

PROTOKÓŁ NR 05

Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W.S.M. „JASIEŃ” W GDAŃSKU W DNIU 05.05.2025 R.

W zebraniu udział wzięli:

- Członkowie Rady Nadzorczej – 4 osoby zgodnie z listą obecności
- Prezes Zarządu – Waldemar Sopek
- Główna Księgowa – Elżbieta Plewińska – Chmura
- Główny Specjalista ds. Gospodarki Ciepłej i Eksploatacji Kotłowni – Marek Bień

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 24.03.2025 r.
4. Informacja Zarządu z wykonania Planu remontowego za 2024 rok.
5. Informacja Zarządu z przebiegu akcji zima za okres 01.01. – 31.03.2025 r.
6. Stan środków na rachunkach bankowych po I kwartale 2025 r.
7. Informacja Zarządu o zaległościach czynszowych, omówienie przebiegu windykacji należności - stan na 31.03.2025 r.
8. Zapoznanie się z wnioskami złożonymi na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu W.S.M. „Jasień” w dniu 31.03.br.
9. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków.
10. Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej.
11. Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.
12. Sprawy wniesione i wolne wnioski.
13. 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.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zaproponował wprowadzenie do porządku obrad jako punkt 4 punktu o brzmieniu: „Informacja od Działu Gospodarki Ciepłej” Członkowie Rady Nadzorczej jednogłośnie przyjęli powyższą propozycję. W związku z powyższym zmieniony 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 24.03.2025 r.
4. Informacja od Działu Gospodarki Ciepłej.
5. Informacja Zarządu z wykonania Planu remontowego za 2024 rok.
6. Informacja Zarządu z przebiegu akcji zima za okres 01.01. – 31.03.2025 r.
7. Stan środków na rachunkach bankowych po I kwartale 2025 r.
8. Informacja Zarządu o zaległościach czynszowych, omówienie przebiegu windykacji należności - stan na 31.03.2025 r.
9. Zapoznanie się z wnioskami złożonymi na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu W.S.M. „Jasień” w dniu 31.03.br.
10. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków.

11. Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej.
12. Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.
13. Sprawy wniesione i wolne wnioski.
14. Zakończenie obrad.

Ad. 3 Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.03.2025 r.

Protokół nr 04 z dnia 24.03.2025 r. został przyjęty 3 głosami za. 1 osoba wstrzymała się w związku z nieobecnością na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad.4 Informacja od Działu Gospodarki Ciepłej.

Prezes Zarządu na wstępie poinformował, że w ubiegłym roku były montowane podzielniki ciepła w łazienkach. Nie wszystkie grzejniki posiadały parametry niezbędne do montażu podzielników, w związku z czym nie wszystkie łazienki zostały opomiarowane. Zarząd w jednym z pism do mieszkańców sugerował wymianę grzejnika w łazience na spełniający kryteria niezbędne do montażu na nim podzielnika. Część mieszkańców dostosowała się do zaleceń i dokonała wymiany grzejnika w łazience, ale uważa, że ponieśli za wysokie koszty usługi wykonanej w dodatkowym terminie i złożyła reklamacje. Zarząd sugeruje, aby w takich przypadkach odstąpić albo od poboru opłaty za zrzut wody w wysokości 175 zł albo pokryć koszty usługi montażu podzielnika przez firmę TECHEM w kwocie 230 zł. Członkowie Rady Nadzorczej jednomyślnie zdecydowali, aby Zarząd odstąpił od poboru opłaty za zrzut wody przy wymianie kaloryfera tylko w łazience na możliwy do opomiarowania.

Główny Specjalista ds. Gospodarki Ciepłej i Eksploatacji Kotłowni przedstawił konieczność zaprojektowania wymiany pionów wodociągowych w budynkach Spółdzielni, aby stopniowo przystępować do ich wymiany. Rury są skorodowane i zakamieniałe.

Rada Nadzorcza poparła propozycję zlecenia opracowania takiego projektu, aby stopniowo w miarę potrzeb wymieniać pionów wodociągowe.

Po Walnym Zgromadzeniu Zarząd wystąpił z zapytaniem ofertowym o koszty przystosowania węzłów cieplnych będących w zasobach Spółdzielni do wymogów ustawowych.

