

PROTOKÓŁ NR 07
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W.S.M. „JASIEŃ” W GDAŃSKU
W DNIU 19.09.2022 R.

W zebraniu udział wzięli:

- Członkowie Rady Nadzorczej – 3 osoby zgodnie z listą obecności
- Prezes Zarządu – Waldemar Sopek
- Główna Księgowa – Elżbieta Plewińska – Chmura
- Specjalista ds. Gospodarki Ciepłej i Eksploatacji Kotłowni – Sławomir Kopiejć

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach 04.07.2022 r. i 08.08.2022 r.
4. Dyskusja nad projektem Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 13.06.2019 – 24.10.2022 r.
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 13.06.2019 – 24.10.2022 r. – podjęcie uchwały.
6. Zapoznanie z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Dyskusja na temat przeznaczenia wyniku finansowego wygospodarowanego w latach 2019 – 2021.
8. Analiza odczytów ilościowych zużycia gazu, energii elektrycznej oraz kosztów produkcji ciepła za rok 2021 w odniesieniu do 2020 roku.
9. Analiza odczytów ilościowych zużycia gazu, energii elektrycznej oraz kosztów produkcji ciepła za 2021 rok w przedszkolu i pawilonie handlowym Damroki 1.
10. Analiza rozliczenia ciepła w Spółdzielni za 2021 rok w porównaniu do 2020.
11. Analiza kosztu zakupu i zużycia gazu i energii elektrycznej w 2022 roku w porównaniu do 2021 r.
12. Wnioski Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia planowanego na 24.10.2022r.
13. Informacja Zarządu o zaległościach czynszowych, omówienie przebiegu windykacji należności – stan na 31.08.2022 r.
14. Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.
15. Informacja z dyżuru członka Rady Nadzorczej.
16. Sprawy wniesione i wolne wnioski.
17. Zakończenie obrad.

Ad. 1 Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Karol Surmak.

Ad. 2 Przyjęcie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.

Zaproponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3 Przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach 04.07.2022 r. i 08.08.2022 r.

Protokół nr 05 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 04.07.2022 r. został zatwierdzony jednogłośnie.

Protokół nr 06 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 08.08.2022 r. został zatwierdzony jednogłośnie.

Ad. 4 Dyskusja nad projektem Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 13.06.2019 – 24.10.2022 r.

Członkowie Rady Nadzorczej w oparciu o przedłożony projekt sprawozdania i przeprowadzoną dyskusję nanieśli poprawki wypracowując w ten sposób ostateczną wersję Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 13.06.2019 – 24.10.2022 r.

Ad.5 Zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 13.06.2019 – 24.10.2022 r. – podjęcie uchwały.

Członkowie Rady Nadzorczej podjęli uchwałę o przyjęciu Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 13.10.2019 – 24.10.2022 r.

Za – 3, przeciw – 0

Uchwała Nr 16/2022

Ad. 6 Zapoznanie z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

Prezes Zarządu przedstawił Radzie Nadzorczej porządek obrad Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na 24.10.2022 r., który przedstawia się następująco:

1. Otwarcie Zebrania.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji: Skrutacyjnej, Wyborczej i Wnioskowej.

5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres 13.06.2019 – 24.10.2022 r.
6. Dyskusja nad sprawozdaniem Rady Nadzorczej.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
8. Wybór członków Rady Nadzorczej.
9. Sprawozdania Zarządu za lata: 2019, 2020 i 2021 oraz przedstawienie Sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta z badań rocznych sprawozdań finansowych za lata 2019, 2020 i 2021.
10. Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu.
11. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2019 rok,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2020 rok,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2021 rok,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok,
 - e) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok,
 - f) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok,
 - g) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2019 rok,
 - h) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2020 rok,
 - i) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2021 rok,
 - j) przeznaczenia wyniku finansowego z działalności gospodarczej za lata 2019 – 2021.
 - k) wyboru członków Rady Nadzorczej.
12. Informacja o przeprowadzonej lustracji za lata 2017 – 2019 i o realizacji wniosku polustracyjnego.
13. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
14. Zamknięcie Zebrania.

Ad. 7 Dyskusja na temat przeznaczenia wyniku finansowego wypracowanego w latach 2019 – 2021.

Wypracowany wynik finansowego za lata 2019 – 2021 wyniósł 327 612,95 zł. Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z przedstawioną przez Zarząd propozycją przeznaczenia wyniku.

Rezultatem dyskusji i analizy wypracowano następującą propozycję przeznaczenia wyniku finansowego:

1. na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na eksploatacji na GZM wg stanu na dzień 31.12.2021r. – 21 822,33 zł,
2. na uzupełnienie sfinansowania adaptacji pomieszczeń w kotłowni K-1 na archiwum i pomieszczenia socjalne – 45 000,00 zł,
3. na sfinansowanie przebudowy parkingu ogrodzonego, niestrzeżonego przy ul. Damroki 1 – 100 000,00 zł,
4. na fundusz remontowy kotłowni – 160 790,62 zł.

