

PROTOKÓŁ NR 2/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA” obradującego w dniach 11 i 16 maja 2023 roku w siedzibie spółdzielni.

Ze względu na zgłoszenie przez Zarząd dwóch wniosków* o uzupełnienie porządku obrad i obszerność omawianych spraw, obrady odbyły się z przerwą w dniach 11 i 16 maja 2023 r.

I. Obecni:

1. Henryk Koczwarą – Przewodniczący RN,
2. Henryk Krakowczyk – Z-ca Przewodniczącego RN,
3. Danuta Kaprykowska – Sekretarz RN.

przy udziale:

- Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu,

II. Po stwierdzeniu prawomocności posiedzenia, Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek obrad:

Porządek posiedzenia – uzupełniony:

1. Omówienie informacji Zarządu, podjęcie decyzji w sprawie wniosków i pytań Rady Nadzorczej kierowanych do Zarządu spółdzielni pismem z dnia 30.04.2023 roku:
 - a. zwołanie Sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia członków SM Słoneczna za 2022 r.,
 - b. gospodarka finansowa; decyzje Zarządu w sprawie dalszych losów tzw. „lokaty” (brak możliwości wykonania uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022 r.),
 - c. działania i decyzje Zarządu w związku z ograniczeniami ustawowymi od 1 marca do 31 grudnia 2023 r. cen ciepła max do 40%; bonifikaty, możliwość korekty stawek opłat za cw i cwu
2. Przyjęcie Sprawozdania finansowego za 2022 rok. *
3. Przyjęcie Sprawozdania Zarządu za 2022 rok. *
4. Omówienie i podjęcie decyzji w sprawie przeprowadzenia w spółdzielni lustracji pełnej jej działalności – art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze.
5. Zapewnienie w każdym czasie bezproblemowego wjazdu i parkowania na nieruchomości pojazdów służb ratunkowych (pogotowia ratunkowego, straży pożarnej i policji). Wniosek do Zarządu o podjęcie pilnych działań.

6. Podjęcie uchwały o zmianie *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w S.M. „Słoneczna”*. *
7. Wolne wnioski.

W dniu 30.04.2023 r. Rada wystąpiła do Zarządu z prośbą/wnioskiem o sporządzenie informacji i udzielenie odpowiedzi na zadane pytania podczas planowanego w dniu 11.05.2023 r. posiedzenia Rady, w sprawach:

a) stan realizacji i zaawansowania prac związanych z dyspozycją § 32 Statutu spółdzielni; zwołanie sprawozdawczego za 2022r. Walnego Zgromadzenia członków SM Słoneczna.

b) gospodarka finansowa spółdzielni: decyzje Zarządu w sprawie dalszych losów tzw. „lokaty”; uruchomienie środków finansowych zgromadzonych na „lokacie” niezbędnych do realizacji zadań remontowych,

c) aktualne zadłużenie członków, właścicieli lokali i osób niebędących członkami spółdzielni.

d) gospodarka GZM: działania i decyzje Zarządu związane z ustawowymi ograniczeniami max. cen ciepła do poziomu 40% w okresie od 1 marca do 31 grudnia 2023 r. Bonifikaty udzielane przez producenta i dystrybutora ciepła, możliwości ewentualnego przeliczenia i korekty obowiązujących w spółdzielni stawek opłat za co i cwu

Jednocześnie, Rada Nadzorcza wnosi do Zarządu spółdzielni o pilne podjęcie działań i prac zapewniających w każdym czasie bezproblemowy wjazd i parkowanie na nieruchomości pojazdom służb ratunkowych – pogotowia ratunkowego, straży pożarnej i policji.

Do Rady wpłynęły dwa wnioski Zarządu nr SM/2023/05.2 (04.05.2023) i SM/2023/05.3 (12.05.2023) o uzupełnienie porządku obrad posiedzenia Rady w następujących sprawach:

- a) Przyjęcie Sprawozdania Finansowego i Zarządu za 2022 rok,
- b) Zmianę *„Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w S.M. Słoneczna”*.

Zarząd przedstawił podczas posiedzenia Rady obszerną informację – SM/2023/05.3 (06.05.2023), opisaną w kolejności ujętej we wniosku Rady.

Rada postanawia przeprowadzić łączną debatę nad sprawami wyszczególnionymi w pierwszym i piątym (**pkt. 1 i 5**) punkcie porządku obrad. Taki sposób procedowania członkowie Rady przyjęli przez aklamację.