Średnia cena węzła inteligentnego, dwufunkcyjnego z zasobnikami ciepłej wody z pełnym opomiarowaniem, zgodnie z ustawą, odczytami zdalnymi wraz z montażem to koszt około 42 do 45 tys. zł.

W dalszej kolejności członkowie Rady Nadzorczej dyskutowali nad zwiększeniem stawki funduszu remontowego kotłowni.

Następnie zapoznano się z ofertą firmy Pak Volt Warszawa Aleja Stanów Zjednoczonych 51A na zakup gazu w cenach:

- 01.07.2025 – 31.12.2025 196 pln/MWh
- 2026 – 190/MWh
- 2027 – 178/MWh

Powyższe pozwoli na uzyskanie oszczędności:

- 2025 – 283 600 pln
- 2026 – 613 899 pln
- 2027 – 700 980 pln.

w odniesieniu do cen dzisiejszych.

Rada Nadzorcza zleciła Zarządowi, aby dokładnie przyjrzeć się warunkom umowy i dostawy gazu, konsekwencjom zmian bądź zerwania warunków umowy itd. Rada Nadzorcza odroczyła podjęcie decyzji.

Ad. 5 Informacja Zarządu z wykonania Planu remontowego za 2024 rok.

Informacji udzielił Prezes Zarządu. W roku 2024 nie zostały wykonane następujące prace remontowe ujęte w planie:

- Wymiana rynien, rur spustowych i opierzenia w nieruchomości Damroki 8,10,12,14 – brak wykonawcy, ujęto w planie na rok 2025;
- Zagospodarowanie terenu na podstawie sporządzonego projektu w nieruchomości Damroki 54-60, Pólnicy 33-45, Stolema 60-64 zmiana wykonawcy projektu ze względu na nie wykonanie projektu w terminie przez pierwszego wykonawcę – rozpoczęcie realizacji w 2025 roku;
- Położenie nowych ceramicznych dachówek na części połaci dachu w nieruchomości Damroki 1 – w celu wykonania wymiany dachu jednorazowo na większej powierzchni przesunięto okres realizacji – obecnie trwa realizacja;
- Miejscowa naprawa tynków, malowanie ścian, sufitów i pasów pionowych wyznaczających stanowiska postojowe w hali garażowej G-1. Ujawnienie nieszczelności ścian czołowych garażu. Konieczność wykonania izolacji pionowych – realizacja po wykonaniu izolacji;
- Wykonanie I etapu wymiany nawierzchni asfaltowej na górnym poziomie w hali garażowej G135 – zmiana zakresu prac decyzją Rady Nadzorczej, częściowe naprawy w miejscach przecieków;
- Wykonanie remontu dot. usunięcia wilgoci, odnowienie powłok malarskich na ścianach zewnętrznych garaży od nr 1 do 11 w hali garażowej 33 sztuki – brak zgody właścicieli na opróżnienie garaży, wykonano naprawy drogi dojazdowej.

Naliczenia funduszu remontowego na 2024 rok wyniosło 2 857 681,21 zł, wykonanie 2 080 000 zł. Różnica wynika z konieczności kumulowania środków finansowych na bardziej kosztowne prace remontowe.

Ad. 6 Informacja Zarządu z przebiegu akcji zima za okres 01.01. – 31.03.2025 r.

Na akcję zima w okresie styczeń – marzec br. wydano 140 782 zł. Dla porównania w ubiegłym roku koszt akcji zima za ten sam okres wyniósł 13000 zł więcej.

Ad. 7 Stan środków na rachunkach bankowych po I kwartale 2025 r.

Stan środków finansowych na kontach bankowych Spółdzielni przedstawiła Główna Księgowa.

Ad. 8 Informacja Zarządu o zaległościach czynszowych, omówienie przebiegu windykacji należności - stan na 31.03.2025 r.