Propozycja ta zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu celem podjęcia stosownej uchwały.

Ad. 8 Analiza odczytów ilościowych zużycia gazu, energii elektrycznej oraz kosztów produkcji ciepła za rok 2021 w odniesieniu do 2020 roku.

Analiza porównawcza poszczególnych składników produkcji ciepła w 2021 roku w stosunku do roku 2020 została przedłożona w materiałach. Temat został omówiony przez Specjalistę ds. Gospodarki Ciepłej i Eksploatacji Kotłowni.

Ad. 9 Analiza odczytów ilościowych zużycia gazu, energii elektrycznej oraz kosztów produkcji ciepła za 2021 rok w przedszkolu i pawilonie handlowym Damroki 1.

Zestawienie porównawcze zużycia gazu, energii elektrycznej i kosztów produkcji ciepła w przedszkolu i pawilonie handlowym Damroki 1 za 2020 i 2021 rok zostało przedłożone w materiałach. Na pytania Członków Rady Nadzorczej odpowiedzi udzielał Zarząd.

Ad. 10 Analiza rozliczenia ciepła w Spółdzielni za 2021 rok w porównaniu do 2020.

Dane porównawcze rozliczenia ciepła Spółdzielni za 2021 w stosunku do 2020 roku przedłożono w materiałach. Ze względu na łagodniejszą zimę koszt ogrzania 1m² w 2021 roku zmalał w stosunku do roku 2020.

Ad.11 Analiza kosztu zakupu i zużycia gazu i energii elektrycznej w 2022 roku w porównaniu do 2021 r.

Analiza porównawcza poszczególnych składników produkcji ciepła w 2022 roku w stosunku do roku 2021 została przedłożona w materiałach. Temat został omówiony przez Specjalistę ds. Gospodarki Ciepłej i Eksploatacji Kotłowni.

Ad. 12 Wnioski Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia planowanego na 24.10.2022r.

Członkowie Rady Nadzorczej nie wnieśli żadnych uwag i wniosków do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Ad. 13 Informacja Zarządu o zaległościach czynszowych, omówienie przebiegu windykacji należności – stan na 31.08.2022 r.

Na dzień 31.08.2022 r. zadłużenie wyniosło 641 859,37 zł. W miesiącach lipiec – sierpień 2022 r. wysłano do właścicieli mieszkań oraz garaży własnościowych 177 upomnień informacyjnych na łączną kwotę 127 064,99 zł, do właścicieli lokali użytkowych i garaży w najmie wysłano 14 upomnień na łączną kwotę 6 863,77 zł.

Do właścicieli mieszkań oraz garaży wysłano 43 wezwania ostateczne do zapłaty na łączną kwotę 125 971,17 zł. Ze wszystkich ww. upomnień i wezwań zwindykowano łączną kwotę 148 191,78 zł.

Kancelaria prawna wysłała 12 wezwań przedsądowych na łączną kwotę 141 939,38 zł oraz przekazała na drogę postępowania sądowego w miesiącach lipiec – sierpień 2022 r. 5 osób – kwota pozwów opiewała na sumę 72 921, 35 zł. Wycofano z Sądu jedną sprawę w związku ze spłatą całości zadłużenia.

Ad. 14 Omówienie bieżących spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.

Prezes Zarządu poinformował członków Rady Nadzorczej o:

- podpisaniu w oparciu o rozstrzygnięte przetargi, umów na:
 - 1) opracowanie Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, obliczenie współczynników wyrównawczych dla wszystkich, ustalenie minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła za sezon grzewczy 2022/2023, aktualizacja regulaminu rozliczania kosztów c.o. Wybrano ofertę firmy MULTIENERGETYKA OPOMIAROWANIE ROZLICZENIA I REGULACJA Sp. z o.o. 18-180 Gdańsk ul. K. Guderskiego 26N;
 - 2) remont schodów terenowych wraz z robotami towarzyszącymi polegającymi na wymianie płyt chodnikowych na kostkę betonową na lokalizacjach Rycerza Blizbora 25-27, 29-31, 33-35. Wybrano ofertę firmy Garden-Bruk Sp. z o.o. 80-241 Gdańsk ul. Grunwaldzka 56/113;
 - 3) wykonanie remontu poziomów c.w.u. i cyrkulacji z.w, węzłów ciepłych i instalacji c.o., c.w. w budynkach ul. Damroki 77-99. Wybrano ofertę firmy

EKO – TECH Technika Grzewcza i Sanitarna 83-140 Gniew
ul. 27 stycznia 7;

