

**PROTOKÓŁ NR 01  
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W.S.M. „JASIEŃ” W GDAŃSKU  
W DNIU 20.01.2025 R.**

W zebraniu udział wzięli:

- Członkowie Rady Nadzorczej – 5 osób zgodnie z listą obecności
- Prezes Zarządu – Waldemar Sopek
- Główny Księgowy – 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 02.12.2024 r.
4. Omówienie uwag i propozycji członków Spółdzielni do Planu remontowego na 2025 rok.
5. Uchwalenie Planu remontowego na 2025 rok.
6. Zapoznanie się z projektem Planu rzeczowo – finansowego na 2025 rok.
7. Uchwalenie Planu rzeczowo – finansowego na 2025 rok.
8. Podjęcie uchwał w sprawie zmian stawek w oparciu o Plan rzeczowo – finansowy na 2025 rok.
9. Podjęcie uchwały w sprawie badania sprawozdania finansowego Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” przez firmę Bilans Consulting Sp. z o.o. z Gdańska.
10. Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.
11. Omówienie i zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej na pierwsze półrocze 2025 roku.
12. Ustalenie dyżurów członków Rady Nadzorczej.
13. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków.
14. Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej.
15. Sprawy wniesione i wolne wnioski.
16. Zakończenie obrad.

**Ad. 1 Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Karol Surmak.

**Ad. 2 Przyjęcie porządku posiedzenia Rady Nadzorczej.**

Zaproponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

**Ad. 3 Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 02.12.2024 r.**

Protokół nr 12 z dnia 02.12.2024 r. został przyjęty jednogłośnie.

**Ad. 4 Omówienie uwag i propozycji członków Spółdzielni do Planu remontowego na 2025 rok.**

Prezes Zarządu omówił wnioski i uwagi członków spółdzielni do opracowanego projektu Planu remontowego na 2025 rok. Szczegółowe zestawienie wraz z opisem wniosków dołączono do materiałów.

Wnioski, które nie spełniały wymogów określonych Uchwałą nr 47/2024 Rady Nadzorczej z dnia 02.12.2024 r. zostały odrzucone.

W przypadku indywidualnych zgłoszeń dotyczących remontu balkonów, pomimo tego, iż nie spełniają wymogów Uchwały nr 47/2024, będzie przeprowadzona wizja, w oparciu o którą zostanie podjęta decyzja co do remontu w trybie awaryjnym.

W oparciu o wniosek członków spółdzielni z nieruchomości położonej przy ul. Damroki 28, ul. Stolema 31, 33, 35, 37 dokonano zmiany w projekcie planu polegającej na ujęciu wymiany okien na klatkach schodowych w całej nieruchomości zamiast proponowanego remontu klatek schodowych Stolema 31 i 33.

#### **Ad. 5 Uchwalenie Planu remontowego na 2025 rok.**

Rada Nadzorcza po naniesieniu poprawki zatwierdziła Plan remontowy na 2025 rok.

Za – 4, przeciw – 0

Uchwała Nr 01/2025

#### **Ad. 6 Zapoznanie się z projektem Planu rzeczowo – finansowego na 2025 rok.**

Do zebrania dołączyła pani Aldona Mazella.

Główna Księgowa zapoznała Członków Rady Nadzorczej z założeniami i danymi wyjściowymi do Planu rzeczowo – finansowego W.S.M. „Jasień”.

Projekt planu na 2025 rok sporządzono w oparciu o koszty poniesione w 2024 roku. Część kosztów obsługi zasobów Spółdzielni ujętych w „Planie kosztów eksploatacji na 2025 rok”, m.in.: podatki, cena zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, ustalają organy władzy lokalnej. Na ww. ceny Spółdzielnia nie ma wpływu.

W dalszej kolejności Członkowie Rady Nadzorczej dyskutowali i kierowali do Zarządu pytania zarówno w zakresie planowanych przychodów i kosztów, jak też poszczególnych pozycji planu.

W trakcie dyskusji nad punktami planu poproszono Główną Księgową o przygotowanie elementów składowych kosztów w gospodarce cieplnej celem przedstawienia i omówienia na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27 stycznia br.

#### **Ad. 7 Uchwalenie Planu rzeczowo – finansowego na 2025 rok.**

W związku z powyższym uchwalenie Planu rzeczowo – finansowego na 2025 rok przesunięto na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

#### **Ad. 8 Podjęcie uchwał w sprawie zmian stawek w oparciu o Plan rzeczowo – finansowy na 2025 rok.**

W pozycjach bezspornych planu, a wymagających zmiany stawek, podjęto stosowne uchwały.

