

Protokół nr 1/2025
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże”
w Sławnie odbytego w dniu 03 kwietnia 2025 roku.

Obecni na posiedzeniu wg listy obecności:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Majewska Iwona | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Górską Danuta | – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| 3. Załuski Zdzisław | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Dziadek Tomasz | – Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Kopczyński Paweł | – Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Kosmalska Anna | – Członek Rady Nadzorczej |
| 7. Leśniewski Ryszard | – Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Piotr Grzegorz | – Prezes Zarządu |
| 9. Grzegorz Tworek | – Członek Zarządu |
| 10. Monika Machnacka | – Główna Księgowa |
| 11. Stanisław Szostak | – Radca Prawny |
| 12. Katarzyna Tokarska | – Inspektor ds. kadr i płac i sekretariatu |

Tematem posiedzenia będzie:

1. Przyjęcie proponowanego porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia informacji o wykonaniu planów finansowo- gospodarczych na dzień 31.12.2024 roku – **uchwała nr 1/2025**
4. Przedstawienie informacji o poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2024 rok – **uchwała nr 2/2025**
5. Podjęcie uchwały w sprawie wykonania projektów zamiennych – budowanego i wykonawczego wielobranżowego dla budynku wielorodzinnego przy ul. Racibora 5A – **uchwała nr 3/2025**
6. Sprawy wniesione i wolne wnioski.
 - pismo _____ z dnia 19.02.2025 roku
 - pismo Pani _____ z dnia 13.02.2025 roku
 - omówienie zmiany Statutu - § 144 pkt 1
 - aktualizacja zadłużenia czynszowego

Ad. pkt. 1

Proponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. pkt. 2

Rada Nadzorcza przeszła do głosowania nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Pan Tomasz Dziadek – Członek Rady Nadzorczej, zgłosił poprawkę do protokołu, polegającą na zastąpieniu w pkt. 25 zdania: „Pan Tomasz Dziadek – Członek Rady, zaproponował, żeby poinformować Pana _____ jak mógłby wystąpić ze Spółdzielni.”

na „Pan Tomasz Dziadek – Członek Rady, zaproponował, żeby poinformować Pana _____

jak _____ mógłby przekształcić nieruchomość _____ we _____ Wspólnotę.”

Poprawka do protokołu została przegłosowana jednogłośnie.

Ad. pkt. 3

W kolejnym punkcie Rada Nadzorcza głosowała nad podjęciem uchwały w sprawie przyjęcia informacji o wykonaniu planów finansowo - gospodarczych na dzień 31.12.2024 roku.

Pan Tomasz Dziadek – Członek Rady Nadzorczej pytał o:

- koszty reprezentacji i reklamy – na wzrost kosztów miał wpływ zakup upominków dla pracowników przechodzących na emeryturę i środki przekazane na organizację Festiwalu Grechuty,
- lokale użytkowe i inne – pomoc dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, która ucierpiała w powodzi i darowizna dla Stowarzyszenia AKSON,
- co to jest nośnik ciepła – jest to dopuszczana woda przed sezonem grzewczym, albo po wymianie, likwidacji grzejników przez mieszkańców, tzw. czynnik grzewczy.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Uchwała nr 1/2025

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej “Wybrzeże” w Sławnie
z dnia 03 kwietnia 2025 roku**

**w sprawie przyjęcia informacji o wykonaniu planów finansowo - gospodarczych na
dzień 31.12.2024 roku**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 51 ust 1 pkt 2 Statutu, postanawia:

§ 1

Przyjąć informację Zarządu, o wykonaniu planów finansowo-gospodarczych, wg. stanu na dzień 31.12.2024 roku. Wykonanie planów gospodarczo – finansowych stanowi integralną część uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 7 członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej

Ad. pkt. 4

W kolejnych punktach Członkowie Rady, głosowali nad przyjęciem sprawozdania finansowego za 2024 rok.

Pani Danuta Górską – Członek Rady Nadzorczej, pytała o obniżenie wartości wskaźników płynności wykazanych w sprawozdaniu finansowym.

