

**PROTOKÓŁ NR 04
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W.S.M. „JASIEŃ” W GDAŃSKU
W DNIU 29.04.2024 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 18.03.2024r.
4. Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię, min.:
 - a) budowa wiaty śmietnikowej przy ul. Rycerza Blizbora,
 - b) przebieg obecnej wymiany i montażu w łazienkach podzielników ciepła,
 - c) podsumowanie akcji zima 2023/24,
 - d) sprzątanie osiedla, pielęgnacja zieleni, zagospodarowanie terenu „dolinki”,
 - e) fotowoltaika – plan realizacji tej inwestycji,
 - f) ogrzewanie osiedla – prezentacja ofert na audyt energetycznego systemu ciepłowniczego W.S.M. „Jasień”,
 - g) rozważenie zamiany gruntów – Spółdzielnia-Miasto.
5. Podjęcie uchwał w sprawie odwołań od decyzji Zarządu.
6. Stan środków na rachunku bankowym.
7. Informacja Zarządu o zaległościach czynszowych, omówienie przebiegu windykacji należności – stan na 29.02.2024 r.
8. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków.
9. Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej.
10. Sprawy wniesione, korespondencja i wolne wnioski.
11. Zakończenie obrad.

Ad. 1 Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Magdalena Nowicka.

Ad. 2 Przyjęcie porządku posiedzenia Rady Nadzorczej.

Porządek obrad został przyjęty jednomyślnie.

Ad. 3 Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 18.03.2024 r.

Protokół Nr 3 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18.03.2024 r. został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 4 Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię, min.:

- a) budowa wiaty śmietnikowej przy ul. Rycerza Blizbora,
- b) przebieg obecnej wymiany i montażu w łazienkach podzielników ciepła,
- c) podsumowanie akcji zima 2023/24,
- d) sprzątanie osiedla, pielęgnacja zieleni, zagospodarowanie terenu „dolinki”,
- e) fotowoltaika – plan realizacji tej inwestycji,
- f) ogrzewanie osiedla – prezentacja ofert na audyt energetycznego systemu ciepłowniczego W.S.M. „Jasień”,
- g) rozważenie zamiany gruntów – Spółdzielnia-Miasto.

Prezes Zarządu zapoznał członków Rady Nadzorczej z bieżącą pracą Spółdzielni:

1. Informacja o przetargu ograniczonego na roboty elewacyjne i towarzyszące dot. budownictwa wielorodzinnego tj.:
 - remont 25 sztuk balkonów wraz z dociepleniem ścian balkonowych w następujących lokalizacjach:
 - ul. Rycerza Blizbora 12
 - ul. Rycerza Blizbora 21
 - ul. Rycerza Blizbora 23
 - docieplenie ścian budynków w następujących lokalizacjach:
 - ul. Rycerza Blizbora 12 – 14
 - ul. Pólnicy 20 – 22
 - ul. Damroki 38 – 40;

Komisja podjęła decyzję o ogłoszeniu powtórnego przetargu.

2. Pozytywna ocena w zakresie weryfikacji dokumentacji projektowej instalacji fotowoltaicznej i przyznaniu grantu OZE w wysokości 16 790 zł, co stanowi 50% wartości wykonania instalacji fotowoltaicznej, która zostanie zlokalizowana na kotłowni K-4;
3. Zatwierdzeniu protokołu komisji przetargowej nr 3/2024 z dnia 25.03.2024 r., która to rozpatrywała oferty złożone na następujący zakres prac:
 - wykonanie parkingu na 9 miejsc postojowych przy ul. Rycerza Blizbora 8 – 18,
 - remont podestów wejściowych z dojazdami do budynków przy ul. Rycerza Blizbora 20,24,26,
 - remont chodników wraz z wejściami do budynków przy ul. Rycerza Blizbora 25-27 oraz ul. Rycerza Blizbora 33-35,
 - remont podestów wejściowych do budynków mieszkalnych przy ul. Damroki 30, ul. Stolema 48.50,52,
 - remont podestów wejściowych wraz z dojazdami do budynków mieszkalnych przy ul. Pólnicy 17,19,21,23.

Na wykonanie powyższych prac komisja rekomendowała firmę: Garden-Bruk z siedzibą 80-241 Gdańsk ul. Grunwaldzka 56/113. Dodatkowo, z tytułu prowadzonych przez komisję negocjacji udało się zapewnić realizację wykonania remontów podestów w budynku przy ul. Rycerza Blizbora 22 i 28, które nie były ujęte w planie remontowym na rok 2024.