W poszczególnych sprawach umieszczonych w porządku obrad posiedzenia Rady, opinie, uwagi, wnioski i zalecenia oraz uchwały podejmowane będą przez Radę po szczegółowym zapoznaniu się z dokumentami przedstawionymi przez Zarząd spółdzielni, dyskusji i z własnej inicjatywy.

Ad II.1.

a. Zwołanie Walnego Zgromadzenia za 2022 rok.

Zarząd poinformował Radę, że na podstawie § 32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” zwołuje na dzień 22.06.2023 r, na godz, 17:00 Walne Zgromadzenie członków spółdzielni za 2022 rok.

W ślad za uchwałą Zarządu nr 1/11/2023 z dnia 03.05.2023 r., Zarząd przygotował:

1. Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, pisemne zawiadomienie dla członków, komunikat na stronę internetową spółdzielni oraz niezbędne dokumenty,
2. Pisma kierowane do Krajowej Rady Spółdzielczej i Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
3. Dokumenty do wyłożenia w Biurze spółdzielni, kopie sprawozdań, uchwał, uzasadnienia do uchwał WZ nr 8 i 9 oraz projekt Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
4. Szablony innych dokumentów oraz rejestr uchwał WZ.
5. Projekt Porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Rada zapoznała się z dokumentami i opracowaniami przedstawionymi przez Zarząd w dniu jej posiedzenia t.j.11 i 16 maja 2023 r. W wyniku swobodnych wypowiedzi uczestników posiedzenia prezentujących swoje stanowiska, argumenty i oceny oraz przeprowadzonej wielowątkowej dyskusji, Rada i Zarząd nie uzgodniły wspólnego stanowiska i przekazu kierowanego do Walnego Zgromadzenia.

Rada prezentuje swoje stanowisko w sprawach ujętych w 14 punkcie projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Ze względu na obszerność omawianego zagadnienia, Rada prezentuje jedynie wnioski końcowe:

Rada stoi na stanowisku, że należy wypracować alternatywne rozwiązania użytkowania komórek, służące ogółowi członków spółdzielni.

Przedmiotowe komórki nie są własnością spółdzielni, stanowią część nieruchomości wspólnej.

W aktualnym stanie prawnym, spółdzielnia takich części wspólnych nieruchomości nie można sprzedać.

Rada wnosi do Zarządu o nie ujmowanie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zwołanego na dzień 22.06.2023 roku, pkt. 14 porządku obrad – „Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży komórek technicznych przy bramach wejściowych do budynku”.

b. Gospodarka finansowa, decyzje Zarządu w sprawie dalszych losów tzw. „lokaty” (brak możliwości wykonania uchwały nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022 r.).

Zarząd przedstawił pełną informację, podjęte decyzje i uzasadnienie niewykonanie uchwały nr 18 Walnego Zgromadzenia obradującego w 2022 r. Przedstawił swoje stanowisko i zaproponowane rozwiązania.

Zarząd przygotował kompletną propozycję do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu członków S.M. „Słoneczna” – podjęcie decyzji o uchyleniu nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022 r. oraz o zamknięciu lokaty z jednoczesnym przeniesieniem środków finansowych na bieżący rachunek bankowy spółdzielni.

Rada akceptuje i popiera propozycję Zarządu.

Rada przyjmuje do akceptującej wiadomości przedstawioną informację Zarządu.

Rada uzyskała wykaz *saldo wpłat od właścicieli lokali do 30.04.2023 r.* Prezes spółdzielni omówił szczegółowo poszczególne pozycje *saldo wpłat ...*, które interesowały Radę.

Wykazane zaległości w opłatach są w wysokości 3 824,73zł i nie mają wpływu na bieżącą działalność spółdzielni.

Rada przyjęła do akceptującej wiadomości przedstawioną informację Zarządu.

c. Działania i decyzje Zarządu w związku z ograniczeniami ustawowymi od 1 marca do 31 grudnia 2023 r. cen ciepła do 40%; bonifikaty, możliwość korekty stawek opłat za cw i cwu.

Zarząd opisał i przypomniał przyczyny i zasady zmiany stawek opłat za ciepło jakie miały miejsce w spółdzielni. Przyjęte przez Zarząd założenie, że Rząd RP ustawowo ograniczy max. do 40 – 42% wzrosty cen ciepła dla odbiorców systemowych okazały się trafne. Przepisy znowelizowanej ustawy weszły w życie od 01.03.2023 r. z mocą wsteczną od 01.10.2022 r. Obowiązujące w spółdzielni stawki opłat za c.o. i podgrzanie wody wyliczone do poziomu 42% wzrostu cen ciepła.

