

WYCIĄG Z PROTOKÓŁU NR 8/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w Bolesławcu
w dniu 22 września 2023 roku.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 5 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Beata Ślęzak
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Mirosław Potocki
 - Członek Zarządu Główny Księgowy – Helena Mularczyk

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Informacja o pracy Zarządu.
4. Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.
5. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenie stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych,
 - zatwierdzenie stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy garaży,
 - zatwierdzenie stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dźwigów,
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia terminu Lustracji Kompleksowej.
7. Sprawy różne

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady zapoznał zebranych z porządkiem obrad, a następnie zwrócił się do zebranych o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

Prezes Zarządu zawnioskowała uzupełnienie porządku obrad o:

- I. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego Spółdzielni na 2024 r. i rozpatrzenie jako pkt. 5
- II. Podjęcie uchwały w sprawie najmu lokalu użytkowego przy ul. Małachowskiego 8/21 w Bolesławcu i rozpatrzenie jako pkt. 8

Przewodniczący poddał wniosek pod głosowanie

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący poddał pod głosowanie porządek obrad z wprowadzonymi zmianami.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący Rady stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła porządek obrad z wnioskowanymi zmianami.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Informacja o pracy Zarządu.
4. Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego Spółdzielni na 2024 r.
6. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenie stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych,
 - zatwierdzenie stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy garaży,
 - zatwierdzenie stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dźwigów,
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia terminu Lustracji Kompleksowej.
8. Podjęcie uchwały w sprawie najmu lokalu użytkowego przy ul. Małachowskiego 8/21 w Bolesławcu.
9. Sprawy różne

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady odczytał zebrany protokół z nr 07/2023 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2023.

W związku z brakiem uwag przyjęcie protokołu poddano pod głosowanie

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 07/2023 z dnia 30.08.2023 r. posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 30.08.2023 do 21.09.2023 r. przedstawiła Prezes Zarządu Beata Ślęzak. Informacja w aktach Rady.

Uwag i wniosków brak.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie przyjęcie informacji o pracy Zarządu.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad. 4 Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna w trakcie posiedzenia zapoznała się i dokonała analizy wniosków Zarządu Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia :

1. nowych stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych ,
2. nowych stawek opłaty eksploatacyjnej netto i odpisu na fundusz remontowy netto dla użytkowników garaży,
3. nowych stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych,

Zastępca Przewodniczącego Marta Zborowska zapoznała zebranych z protokołem Komisji Rewizyjnej (Protokół w aktach Rady).

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie zatwierdzenie protokołu.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili protokół Komisji Rewizyjnej.

Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego Spółdzielni na 2024 r.

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wnioskuje o zatwierdzenie struktury organizacyjnej na 2024 rok .

W dniu 30.08.2023 uchwałą nr 13/2023 Rada Nadzorcza zatwierdziła strukturę organizacyjną na 2024 r. Zarząd proponuje zmniejszenia zatrudnienia na stanowiska nierobotniczych o 3 etaty oraz zmianę wymiaru czasu pracy pracowników zatrudnionych na stanowiskach sprzątaczk posesji z pełnego etatu na 7/8 etatu co skutkuje zmniejszeniem stanu zatrudnienia w tej grupie o 3 etaty.

Powyższe podyktowane jest koniecznością ograniczenia kosztów

W związku z brakiem uwag Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego Spółdzielni na 2024 r.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie podjęli uchwałę nr 15/2023 w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego Spółdzielni na 2024 r.

Ad.6 Podjęcie uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych .

Przewodniczący Rady stwierdził, że członkowie Rady otrzymali komplet dokumentów w omawianej sprawie.

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wnioskuje o ustalenie z dniem 01.01.2024r. nowych miesięcznych stawek opłaty eksploatacyjnej z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych dla użytkowników lokali w Spółdzielni oraz odpisu na fundusz remontowy w podziale na nieruchomości w wysokościach wynikających z załącznika do wniosku. Zmiana stawek opłat wynika ze sporządzonych na poszczególne nieruchomości kalkulacji na podstawie przewidywanych do poniesienia kosztów w roku 2024 oraz przewidywanych wyników rozliczeń za 2023 rok. Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów wynikających z zawartych umów (wzrost o przewidywany wskaźnik inflacji 8,9%), wzrost płacy minimalnej, opłat za utylizację odpadów i kosztów energii elektrycznej.

Ustalone na podstawie przewidywanych na rok 2023 kosztów stawki opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy winny pokryć konieczne wydatki związane z użytkowaniem lokali mieszkalnych.

Komisja Rewizyjna w swoim protokole stwierdziła, że stawki na 2024 rok w stosunku do 2023 roku zostały podniesione o 10% dla wszystkich nieruchomości. W wyniku takiej podwyżki niektóre nieruchomości na 2024 rok generują wynik średnio na poziomie + 10 000,00 zł. , a niektóre generują wynik na minusie (najniższy wynik to – 30 636,50 zł) Komisja zasugerowała indywidualne podejście polegające na dostosowaniu podwyżek stawek opłaty eksploatacyjnej każdej nieruchomości do jej kosztów eksploatacyjnych.

Zarząd przyjął uwagi Komisji i dokonał korekty stawek opłaty eksploatacyjnej na 2024 rok polegającej na obniżeniu stawek opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości generujących najwyższy planowany wynik na 2024 rok i podwyższeniu stawek opłaty eksploatacyjnej generujących najniższy planowany wynik na rok 2024 – tam gdzie było to możliwe.