Zadłużenie na dzień 31.03.2025 r. wyniosło 366 295,21 zł. Kwota ta nie obejmuje zadłużeń windykacyjnych. Radca prawny na zlecenie Spółdzielni w miesiącach styczeń – marzec 2025 r. skierował do sądu 7 osób, łączna kwota pozwów wynosiła 62 491,98 zł. Zestawienie wszystkich spraw windykacyjnych tj. spraw sądowych, komorniczych i skierowanych do sądu na dzień 31.03.2025 r. to:

- sprawy skierowane do sądu – 120 050,97 zł

– kwoty zasądzone – 59979,14 zł.

Łączna kwota zaległości kartotek oraz spraw sądowych na dzień 31.03.2025 r. wynosi 546 325,32 zł.

Ad. 9 Zapoznanie się z wnioskami złożonymi na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu W.S.M. „Jasień” w dniu 31.03.br.

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu W.S.M. „Jasień” w dniu 31.03 2025 r. zostały złożone dwa wnioski:

1. Począwszy od 2025 roku wprowadzić zmiany do sposobu rozliczania kosztów zużycia ciepła do ogrzania i podgrzania wody użytkowej proporcjonalnego do realnych kosztów ciepła, jakie jest zużyte do ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
2. Wniosek o przedstawienie analizy porównawczej w formie pisemnej (tabeli) opublikowanej na stronie www „W.S.M. „JASIEŃ”, która zawierać będzie opis korzyści i kosztów danego rozwiązania (oferty/propozycje)* z uwzględnieniem konkretnych kosztów kredytu i prognozowanego wzrostu czynszu w PLN na 1 m² mieszkania w zasobach Spółdzielni

*warianty przedstawione na NWZ w XII 2024 oraz III 2025 r.

W związku z nieopomiarowaniem węzłów cieplnych nie ma możliwości realizacji pierwszego wniosku.

Odnosnie wniosku drugiego: możliwe do wykonania zestawienia zostaną opracowane i przedstawione Członkom Spółdzielni.

Ad. 10 Podjęcie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków.

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

Ad. 11 Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej

Na dyżurze pełnionym w dniu 07.04.2025 r. przez Pana Wiesława Szabelskiego obecni byli Państwo Michał i Anna Przybyłowscy, którzy poruszyli kwestię odwołania dotyczącego kosztów wymiany podzielników. Pani Anna Przybyłowska zgłosiła również problem związany z dachem nad mieszkaniem przy ul. Pólnicy 15/15. Na dyżur zgłosiła się również Pani Katarzyna Bondarenko, która także odniosła się do tematu kosztów wymiany podzielników.

Ad. 12 Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.

Prezes Zarządu poinformował Radę Nadzorczą o:

1. ogłoszeniu przetargu na następujące roboty budowlane:
 - malowanie klatek schodowych w budynkach mieszkalnych – 14 klatek,
 - naprawę cokołów w budynkach mieszkalnych w nieruchomości ul. Pólnicy 15-31, ul. Stolema 54-58;
2. podjęciu decyzji o zbieraniu podpisów pod petycją kierowaną do Prezydenta Miasta Gdańska z wnioskiem o rozważenie budowy ronda lub zastosowania innego rozwiązania skutkującego poprawą stanu bezpieczeństwa w rejonie skrzyżowania ulicy Damroki z ulicą Stolema. Decyzja podjęta została w związku z informacjami o zdarzeniach w ruchu drogowym na tym skrzyżowaniu przekazywanymi przez mieszkańców, a w szczególności ze zdarzeniem z dnia 23.04.2025 r. gdzie jeden z uczestniczących w kolizji pojazdów impetem uderzenia wjechał na drogę dla pieszych, co stwarzało

zagrożenie dla życia i zdrowia i biorąc pod uwagę informacje przekazywane przez mieszkańców. Po zebraniu podpisów petycja zostanie przesłana do wskazanego adresata;

3. zaplanowanym na 24 czerwca 2025 r. godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 85 w Gdańsku zwołaniu Walnego Zgromadzenia W.S.M. „Jasień”. O terminie przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zostaną poinformowani na zasadach określonych w Statucie W.S.M. „Jasień”.

Ad. 13 Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Ustalono, że dyżur w dniu 02.06.2025 r. będzie pełnić Pan Jacek Stasiuk.

Ad. 14 Zakończenie obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował Zebranym za przybycie i zamknął obrady.

PRZEWODNICZĄCY RN

KAROL SURMAK