- rozstrzygnięciu przetargu na budowę 3 wiat śmietnikowych. Wybrano ofertę firmy Centrum Ogrodzeń DAMPC z siedzibą w Wejherowie ul. Budowlanych 19. Uzyskano zgodę Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w zakresie zmniejszenia odległości wiaty od granicy działki dla lokalizacji Stołema 39-49;
- o kończącym się w dniu 19.09 br. terminie na składanie ofert na zimowe utrzymanie dróg dojazdowych, chodników i schodów na terenie W.S.M. „Jasień” polegające na odśnieżaniu oraz likwidacji skutków gołoledzi, celem utrzymania przejezdności dróg dojazdowych. Do chwili obecnej wpłynęła jedna oferta;
- o planowanym wyborze firmy na odświeżeniu części elewacji zewnętrznych garaży przy ul. Pólnicy na drodze zapytania o cenę i podjęciu uchwały przez Zarząd z uwagi na szacowany koszt przedsięwzięcia;
- o planowanym skierowaniu w październiku br. zapytania ofertowego na malowanie klatek schodowych do firm celem przedłożenia oferty na realizację przedsięwzięcia /brak ofert w dwóch ogłaszanych przetargach/;
- o konflikcie pomiędzy właścicielem lokalu w pawilonie przy ul. Rycerza Blizbora 15a a mieszkańcami sąsiedniego bloku, w związku z czym skierowano wystąpienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Gdańska z wnioskiem o przeprowadzenie czynności sprawdzających w celu określenie zgodności z obowiązującymi przepisami lokalizacji miejsc postojowych bez zachowania wymaganej odległości 3 metrów od granicy działki. Ponadto wobec zgłaszanych przez członków Spółdzielni wątpliwości co do prawidłowej lokalizacji ogrodzenia pomiędzy sąsiadującymi spornymi działkami zlecono uprawnionemu geodecie odtworzenie przebiegu granicy dla wymienionych nieruchomości. Czynności w toku. Wobec niespełnienia warunków technicznych dla miejsca postojowego GZDiZ odmówił wyznaczenie przy pomocy znaku poziomego dwóch miejsc postojowych przy tzw. rampie budynku 15a. O powyższych działaniach na bieżąco informowani są członkowie Spółdzielni, których sprawa dotyczy;
- o nałożeniu na nieruchomości kar z tytułu nieprzestrzegania zasad segregacji odpadów:

- 1) w odniesieniu do nieruchomości ul. Damroki 2,4,6 ul. Rycerza Blizbora 1,3,5,7,9,11,13,15 Urząd Miejski w Gdańsku wydał decyzję o ustaleniu kwoty 1,76 zł/m² - czyli jak za odpady niesegregowane;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości ul. Rycerza Blizbora 10,12,14,16,18,20,22 udzielono upomnienia;

Wobec powyższego Zarząd podjął decyzję o skierowaniu do wszystkich mieszkańców informacji przypominającej o konieczności segregacji odpadów zgodnie ze złożoną deklaracją;

- o wszczęciu postępowania administracyjnego przez Wydział Urbanistyki i architektury UM w Gdańsku w sprawie określenia warunków zabudowy dla modernizacji parkingu samochodowego przy ul. Damroki 1. na wniosek Zarządu W.S.M. „Jasień”;
- o zmianie z dniem 01.10.2022 r stawki opłat z tytułu najmu oraz tymczasowego użytkowania w odniesieniu do następujących lokali pozostających w zasobach spółdzielni /Uchwała Zarządu nr 79/2022/:
 - 1) dla pomieszczeń dodatkowych zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych zmienić dotychczasową stawkę z tytułu tymczasowego użytkowania z 2 zł netto za m² na 3 zł netto za m²,
 - 2) dla pomieszczeń dodatkowych zlokalizowanych w pawilonie usługowym ul. Damroki 1 zmienić dotychczasową stawkę z tytułu tymczasowego użytkowania z 5 zł netto za m² na 7 zł netto za m²,
 - 3) dla pomieszczenia w kotłowni K-1 wynajmowanego dla firmy Orange sp.z o.o. zmienić dotychczasową stawkę najmu z 40 zł netto na 55 zł netto za m².

Ad. 15 Informacja z dyżurów członka Rady Nadzorczej.

Na dyżur pełniony przez członka Rady Nadzorczej w lipcu, sierpniu i wrześniu br. nikt się nie zgłosił.

Ad. 16 Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Prezes Zarządu poinformował o wpływie pisma dotyczącego wyrażenia zgody na korzystanie z części działki nr ew. 149/87 obręb 049 położonej za domem jednorodzinnym ul. Kraśnięta 93.

Po przeanalizowaniu aktualnej sytuacji Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do podjęcia czynności zmierzających do ewentualnej sprzedaży działki

nr ewid. 149/87 obręb 049 o powierzchni 2200m². Zarząd zaproponował, aby przed podjęciem jakichkolwiek decyzji w tej sprawie uzyskać informację o przeznaczeniu ww. działki zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Ad. 17 Zakończenie obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował Zebranych za przybycie i zamknął obrady.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

KAROL SURMAK