Prezes Zarządu Piotr Grzegorzczak wytłumaczył, że obniżenie wartości wskaźnika nr III (płynności gotówkowej) wynika z przeznaczenia środków finansowych na pokrycie kosztów wymiany instalacji ciepłej wody. Wartość wskaźników I i II mieści się w normie. Oba są porównywalne z wartościami uzyskanymi w 2022 roku.

Pan Tomasz Dziadek – Członek Rady Nadzorczej pytał o:

- oprocentowanie lokat, które posiada Spółdzielnia – lokaty w Banku Spółdzielczym są oprocentowane na 2,5 %, jeżeli oprocentowanie nie zwiększy się, pomyślimy, czy nie przenieść lokat do innego banku,

- dotacje wykazane w sprawozdaniu – są to dotacje przyznane na fotowoltaikę, do rozliczenia w czasie,

- czy osoba, która bada sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest wybierana losowo? – Główna Księgowa Monika Machnacka wyjaśniła, że Spółdzielnia nie ma obowiązku badania sprawozdania przez biegłego, takie badanie powinna wykonać Rada Nadzorcza. Pan Adam Marczyk, który badał nasze sprawozdanie jest Głównym Księgowym w Spółdzielni, a więc zna specyfikę spółdzielczości, która jest nietypowa. W poprzednich latach sprawozdanie badała nam firma, zajmująca się profesjonalnie tego typu badaniami i nie bardzo orientowali się w temacie. Wykonanie takiego sprawdzenia stanowi potwierdzenie dla Rady, że Spółdzielnia dobrze funkcjonuje.

Jeżeli Członkowie Rady będą chcieli w przyszłości w przetargu wybierać osobę, która wykona badanie sprawozdania finansowego, możemy taki przetarg ogłaszać.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Uchwała nr 2/2025

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wybrzeże" w Sławnie
z dnia 03 kwietnia 2025 roku
w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2024 rok**

Na podstawie § 51 ust 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni postanawia się:

§ 1

Przyjąć bez zastrzeżeń sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie za rok 2024, składające się z :

- bilansu
- rachunku zysków i strat w wersji porównawczej
- dodatkowych informacji i objaśnień
- sprawozdania z działalności Spółdzielni
- przyjęcie informacji o poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok, dokonanego za Radę Nadzorczą przez podmiot sprawdzający – Adam Marczyk – certyfikowany księgowy.

§ 2

1. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu proponuje nadwyżkę bilansową w wysokości 249.539,46 zł przenieść w kwocie 5.142,58 zł na działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w zakresie obciążającym Członków, a pozostałą kwotę w wysokości 244.396,88 zł przeznaczyć na fundusz remontowy.
2. Podział nadwyżki finansowej za 2024 rok ilustruje tabela stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Za uchwałą głosowało 7 członków Rady Nadzorczej

Przeciw uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej

Ad. pkt. 5

W kolejnym punkcie Członkowie Rady, głosowali nad uchwałą w sprawie wykonania projektów zamiennych – budowlanego i wykonawczego wielobranżowego dla budynku wielorodzinnego przy ul. Racibora 5A.

Prezes Zarządu Piotr Grzegorzczak, wyjaśnił, że zmiany w projekcie polegają na dokonaniu podziału największych mieszkań, na dwa mniejsze. Obecnie na lokale o metrażu 90 m², trudno znaleźć chętnych, ze względu na wysoki koszt sprzedaży. W projekcie wydzieliliśmy mniejsze mieszkania na parterze. Lokale na wyższych kondygnacjach będą miały wielkość po 57,12 m² i 30,98 m². W projekcie nie ma garaży. Musieliśmy również dołożyć więcej miejsc postojowych.

Koszty zmiany projektu są wysokie, biorąc pod uwagę, że zmianie podlegają tylko 2 kondygnacje, a pozostałe są powtarzalne. Nie jest to nowy projekt tylko zmiana. Pozwolenie na budowę jest dalej aktualne. Koszty zmiany będziemy próbować negocjować z projektantem, choć w tej chwili projektant pozostaje nieugięty. Ze względu na prawa autorskie zmiany musi dokonać ta sama osoba, która wykonała projekt pierwotny.