Obecnie nie ma powodów do korekty i przeliczenia stawek opłat za c.o. i podgrzanie wody. Wcześniejsze ustalenia i decyzje Zarządu i Rady obligują Zarząd do rozliczenia kosztów ciepła i wpłacanych przez mieszkańców zaliczek na pokrycie tych kosztów, po upływie roku kalendarzowego.

Rada podziela i akceptuje przedstawione w/w stanowisko Zarządu.

Rada przyjmuje do akceptującej wiadomości przedstawioną informację Zarządu.

Ad. II.2.

Zarząd przedstawił Radzie Sprawozdanie Finansowe spółdzielni za 2022 rok zawierające następujące dokumenty:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia,
- Bilans,
- Rachunek zysków i strat.

Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przez WZN „Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości”. Bilans sporządzony w wariantcie porównawczym na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie 31 497,56 zł.

Na podstawie § 52 Statutu spółdzielni przyjmuje się Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” za 2022 rok.

Rada podejmuje Uchwałę nr 1/2/2023 i przyjmuje Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna za 2022 rok.

Rada podejęta Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała nr 1/2/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

Ad. II.3.

Radzie zostało przedstawione Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu za okres od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. Sprawozdanie zaprezentował Prezes spółdzielni.

Na podstawie § 52 Statutu spółdzielni przyjmuje się Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu za 2022 rok.

Rada podejmuje Uchwałę nr 2/2/2023 i przyjmuje Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna we Wrocławiu za 2022 rok.

Rada podejęta Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała nr 2/2/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

Ad. II.4.

Omówienie i podjęcie decyzji w sprawie przeprowadzenia w spółdzielni lustracji pełnej jej działalności – art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze. Rada zapoznała się informacją Zarządu w/w sprawie.

Zarząd przedstawił swoje działania jakie zrealizował i planowane do wykonania oraz własne stanowisko w tej sprawie. Temat przeprowadzenia lustracji spółdzielni został omówiony w swobodnej dyskusji. Uzgodniono, że temat lustracji będzie procedowany przez Zarząd i Radę po Walnym Zgromadzeniu a podjęte decyzje są zależne od kondycji finansowej spółdzielni oraz innych (nie nazwanych) uwarunkowań w tym organizacyjnych.

W związku z planowanym przeprowadzeniem lustracji w drugiej połowie 2023 r. niezbędne uzgodnienia i decyzje zostaną wypracowane i podjęte przez Radę w trybie roboczym, zgodnie z jej kompetencjami opisanymi w ustawie Prawo spółdzielcze i Statucie spółdzielni.

Rada zapoznała się z przedstawionym stanowiskiem Zarządu i przyjęła je do wiadomości.

Ad.II.5.

Wniosek Rady rozpatrywany łącznie z propozycją Zarządu.

Rada zapoznała się z dokumentami opracowaniami i przedstawionymi przez Zarząd w dniu jej posiedzenia 11 i 16 maja 2023 r. Wszyscy członkowie Rady zaprezentowali własne oceny i opinie w przedmiotowej sprawie.

Wystąpienie Rady o pilne podjęcie działań, było sygnalizacją tematu i przedstawiało stanowisko wszystkich członków Rady.

Zarząd proponuje umieszczenie sprawy unormowania zasad parkowania i nadzoru nad ruchem pojazdów na nieruchomości, w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zwołanego na dzień 22.06.2023 roku. Stan faktyczny ciągów komunikacyjnych i „parkingu”.

Teren oznakowany jest zgodnie z wymogami ustawy Prawo o ruchu drogowym „Strefa zamieszkania” (ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów prawa). Przestrzeganie tego prawa było wielokrotnie kontrolowane w przeszłości przez Policję i Straż Miejską. Aktualnie nierozwiązany pozostaje problem egzekwowania przepisów prawa obowiązującego na nieruchomości.

Propozycja Zarządu została opisana w informacji i w dokumentach: Regulamin parkowania na terenie S.M. „Słoneczna”, aspekty prawne działalności i projekt umowy o współpracy, projekcie uchwały nr 8 i zaprezentowana podczas posiedzenia Rady.

Zaproponowane przez Zarządu rozwiązanie jest radykalne, jako aktualnie najlepsze rozwiązanie problemu nadzoru nad ruchem pojazdów mechanicznych i ich parkowaniem na nieruchomości.

