

PROTOKÓŁ NR 2
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W.S.M. „JASIEŃ” W GDAŃSKU
W DNIU 26.01.2026 R.

W zebraniu udział wzięli:

- Członkowie Rady Nadzorczej – 3 osoby zgodnie z listą obecności
- Prezes Zarządu – Aleksander Jankowski
- Główna Księgowa – Elżbieta Plewińska – Chmura

Zaproponowany porządek obrad przedstawia się następująco:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 19.01.2026
4. Uchwalenie Planu Remontowego na 2026 rok.
5. Zapoznanie się z projektem Planu Rzeczowo – Finansowego na 2026 rok.
6. Uchwalenie Planu Rzeczowo – Finansowego na 2026 rok.
7. Podjęcie uchwał w sprawie zmian stawek w oparciu o Plan rzeczowo–finansowy na 2026 rok.
8. Podjęcie uchwały w sprawie badania sprawozdania finansowego Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” przez firmę zewnętrzną.
9. Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.
10. Zapoznanie się z korespondencją kierowaną do Rady Nadzorczej
11. Sprawy wniesione i wolne wnioski.
12. Zakończenie obrad.

Ad. 1 Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Anna Warno.

Ad. 2 Przyjęcie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej

Zaproponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3 Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 19.01.2026

Protokół nr 2 z dnia 19.01.2026 r. został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 4 Uchwalenie Planu Remontowego na 2026 rok.

Prezes Zarządu przedstawił wyniki analiz wniosków członków spółdzielni odnośnie planu remontowego. Na ich podstawie dokonano niżej opisanych zmian w projekcie planu.

Na Nieruchomości nr 104, ul. Blizbora, dla której mieszkańcy zgłosili bardzo zły stan techniczny klatek schodowych i zawnieśli o ich wyremontowanie, zostaną wyremontowane dwie klatki (nr 9 i 17) oraz zostaną wymienione na tych klatkach okna.

Na Nieruchomości nr 401, ul. Pólnicy – której mieszkańcy wnioskowali o dorobienie rynny (zjazdu) dla rowerów do piwnicy – nie dokonano żadnych zmian, gdyż jest to kwestia nie będąca przedmiotem planu remontowego. Możliwość wstawienia takiej rynny (w tym ocena od strony BHP) będzie rozpatrzona przez Zarząd w terminie późniejszym.

Na Nieruchomości nr 506, ul. Damroki – której mieszkańcy wskazywali na konieczność remontu kominów i czap kominowych a także docieplenia przy kominach – usunięto z planu położenie chodników z kostki brukowej na dojściach do klatek i zastąpiono je remontem kominów i naprawą czap kominowych.

Prezes Zarządu poinformował także, że na skutek przeprowadzonej wizji lokalnej, na wniosek inspektora nadzoru, dokonano również poniższych korekt planu:

Nieruchomość 102:

- usunięto wymianę rynien i rur spustowych – Damroki 8,10,12
- dodano wymianę pokrycia dachu - Damroki 26

Nieruchomości: 502 (Damroki 81-83), 503 (Damroki 85-87) oraz 504 (Damroki 89-91):

- usunięto wykonanie kostki brukowej na dojściach do klatek
- dodano: remont kominów (naprawa, malowanie farbą elewacyjną na podkładzie klejowym z siatką), założenie kratki na otwory wentylacyjne, remont czap kominowych

Nieruchomość 505, Damroki 93-95

- dodano: remont kominów (naprawa, malowanie farbą elewacyjną na podkładzie klejowym z siatką), założenie kratki na otwory wentylacyjne, remont czap kominowych

Po zapoznaniu się z wyżej opisanymi korektami, Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan Remontowy na 2026 rok.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 02/2026

Ad. 5 Zapoznanie się z projektem Planu Rzeczowo – Finansowego na 2026 rok.

Główna Księgowa przedstawiła Członkom Rady Nadzorczej założenia i dane wyjściowe Planu rzeczowo-finansowego W.S.M „Jasień” na 2026 rok,

Plan na 2026 rok został sporządzony w oparciu o koszty poniesione do dnia 30.11.2025 r. dodając przewidywane wykonanie kosztów za miesiąc grudzień br.

Część kosztów obsługi zasobów Spółdzielni ujętych w „Planie kosztów eksploatacji na 2026 rok”, m.in.: podatki, cena zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, ustalają organy władzy lokalnej. Na ww. ceny Spółdzielnia nie ma wpływu.

W kwestiach pozostałych, Członkowie Rady Nadzorczej dyskutowali nad poszczególnymi punktami planu oraz kierowali do Głównej Księgowej i Zarządu pytania dotyczące struktury planowanych kosztów i przychodów.