4. W związku z upływem terminu legalizacji podzielników kosztów centralnego ogrzewania /10 lat/ przystąpiono od dnia 22.04.2024 r., do wymiany na nowe.

5. Konieczność uzupełnienia w GZDiZ przedłożonej dokumentacji dotyczącej Punktu Gromadzenia Odpadów ul. Rycerza Blizbora 19 o następujące informacje:
 - zastosowanie osłony chroniącej nasadzenia przed zasoleniem od strony ulicy,
 - wykonanie docelowej organizacji ruchu drogowego, który to projekt winien być uzgodniony z Wydziałem Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku,
 - w projekcie przewidzieć chodnik wykonany od strony jezdni (pomiędzy wiatą śmietnikową a jezdnią),
 - na dojeździe do schodów wykonać poszerzenie chodnika do 2 metrów.
6. Zaplanowana kwota na 2024 rok na akcję zima wynosi 207 836 zł. W okresie styczeń – marzec 2024 r. koszt akcji zima wyniósł 154 474 zł. W roku 2023 r. wydatkowano na akcję zima 254 253 zł /w okresie styczeń – marzec 2023 128 440 zł, listopad – grudzień 125 813 zł/.
7. Prace związane z pielęgnacją zieleni wykonuje w tym roku firma IWMAR. Ze względu na niskie temperatury i opady prace były wstrzymane, obecnie firma wykonuje powierzone prace zgodnie z harmonogramem.
8. Mając na uwadze kilkunastoletni okres eksploatacji kotłowni, będących w zasobach W.S.M. „Jasień”, a pracujących na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz intensyfikację awarii urządzeń technologicznych Dział Techniczny rozpoczął wykonanie przeglądów serwisowych poszczególnych instalacji celem określenia ich stanu oraz niezbędnych nakładów odtworzeniowych. Na podstawie analizy zdarzeń awaryjnych, jak i posiadanych protokołów serwisowych oraz oceny własnej Działu Technicznego, stwierdzono, że obecny stan kotłowni wymaga w najbliższym czasie podjęcia zdecydowanych kroków w kierunku remontu odtworzeniowego mocy wytwórczej celem zagwarantowania bezpieczeństwa energetycznego W.S.M. „Jasień”.
Uwzględniając dodatkowo brak przewidywalności kształtowania się cen gazu wykorzystywanego na cele ciepłownicze, brak gwarancji dostaw gazu oraz aktualizacji polityki energetycznej Polski do roku 2040, zdaniem Zarządu, należy przygotować i opracować koncepcje rozwoju systemu grzewczego dla osiedla W.S.M. „Jasień”.
Obecna polityka energetyczna Polski zmierzająca do dywersyfikacji technologicznej, może wymusić przed spółdzielnią konieczność poszukiwania alternatywnych źródeł energii.
Przy tak złożonych i obszernych zagadnieniach, uwzględniających również zmienną sytuację geopolityczną, a mających dalekosiężny wpływ na kształtowanie się kosztów c.o. i c.w.u. dla mieszkańców, podjęcie właściwych decyzji dotyczących dalszego kierunku rozwoju systemu grzewczego W.S.M. „Jasień” jest niezwykle skomplikowane.
Wobec powyższych faktów, najbardziej racjonalnym działaniem Zarządu zlecenie audytu energetycznego całego systemu grzewczego W.S.M. „Jasień” wraz z opracowaniem wielopłaszczyznowej analizy umożliwiającej wyznaczenie kierunku transformacji systemu grzewczego, niezależnemu podmiotowi posiadającemu niezbędną wiedzę i doświadczenie.
Zakres audytu winien obejmować między innymi następujące aspekty:
 - w zakresie kotłowni:

- ocena stanu technicznego kotłowni
- wymagane nakłady finansowe do odtworzenia mocy produkcyjnych
- w zakresie transformacji systemu grzewczego:
 - modernizację ciepłowni z wykorzystaniem OZE
 - konwersję paliwa gazowego na OZE
 - przejście na ciepło systemowe uwzględniające dywersyfikację technologiczną wynikającą z aktualizacji polityki energetycznej Polski do roku 2040
- dostosowanie systemu do obecnie obowiązujących przepisów
 - montaż ciepłomierzy
 - modernizacja węzłów.