Prowadzimy rozmowy z Bankiem Spółdzielczym odnośnie warunków zaciągnięcia kredytu na rozpoczęcie inwestycji. Kredyt musiałby opiewać na ok. 8 milionów złotych, a na dzień dzisiejszy

nie mamy środków na wkład własny. Nie mamy też chętnych na zakup lokali. Na rynku nieruchomości zaczął się zastój. Może za jakiś czas będą lepsze warunki na rozpoczęcie inwestycji. Deweloperzy, którzy budują w Sławnie, mogą lawirować ceną, obniżać koszty, a Spółdzielnia nie ma takiej możliwości.

Pan Ryszard Leśniewski – Członek Rady Nadzorczej, poddał pod rozważenie możliwość realizacji inwestycji przez firmę zewnętrzną. Prezes Zarządu wyjaśnił, że takie rozwiązanie też jest brane pod uwagę, jednak musimy sprawdzić, czy pod względem prawnym możemy przeprowadzić inwestycję w ten sposób. W uchwale Walnego Zgromadzenia jest dokładny zapis, w jaki sposób ma być przeprowadzona inwestycja.

Pani Iwona Majewska – Członek Rady Nadzorczej zaznaczyła, że w pierwszej kolejności należy podjąć próby negocjacji ceny zmiany projektu.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Uchwała nr 3/2025

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wybrzeże" w Sławnie
z dnia 03 kwietnia 2025 roku**

**w sprawie wykonania projektów zamiennych - budowlanego i wykonawczego
wielobranżowego dla budynku wielorodzinnego przy ul. Racibora 5A**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 51 ust 1 pkt 1 Statutu, postanawia:

§ 1

Pozytywnie zaopiniować wykonanie projektów zamiennych – budowlanego i wykonawczego wielobranżowego dla budynku wielorodzinnego przy ul. Racibora 5A, dz. Nr 1371/2 w Sławnie, zgodnie z ofertą cenową z dnia 06.02.2025 roku, przedłożoną przez REM Pracownia Architektury arch. Marek Burian.

§ 2

Cena ryczałtowa prac projektowych wynosi 70.916,81 zł netto + 23% Vat.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało	0 członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało	7 członków Rady Nadzorczej

Ad. pkt. 6

W kolejnym punkcie Członkowie Rady przeszli do analizy spraw wniesionych.

- pismo _____ z dnia 19.02.2025 roku – _____ : chce wykupić lokal, ponieważ podpisują umowę z siecią sklepów i warunkiem umowy jest posiadanie na własność lokalu, w którym będzie prowadzona działalność. Pismo złożyli już drugi raz, obawiamy się, że jeżeli nie wyrazimy zgody na sprzedaż, rozwiążą umowę i zostaniemy z kolejnym wolnym lokalem. Członkowie Rady jednogłośnie zadecydowali, aby skierować sprawę pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

- pismo Pani _____ z dnia 13.02.2025 roku – Pani _____ podważa wysokość opłat za część korytarza, który zaadaptowała na pomieszczenie gospodarcze, powierzchnia ta jest przynależna do lokalu Pani _____ zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Starostę Sławieńskiego. Pani _____ obecnie wnosi opłaty za ww. pomieszczenie, jak za lokal mieszkalny, co wynika z zapisów Regulaminu. Pani _____ na spotkaniu z Zarządem w dniu 07.03.2025 roku, wniosła o zmianę Regulaminu w tym temacie, przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza jednogłośnie ustaliła, że wnioskowana zmiana byłaby na niekorzyść Spółdzielni i Regulamin nie będzie zmieniany.

- omówienie zmiany Statutu - § 144 pkt 1 – zmiana została zasugerowana przez Pana Tomasza Dziadek – Członka Rady Nadzorczej. W miesiącach, w których następuje rozliczenie wody lub centralnego ogrzewania, nie jesteśmy w stanie przekazać naliczeń do 15 -go, jak wynika ze statutu. Chcemy więc do § 144 pkt 1 dodać pkt 1.1 mówiący o przedłużeniu terminu płatności w miesiącach rozliczeniowych do końca miesiąca.