W wyniku swobodnych wypowiedzi uczestników posiedzenia i przeprowadzonej szerokiej i wielowątkowej dyskusji, Rada prezentuje swoje stanowiska w sprawach ujętych w 13 punkcie projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Zasady parkowania i proponowane rozwiązania powinny brać pod uwagę uzasadnione w długookresowej perspektywie interesy mieszkańców, członków spółdzielni, nie generujące potencjalnych konfliktów.

Zaprezentowany projekt Regulaminu parkowania na terenie S.M. „Słoneczna” jest obszerny i zbyt rozbudowany jak na potrzeby naszej spółdzielni.

W przypadku uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Regulaminu parkowania na terenie S.M. „Słoneczna”, Rada zastrzega sobie prawo oceny, formułowania zaleceń i wniosków w trakcie świadczenia usługi sprawowania nadzoru nad ruchem pojazdów oraz ich parkowaniem na nieruchomości przez zakontraktowany do wykonania tej usługi podmiot - Spółkę Prawne Rozwiązania Parkingowe.

Ad. II.6.

Rada Nadzorcza otrzymała *Wniosek* Zarządu, wraz z uzasadnieniem, o zatwierdzenie zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”, polegającą na **wykreśleniu z treści § 4 ust. 2 ostatniego zdania o treści: *Do lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze do pomiaru zużytej wody zimnej wg. ich wskazań powiększonych o 10% zużycia na ubytki cele gospodarcze.***

Zarząd uzasadnia wniosek niezgodnością zapisu istniejącego w ostatnim zdaniu § 4 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz

naliczania opłat za używanie lokali w S.M. „Słoneczna” z zapisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę.

Rada Nadzorcza przyjęła wnioski Zarządu i po dyskusji podjęła następujące decyzje. Zmienia treść Regulaminu: na podstawie § 52 Statutu spółdzielni przyjmuje zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” – **wykreśla się treść § 4 ust. 2 zdanie o treści: *Do lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze do pomiaru zużytej wody zimnej wg. ich wskazań powiększonych o 10% zużycia na ubytki cele gospodarcze.*** Upublicznienie tekstu jednolitego Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Rada podejmuje Uchwałę nr 3/2/2023 i uchwała zmianę Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna.

Rada podjęła Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała nr 3/2/2023 wchodzi w życie z dniem podjęcia i stanowi integralną część niniejszego protokołu.

Wobec wyczerpania porządku obrad przewodniczący Rady zakończył posiedzenie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Rady


Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego Rady


Henryk Krakowczyk

Przewodniczący Rady


Henryk Koczwar

Uchwała nr 1/2/2023
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA
we Wrocławiu z dnia 11 maja 2023 roku.

w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”
za 2022 r.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Przyjmuje **Sprawozdanie finansowe** Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” za 2022 r.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3.

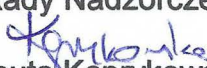
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały: 3 głosy

Przeciw podjęciu uchwały: brak

Podpisy:

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Danuta Kaprykowska

Z-ca
Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Henryk Koczvara

Uchwała nr 2/2/2023
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA
we Wrocławiu z dnia 11 maja 2023 roku.

w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” za 2022 r.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Przyjmuje **Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” za 2022 r.**

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały: 3 głosy

Przeciw podjęciu uchwały: brak

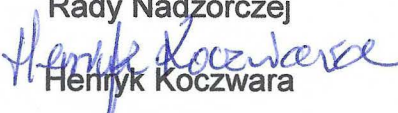
Podpisy:

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Danuta Kaprykowska

Z-ca
Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Henryk Koczwar

Uchwała nr 3/2/2023
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”
we Wrocławiu
obradującej w dnia 11 i 16 maja 2023 roku.

w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w S.M „Słoneczna”.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” polegającą na **wykreśleniu** dotychczasowej treści **§ 4. ust. 2** ostatniego zdania o treści:

„ Do lokali wyposażonych w indywidualne wodomierz do pomiaru zużytej wody zimnej wg ich wskazań powiększonych o 10 % zużycia na ubytki i cele gospodarcze”.

§ 2.

Upublicznienie tekstu jednolitego Regulaminu zawierającego zmianę, o której mowa w § 1., powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej:

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały oddano 3 głosy.


Podpisy:

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Danuta Kaprykowska

Z-ca
Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Henryk Koczwar