Wobec powyższego zwrócono się z zapytaniem ofertowym do następujących podmiotów:

- Polska Akademia Nauk; Instytut Maszyn Przepływowych; Zakład konwersji Energii – pozyskano ofertę
- Politechnika Gdańska ; Wydział Inżynierii Mechanicznej; Instytut Energii
- Energo-skaner - pozyskano ofertę

Ostatecznie oferty zostały złożone przez Polską Akademię Nauk i Energo – skaner.

Mając na uwadze zakres rzeczowy jak i oferowaną cenę za usługę, Zarząd dokonał wyboru oferty: Polską Akademię Nauk, Instytut Maszyn Przepływowych, Zakład konwersji.

W dalszej kolejności Przewodnicząca Rady Nadzorczej przedstawiła na mapie grunty Spółdzielni, które są jej własnością, ale są nieużyteczne. Zaproponowała, by dokonać zamiany takich działek na znajdujące się w pobliżu działki miejskie, które byłyby bardziej przydatne dla Spółdzielni.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do podjęcia stosownych działań prowadzących do zamiany wskazanych działek.

Ad. 5 Podjęcie uchwał w sprawie odwołań od decyzji Zarządu.

W nawiązaniu do odwołań od decyzji podjętej przez Zarząd w związku z wymianą wodomierzy /temat omawiany był na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej/ Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

- podtrzymującą stanowisko Zarządu dotyczące anulowania faktury za opłatę trzeciego płatnego terminu wymiany wodomierzy w mieszkaniu (...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Za – 5, przeciw – 0 Uchwała Nr 24/2024
- podtrzymującą stanowisko Zarządu dotyczące anulowania faktury za opłatę trzeciego płatnego terminu wymiany wodomierzy w mieszkaniu (...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Za – 5, przeciw – 0 Uchwała Nr 25/2024
- podtrzymującą stanowisko Zarządu dotyczące anulowania faktury za opłatę trzeciego płatnego terminu wymiany wodomierzy w mieszkaniu (...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Za – 5, przeciw – 0 Uchwała Nr 26/2024

- podtrzymującą stanowisko Zarządu dotyczące anulowania faktury za opłatę trzeciego płatnego terminu wymiany wodomierzy w mieszkaniu (...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Za – 5, przeciw – 0 Uchwała Nr 27/2024
- podtrzymującą stanowisko Zarządu dotyczące anulowania faktury za opłatę trzeciego płatnego terminu wymiany wodomierzy w mieszkaniu (...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Za – 5, przeciw – 0 Uchwała Nr 28/2024
- podtrzymującą stanowisko Zarządu dotyczące ryczałtowego naliczenia zapłaty za zużycie wody w związku z brakiem możliwości wymiany wodomierzy w mieszkaniu (...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Za – 5, przeciw – 0 Uchwała Nr 29/2024
- podtrzymującą stanowisko Zarządu dotyczące zapłaty za zużytą wodę w mieszkaniu (...)Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Za – 5, przeciw – 0 Uchwała Nr 30/2024

Ad. 6 Stan środków na rachunku bankowym.

Stan środków finansowych na koncie bankowym przedstawiła Główna Księgowa.

Ad. 7 Informacja Zarządu o zaległościach czynszowych, omówienie przebiegu windykacji należności – stan na 29.02.2024 r.

Informację przedstawiła Główna Księgowa. Zadłużenie na dzień 29.02.2024 r. wynosi 383 233,46 zł. Zadłużenie obejmuje wyłącznie kartoteki aktywne na dzień przekazania informacji. W przedstawionej kwocie nie są ujęte zadłużenia windykacyjne – kwoty bez nakazów, ale ze skierowanym pozwem oraz kwoty objęte nakazem sądowym i komorniczym. Szczegółowe zestawienie przedstawiono w materiałach.

Ad. 8 Podjęcie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków.

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

Ad. 9 Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej.

Na dyżur w dniu 08.04.2024r. pełniony przez Małgorzatę Groth nikt się nie zgłosił.

Ad. 10 Sprawy wniesione, korespondencja i wolne wnioski.

Prezes Zarządu poinformował członków Rady Nadzorczej o planowanym zwołaniu Walnego Zgromadzenia W.S.M. „Jasień” na 17.06.2024 r. oraz o trwających przygotowaniach do wprowadzenia w księgowości indywidualnych kont dla wszystkich zasobów.

Ad. 11 Zakończenie obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała Zebrany za przybycie i zamknęła obrady.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

MAGDALENA NOWICKA