Pan Paweł Kopczyński – Członek Rady zwrócił uwagę, aby przy niewielkiej zmianie wysokości czynszu (zmiana taryfy co), nie przekazywać mieszkańcom nowych naliczeń – jesteśmy zobligowani ustawą do informowania mieszkańców o zmianie stawek, niezależnych od Spółdzielni 14 dni przed wprowadzeniem ich w życie.

Członkowie Rady, jednogłośnie przegłosowali wprowadzenie zmiany Statutu do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

- aktualizacja zadłużenia czynszowego – zadłużony lokal przy ul. _____ o jest już zlicytowany, czekamy na plan podziału. Sporym dłużnikiem jest obecnie Pan _____, który przestał realizować ugodę i musieliśmy rozwiązać z nim umowę najmu. Państwu _____ odcięliśmy ciepłą wodę, obecnie lokal bezumownie zajmuje ich syn, który nie chce opuścić lokalu.

Na prośbę Pani Danuty Górskiej – Członka Rady, Prezes Zarządu, przedstawił podsumowanie swojej pracy i działań, które zrealizował przez ostatni rok bycia na stanowisku Prezesa Zarządu.

- Pan Tomasz Dziadek zwrócił uwagę, na to:

- na jakim etapie jest sprawa Państwa – roboty na wymianę pionu łazienkowego są zlecone,
- na jakim etapie jest sprawa Państwa – stoi nadal w miejscu,
- na klatkach schodowych miały być wywieszone plany remontowe,
- czy będzie ogłaszany przetarg na wyłonienie wykonawcy do przeprowadzenia przeglądów gazowych – cena ubiegłoroczna jest bardzo niska, jeżeli w tym roku ówczesny wykonawca jej znacząco nie podwyższy to nie będziemy szukać innego,
- czy można zawęzić godziny przeprowadzania przeglądów kominiarskich, obecnie mieszkańcy muszą rezerwować sobie czas od 8:00 do 15:00 – będzie to trudne, ponieważ nie da się przewidzieć ile lokali w danym czasie będzie udostępnionych, ale poruszymy tą kwestię z kominiarzem,
- czy będzie przetarg na kolejne remonty balkonów – obecnie remontowane balkony na budynku Racibora 5 i Racibora 6, są kontynuacją prac zapisanych w umowie i wykonywanych przez wykonawcę, który wygrał poprzedni przetarg
- czy trutkę na szczury na budynkach można wyklądać raz w miesiącu, ponieważ gryzonie pojawiają się na budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 3 – trutka jest działaniem doraźnym, najlepsze efekty daje przeprowadzenie deratyzacji przez profesjonalną firmę.
- czy można zaizolować stare rury centralnego ogrzewania – uzupełnimy braki w izolacji,
- czy zgodne ze statutem jest zwoływanie posiedzenia Rady Nadzorczej co 4 miesiące,
- czy jest wynajęty lokal użytkowy przy ul. Basztowej 12 – z wynajęciem tego lokalu jest problem, ponieważ często wybija w nim kanaliza

Pani Anna Kosmalska zwróciła uwagę na nie rozwiązany problem z Panem
właścicielem lokalu przy ul. który wylewa fekalie przez okno.

Radca Prawny Stanisław Szostak wyjaśnił, że jest to dłużnik i sprawa o eksmisję jest już zgłoszona do Sądu. Pan nie wpuszcza do domu nikogo. Zgłaszaliśmy już sprawę do sanaidu, który też nie rozwiązał problemu. W ostateczności można spróbować wejść do lokalu, powołując się na awarię, którą trzeba naprawić.

Pan Paweł Kopczyński – Członek Rady zwrócił uwagę, żeby uregulować w Regulaminie kwestię zawieszania różnych rzeczy na elewacji budynku, m.in. klimatyzatorów. Mieszkańcy często robią to bez zgłoszenia i gody Spółdzielni.

Sekretarz Rady

Zdzisław Załuski

.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Majewska

.....

Protokolant

Katarzyna Tokarska

.....