Po otrzymaniu odpowiedzi na zadane pytania i zakończeniu dyskusji, Rada Nadzorcza postanowiła dokonać niżej opisanych poprawek do propozycji Planu Rzeczowo-Finansowego na rok 2026.

W obszarze opłat dla lokali mieszkalnych:

- konserwacja domofonów: propozycja Zarządu to podwyższenie stawki z 2,00 zł/lokal na 2,50 zł/lokal, Rada Nadzorcza obniżyła stawkę do 2,20 zł/m2.
- fundusz remontowy: propozycja Zarządu to podwyższenie stawki z 2,20 zł/m2 na 2,40 zł/m2. Rada Nadzorcza obniżyła stawkę do 2,35 zł/m2.
- stawka eksploatacji podstawowej dla poniższych nieruchomości: propozycja Zarządu to podwyższenie stawki z 2,80 zł/m2 na 3,00 zł/m2; Rada Nadzorcza odrzuciła tę propozycję utrzymując stawkę 2,80 zł/m2.

Nr. 101 tj. ul. Damroki 2, 4, 6, ul. R. Blizbora 1, 3, 5, 7

Nr. 102 tj. ul. R. Blizbora 2, 4, 6, ul. Damroki 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26

Nr. 103 tj. ul. R. Blizbora 8, 10, 12, 14, 16, 18

Nr. 105 tj. ul. R. Blizbora 20, 22, 24, 26, 28

Nr. 106 tj. ul. R. Blizbora 25, 27, 29, 31, 33, 35

Nr. 204 tj. ul. Pólnicy 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Nr. 205 tj. ul. Damroki 32, 34, 36, 38, 40

Nr. 206 tj. ul. Damroki 42, 44

Nr. 506 tj. ul. Damroki 97, 99

Ad. 6 Uchwalenie Planu Rzeczowo – Finansowego na 2026 rok.

Rada Nadzorcza po naniesieniu poprawek zatwierdziła Plan rzeczowo – finansowy na rok 2026.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 03/2026

Ad. 7 Podjęcie uchwał w sprawie zmian stawek w oparciu o Plan rzeczowo finansowy na 2026 rok.

Ze względu na istotne **zmiany czynników zewnętrznych**, które mają wpływ na ponoszone koszty, tj.:

- wzrost stawki godzinowej płacy minimalnej
- wzrost cen materiałów i usług
- wzrost stawek podatku od nieruchomości
- wzrost kosztów energii elektrycznej
- zgłaszane braki kadrowe firm wykonujących usługi na terenie osiedla
- konieczność podnoszenia wartości odtworzeniowej budynków Spółdzielni przy kwocie ubezpieczenia,

Rada Nadzorcza dokonała poniższych zmian stawek opłat:

Dla lokali mieszkalnych:

- ubezpieczenie budynków z **0,10 zł/m²** na **0,13 zł/m²**
- podatek od nieruchomości i gruntu dla spółdzielczych własnościowych lokali mieszkalnych z **0,21 zł/m²** na **0,22 zł/m²**
- konserwacja domofonów z **2,00 zł/lokal** na **2,20 zł/lokal**
- pielęgnacja zieleni z **0,39 zł/ m²** na **0,41 zł/m²**
- koszty Zarządu z **0,60 zł/ m²** na **0,61 zł/m²**
- fundusz remontowy z **2,20 zł/m²** na **2,35 zł/m²**.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 04/2026

Dla lokali użytkowych przy ul. Damroki 1:

- eksploatacja podstawowa
 - dla spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych:
z **11,39 zł/m²** powierzchni użytkowej + VAT
na **12,56 zł/m²** powierzchni użytkowej + VAT
 - dla lokali użytkowych wyodrębnionych:
z **8,02 zł/m²** powierzchni użytkowej + VAT
na **8,79 zł/m²** powierzchni użytkowej + VAT

- fundusz remontowy

z **2,50** zł/m2 powierzchni użytkowej +VAT
na **3,00** zł/m2 powierzchni użytkowej +VAT.

Zmiana stawek jest spowodowana, poza przyczynami zewnętrznymi podanymi wyżej, także koniecznością pokrycia wyniku ujemnego nieruchomości z lat ubiegłych.

Zmiana stawki funduszu remontowego ma na celu zebranie środków na wymianę połaci dachowych nad pawilonem.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 05/2026

Dla garaży dwupoziomowych (135 szt.) przy ul. Pólnicy 15A:

- eksploatacja podstawowa
 - dla garaży spółdzielczych własnościowych
z **7,48** zł/m2 + VAT
na **7,89** zł/m2 + VAT
 - dla garaży wyodrębnionych
z **6,42** zł/m2 + VAT
na **6,78** zł/m2 + VAT,

- fundusz remontowy

z **2,00** zł/m2 +VAT
na **2,20** zł/m2 +VAT.