Ze względu na wzrost cen materiałów, usług wykonywanych na terenie osiedla, wzrost minimalnego wynagrodzenia oraz ceny energii elektrycznej i gazu w celu urealnienia opłaty eksploatacyjnej do posiadanych przez nieruchomość środków finansowych, konieczności podnoszenia wartości odtworzeniowej budynków Spółdzielni przy kwocie ubezpieczenia, Rada Nadzorcza dokonała zmian stawek.

Po analizie stawek eksploatacji podstawowej na wniosek Zarządu obniżono stawkę eksploatacji podstawowej z 2,80 zł/m<sup>2</sup> na 2,60 zł/m<sup>2</sup> w 12 nieruchomościach.

Dokonano następujących zmian:

- w budownictwie wielorodzinnym:
  - ubezpieczenie budynków z 0,09 zł/m<sup>2</sup> na 0,10 zł/m<sup>2</sup> ,
  - podatek od nieruchomości i gruntu dla spółdzielczych własnościowych lokali mieszkalnych z 0,20 zł/m<sup>2</sup> na 0,21 zł/m<sup>2</sup> ,
  - pakiet MINI i monitoring z 5,40 zł/lokal na 6,69 zł/lokal ,
  - fundusz remontowy z 2,00 zł/m<sup>2</sup> na 2,20 zł/m<sup>2</sup> .

Za – 5, przeciw – 0

Uchwała Nr 02/2025

- eksploatacja podstawowa z 2,80 zł/m<sup>2</sup> na 2,60 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych w następujących nieruchomościach:
  - 104 tj. ul. R.Blizbora 9,11,13,15,17,19,21,23,
  - 201 tj. ul. Damroki 28, Stolema 31,33,35,37,
  - 202 tj. ul. Stolema 39,41,43,45,47,49,
  - 203 tj. ul. Stolema 48,50,52, ul. Damroki 30,
  - 301 tj. ul. Damroki 54,56,58,60, ul. Pólnicy 33,35,37,39,41,43,45, ul. Stolema 60,62,64,
  - 401 tj. ul. Pólnicy 15,17,19,21,23,25,27,29,31, ul. Stolema 54,56,58,
  - 402 tj. ul. Pólnicy 28,30,32,34,36,38,40,42, ul. Damroki 46,48,50,52,
  - 501 tj. ul. Damroki 77,79,
  - 502 tj. ul. Damroki 81,83,
  - 503 tj. ul. Damroki 85,87,
  - 504 tj. ul. Damroki 89,91,
  - 505 tj. ul. Damroki 93,95.

Za – 5, przeciw – 0

Uchwała Nr 03/2025

- w lokalach użytkowych położonych w nieruchomości przy ul. Damroki 1:
  - eksploatacja podstawowa
    - dla spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych z 10,60 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej +VAT na 11,39 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + VAT,
    - dla lokali użytkowych wyodrębnionych z 7,32 zł/m<sup>2</sup> + VAT na 8,02 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + VAT;
  - fundusz remontowy z 1,90 zł/m<sup>2</sup> + VAT na 2,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + VAT.

Za – 5, przeciw – 0

Uchwała Nr 04/2025

- w garażach przy ul. Pólnicy 15A
  - eksploatacja podstawowa

- dla garaży spółdzielczych własnościowych z 5,29 zł/m<sup>2</sup> + VAT na 7,48 zł/m<sup>2</sup> + VAT,
- dla garaży wyodrębnionych z 4,26 zł/m<sup>2</sup> + VAT na 6,42 zł/m<sup>2</sup> + VAT,
- fundusz remontowy ze 1,80 zł/m<sup>2</sup> + VAT na 2,00 zł/m<sup>2</sup> + VAT.

Za – 5, przeciw – 0

Uchwała Nr 05/2025

- w zespole garaży dwupoziomowych 33 szt. przy ul. Pólnicy 19A
  - eksploatacja podstawowa
    - dla garaży spółdzielczych własnościowych z 2,16 zł/m<sup>2</sup>+ VAT na 3,37 zł/m<sup>2</sup>+ VAT,
    - dla garaży wyodrębnionych ze 1,18 zł/m<sup>2</sup>+ VAT na 2,36 zł/m<sup>2</sup>+ VAT

Za – 5, przeciw – 0

Uchwała Nr 06/2025

#### **Ad. 9 Podjęcie uchwały w sprawie badania sprawozdania finansowego Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” przez firmę Bilans Consulting Sp. z o.o. z Gdańska.**

Rada Nadzorcza zleciła badanie sprawozdania finansowego W.S.M. „Jasień” za 2024 rok firmie Bilans Consulting Sp. z o.o. z Gdańska.

