na zewnątrz węzeł centralnego ogrzewania przestaje pracować (temperatura wyłączenia – około 10°C).

Ad. 10 – Sprawy różne i wniesione.

1. Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała wnioski z dyżurów członków Rady Nadzorczej oraz przygotowane przez Pracowników Spółdzielni odpowiedzi.
2. Pani Agnieszka Serba-Chrzanowska odczytała pismo mieszkańca budynku przy ulicy Paderewskiego 4 dotyczące spotkania z Prezesem Zarządu w dniu 26.08.2024 r. Mieszkaniec uważa, że podczas spotkania wobec jego osoby zostały skierowane niesłuszne oskarżenia i prosi aby Rada Nadzorcza zorganizowała „konfrontację” z osobami/mieszkańcami osiedla, którzy rzekomo doświadczyli mobbingu z jego strony. Prezes Zarządu wyjaśnił członkom Rady Nadzorczej, że rozmowa dotyczyła wyłącznie sprawy związanej ze złośliwym niepokojeniem gospodarza budynku o której Zarząd wspominał na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej. Zarząd Spółdzielni złożył wniosek na Policję w sprawie złośliwego niepokojenia pracownika oraz przeniósł gospodarza na inny rejon. Rada Nadzorcza przygotowuje stosowną odpowiedź do mieszkańca oraz poinformuje, iż nie ma prawa do zorganizowania konfrontacji z mieszkańcami.
3. Pan Piotr Andrykowski zgłosił, że mieszkanka budynku przy ulicy Noskowskiego 7 poprosiła o poruszenie sprawy związanej z przeniesieniem w klatce C domofonu na pierwsze drzwi wejściowe ponieważ do przedsionka często wchodzi osoby bezdomne, co budzi lęk mieszkańców. Osoby te często pozostawiają po sobie bałagan – butelki lub puszki po piwie lub kałuże moczu. Zastępca Prezesa Zarządu wyjaśnił, że Spółdzielnia przeniosła domofony na drugie drzwi na wniosek mieszkańców. Samo przeniesienie domofonu nie wiąże się z wysokimi

kosztami. Zarząd zaproponował aby mieszkanka zebrała podpisy mieszkańców klatki dotyczące przeniesienia domofonu.

4. Pani Dorota Kujawska poprosiła o zamalowanie napisów, które pojawiły się na elewacji budynku przy ul. Kurpińskiego 9. Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, że zostało już zgłoszone do wykonawcy, który aktualnie wykonuje prace na budynku przy ulicy Kurpińskiego 7.
5. Pan Piotr Andrykowski zgłosił, że na miejscu postojowym przy ul. Liszta 2 od kilku miesięcy stoi kontener na gruz. Kontener jest już zapełniony a mieszkańcy dorzucają do niego śmieci. Pan Piotr Andrykowski poprosił aby Spółdzielnia pomogła w usunięciu kontenera.
6. Pani Dorota Kujawska zapytała czy Zarząd Spółdzielni posiada informacje na temat budowy żłobka przez miasto przy ul. Paganiniego. Prezes Zarządu potwierdził, że Spółdzielnia otrzymała taką informację, jednak nie są znane jeszcze szczegóły, jeżeli Spółdzielnia otrzyma więcej informacji to zostaną one przekazane do Rady Nadzorczej.
7. Pan Sławomir Siekiera zapytał na jakim etapie jest procedowanie sprawy związanej z budową Lidla przy ul. Paderewskiego. Prezes Zarządu przekazał informację, że odbyło się spotkanie z Dzierżawcą terenu i sklep sieci Lidl nie powstanie na dzierżawionym terenie ponieważ warunki, które należy spełnić co do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych są niemożliwe do realizacji. Dzierżawca proponuje realizację Wariantu nr II umowy tj. modernizacja istniejącego obiektu i wprowadzenie tam sieci sklepów Action. W związku z powyższym Dzierżawca wystąpił do Spółdzielni o zmniejszenie terenu dzierżawy oraz czynszu. Aktualnie trwają negocjacje w sprawie ustalenia stawki dzierżawy.
8. Zastępca Prezesa Zarządu przedstawił informację dotyczącą oszczędności po instalacji paneli fotowoltaicznych oraz pomp ciepła na poszczególnych budynkach. Po dwóch miesiącach można zauważyć już różnicę w zużyciu GJ. W budynku Czajkowskiego 3 w maju zużycie GJ wyniosło 23,10 w czerwcu 25,50 natomiast w lipcu po zamontowaniu paneli fotowoltaiki 15,40, Czajkowskiego 5 zużycie w maju 20,88, w czerwcu 15,55 a w lipcu 8,56.
Pan Sławomir Prec zapytał jakie zużycie było w lipcu ubiegłego roku. Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, że zużycie na Czajkowskiego 3 w lipcu wyniosło 20,10 GJ, a na Czajkowskiego 5 10,67.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej

Kazimierz Trawicki

Przewodnicząca RN

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Serba-Chrzanowska