Zmiana stawek jest spowodowana, poza przyczynami zewnętrznymi podanymi wyżej, także koniecznością pokrycia wyniku ujemnego nieruchomości z lat ubiegłych.

Zmiana stawki funduszu remontowego ma na celu zebranie środków na konieczny remont stropodachu na garażach oraz izolacji dolnego poziomu.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 06/2026

Dla garaży dwupoziomowych (33 szt.) przy ul. Pólnicy 19A:

- eksploatacja podstawowa
 - dla garaży spółdzielczych własnościowych
z **3,37** zł/m² + VAT
na **3,46** zł/m² + VAT
 - dla garaży wyodrębnionych
z **2,36** zł/m² + VAT
na **2,41** zł/m² + VAT,

Zmiana stawek jest spowodowana, poza przyczynami zewnętrznymi podanymi wyżej, także koniecznością pokrycia wyniku ujemnego nieruchomości z lat ubiegłych.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 07/2026

Dla hali garażowej G-I przy ul. Damroki 93A:

- eksploatacja podstawowa
 - dla miejsc postojowych własnościowych
z **104,00** zł /miejsce + VAT
na **120,00** zł /miejsce + VAT
 - dla miejsc postojowych wyodrębnionych
z **80,00** zł /miejsce + VAT
na **95,00** zł/ miejsce + VAT,

- fundusz remontowy

z **12,00** zł /miejsce +VAT
na **15,00** zł /miejsce +VAT

Zmiana stawek jest spowodowana, poza przyczynami zewnętrznymi podanymi wyżej, także koniecznością pokrycia wyniku ujemnego nieruchomości z roku ubiegłego powstałego w związku z wymianą w 2024 r. bramy garażowej.

Zmiana stawki funduszu remontowego ma na celu zebranie środków na konieczny remont ścian i posadzki.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 08/2026

Dla Hali Garażowej G-II przy ul. Kraśnięta 1A

- eksploatacja podstawowa
 - dla miejsc postojowych własnościowych
z **48,30** zł /miejsce + VAT
na **80,00** zł /miejsce + VAT
 - dla najmu miejsc postojowych
z **172,50** zł /miejsce miesięcznie + VAT
na **190,00** zł/ miejsce miesięcznie + VAT,

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 09/2026

Dla lokali mieszkalnych z poniższej listy:

Nr. 101 tj. ul. Damroki 2, 4, 6, ul. R. Blizbora 1, 3, 5, 7
Nr. 102 tj. ul. R. Blizbora 2, 4, 6, ul. Damroki 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Nr. 103 tj. ul. R. Blizbora 8, 10, 12, 14, 16, 18
Nr. 105 tj. ul. R. Blizbora 20, 22, 24, 26, 28
Nr. 106 tj. ul. R. Blizbora 25, 27, 29, 31, 33, 35
Nr. 204 tj. ul. Pólnicy 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24
Nr. 205 tj. ul. Damroki 32, 34, 36, 38, 40
Nr. 206 tj. ul. Damroki 42, 44
Nr. 506 tj. ul. Damroki 97, 99

podwyżka stawki eksploatacji podstawowej z **2,80** zł/m² na **3,00** zł/m² została **odrzucona** przez Radę Nadzorczą.

Za – 0, przeciw – 3

Uchwała Nr 11/2026

Ad. 8 Podjęcie uchwały w sprawie badania sprawozdania finansowego Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” przez firmę zewnętrzną.

Rada Nadzorcza zleciła badanie sprawozdania finansowego Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” w Gdańsku za 2025 rok firmie zewnętrznej za maksymalną kwotę 10 000,00 zł netto.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 10/2026

Ad. 9 Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.

Zarząd poinformował członków Rady Nadzorczej, że prowadzi rozmowy z firmą VEKTRA w przedmiocie możliwości indywidualnego korzystania z tzw. Pakietu Mini. Celem negocjacji jest umożliwienie mieszkańcom, którzy nie korzystają z tego pakietu, rezygnację z usługi a tym samym opłaty za tę usługę. Wyniki rozmów zostaną przedstawione przez Zarząd Radzie Nadzorczej na kolejnym posiedzeniu.

Ad. 10 Zapoznanie się z korespondencją kierowaną do Rady Nadzorczej

Od ostatniego posiedzenia RN w dniu 19.01.2026 nowa korespondencja nie wpłynęła.

Ad. 11 Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Nie wniesiono dodatkowych spraw i wniosków.

Ad. 12 Zakończenie obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała Zebrany za przybycie i zamknęła obrady.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

ANNA WARNO