Za – 5, przeciw – 0

Uchwała Nr 07/2025

#### **Ad. 10 Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.**

Prezes Zarządu udzielił następujących informacji:

1. W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami w zakresie montażu podzielników ciepła przesłano wezwanie do firmy Techem dotyczące usunięcia ujawnionych nieprawidłowości. Firma Techem w odpowiedzi na wezwanie zaproponowała pozostawienie nieprawidłowo zamontowanych podzielników na grzejnikach i przyjęcie szacunkowej metody w zakresie ich rozliczania. Spółdzielnia podtrzymuje nadal swoje stanowisko dotyczące korekty faktury o wartość nieprawidłowo zamontowanych podzielników tj. około 8 500 zł.
2. W najbliższym czasie zostaną ogłoszone przetargi:
  - na wykonanie remontu dachu nad częścią pawilonu usługowego ul. Damroki 1,
  - na modernizację parkingu przy pawilonie handlowym ul. Damroki 1. Prace wykonane zostaną zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.
3. Po okresie testowym wprowadzono do użytkowania program Internetowej Obsługi Kontrahenta. Na dzień 20 stycznia 2025 r kody dostępu wydano 172 uprawnionym osobom. Należy mieć na uwadze, że jeden uprawniony może mieć więcej niż jeden lokal.
4. W nocy 31.12/01.01. doszło do pożaru wiat śmietnikowych przeznaczonych do obsługi nieruchomości ul. Rycerza Blizbora 8-18 i Rycerza Blizbora 20-28. Szacunkowa wartość strat ok. 90 000,00 zł. Koszty naprawy pokryte zostaną z polisy ubezpieczeniowej. Złożono zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa które skierowano zgodnie z właściwością miejscową do Komisariatu Policji VIII

w Gdańsku. Zarówno ustalenia własne jak i oględziny przeprowadzone przez Policję wskazują, że pożar zainicjowany został przez eksplozję materiałów pirotechnicznych pozostawionych w jednej z wiat.

#### **Ad. 11 Omówienie i zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej na pierwsze półrocze 2025 roku.**

Członkowie Rady Nadzorczej omówili przedłożony projekt planu pracy Rady Nadzorczej na pierwsze półrocze 2025 roku, po czym podjęli uchwałę.

Za – 5, przeciw – 0

Uchwała Nr 08/2025

#### **Ad. 12 Ustalenie dyżurów członków Rady Nadzorczej.**

Ustalono następujący terminarz dyżurów:

03.02.2025 r. – Pan Jacek Stasiuk

03.03.2025 r. – Pani Aldona Mazella

07.04.2025 r. – Pan Piotr Cichowski

05.05.2025 r. – Pan Wiesław Szabelski

Zebranie opuścił Pan Piotr Cichowski.

#### **Ad. 13 Podjęcie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków.**

*(...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych*

#### **Ad. 14 Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej.**

Na dyżur pełniony 13 stycznia br. przez Pana Karola Surmaka nikt się nie zgłosił.

#### **Ad. 15 Sprawy wniesione i wolne wnioski.**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z otrzymaną korespondencją:

1. Prośba o umorzenie zaległości z tytułu obciążenia ryczałtowego w związku z brakiem wymiany wodomierzy – Rada Nadzorcza podtrzymała decyzję Zarządu i nie wyraziła zgody na umorzenie zaległości, zgoda na rozłożenie spłaty na raty – ilość rat do decyzji Zarządu.
2. Prośba o udostępnienie pomieszczenia pod schodami - Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o przekazanie szczegółowych informacji dotyczących urządzeń infrastruktury technicznej znajdującej się w pomieszczeniu mającym być przedmiotem najmu.
3. Odwołanie od naliczonej opłaty za wymianę podzielników ciepła – podjęcie decyzji Rada Nadzorcza odłożyła do czasu otrzymania obciążenia za wykonaną usługę z firmy TECHEM.

#### **Ad. 16 Zakończenie obrad.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował Zebranych za przybycie i zamknął obrady.

PRZEWODNICZĄCY RN

KAROL SURMAK