Po wprowadzeniu przez Zarząd Spółdzielni zmian w stawkach opłaty eksploatacyjnej Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

W związku z brakiem uwag pozostałych członków Rady Nadzorczej Przewodniczący poddał pod głosowanie zatwierdzenie stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych zgodnie ze skorygowanym wnioskiem Zarządu.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 16/2023 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych .

Lp.	Adres nieruchomości	Stawka opłaty eksploatacyjnej w zł/m ²		Odpis na fundusz remontowy w zł/m ²
		Nieczłonkowie	Członkowie	
1.	Spółdzielcza 3-6,7-10,11-14	3,72	3,63	1,60
2.	Tadka Jasińskiego 1-9	3,40	3,31	1,24
3.	Bielska 1-1a	3,58	3,48	1,79
4.	Bielska 2-2a,3-3a	3,53	3,20	1,26
5.	Bielska 6-9,10-13	3,54	3,45	1,47
6.	Cicha 9-12,13-17	3,35	3,26	1,55
7.	Parkowa 2-10	3,54	3,44	1,60
8.	Z.Augusta 18-18a	3,53	3,43	1,50
9.	Ogrodowa 8-11	3,39	3,30	1,05
10.	Ogrodowa 12-14, Polna 6-8 , Chrobrego 4-4abc	3,45	3,36	1,20
11.	Łukasiewicza 8-13	3,39	3,30	1,38
12.	Opitza 6	3,50	3,43	1,51

13.	K.Miarki 21 c,d	3,63	3,53	2,24
14.	Staroszkolna 2ab,4ab	4,13	3,61	1,02
15.	Staroszkolna 6ab	3,81	3,71	0,95
16.	Gańczyńskiego2abcd, Wańkowicza1-5,7-9,11-17, 19-25, Staroszkolna 7ab	3,74	3,64	1,72
17.	J.Pawła II 2ab	3,54	3,45	1,05
18.	J.Pawła II 4ab	3,62	3,52	1,14
19.	J.Pawła II 6-10, 11-15, 16-20	3,56	3,46	1,20
20.	J.Pawła II 21-26, 27-32	3,40	3,30	1,56
21.	J.Pawła II 26ab	3,80	3,48	0,87
22.	J.Pawła II 33-38	3,56	3,46	1,51
23.	J.Pawła II 38ab	3,50	3,41	1,18
24.	J.Pawła II 45-50, 51-56	3,30	3,20	1,68
25.	J.Pawła II 50ab	3,36	3,26	1,03
26.	Gańczyńskiego 16-34	3,31	3,19	1,00
27.	Gańczyńskiego 36ab	3,61	3,52	0,80
28.	Gańczyńskiego 38ab	4,61	3,64	0,80
29.	Gańczyńskiego 40ab	3,45	3,36	0,90
30.	Gańczyńskiego 62-72	3,43	3,33	1,27
31.	Kilińskiego 1abc,2ab,3abcd, 4abc,9abc,10ab	3,77	3,68	1,65
32.	Kilińskiego 5abc,6ab,7abcd,	3,35	3,25	1,65
33.	Starzyńskiego 1-5,7-11,13-17	3,54	3,45	1,38
34.	Starzyńskiego 4ab, 6ab	3,46	3,37	1,73
35.	Starzyńskiego 8-16,18-22,24-28	3,37	3,27	0,80
36.	Starzyńskiego 30-34,36-42	3,43	3,34	1,25
37.	Starzyńskiego 29-33,35-37,39-43	3,30	3,20	1,38
38.	Starzyńskiego 57-61, Kosiby 50-54	3,57	3,48	1,23
39.	Starzyńskiego 2,2a,b,c	3,64	3,57	0,95
40.	Kleeberga 3-5,7-11,13-15	3,35	3,25	1,38
41.	Kosiby 20-24,26-28,30-34	3,53	3,43	1,38
42.	Kosiby 38-42,44-48	3,50	3,41	1,38
43.	Staszica 47abcde	3,73	3,50	1,51
44.	Małachowskiego 3,9	4,05	3,24	1,00
45.	Małachowskiego 8,10	4,76	3,27	1,15
46.	Małachowskiego 11	5,97	3,58	1,00
47.	Małachowskiego 13,15,17	4,22	2,98	1,20
48.	Małachowskiego 2 , Konstytucji 3 Maja 5,7	4,17	3,17	1,30
49.	Konstytucji 3 Maja 11,17,23	4,48	3,31	1,38
50.	Jezierskiego 30-36,38-40	4,64	3,50	1,89
51.	Gancarska 31-34	4,41	3,28	1,50

- zatwierdzenia stawek opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży ,
Przewodniczący Rady stwierdził, że członkowie Rady otrzymali komplet dokumentów w omawianej sprawie.

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wnioskuje o ustalenie z dniem 01.01.2024r. nowej miesięcznej stawki opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży dla użytkowników garaży zgodnie z wnioskiem.

Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej wynika z konieczności pokrycia przewidywanych do poniesienia kosztów na rok 2024 z uwzględnieniem przewidywanych wyników rozliczeń za 2023 rok, stawki opłat winny pokryć planowane wydatki związane z użytkowaniem garaży, Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów o przewidywany wskaźnik inflacji 8,9% oraz wzrost płacy minimalnej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, że Komisja Rewizyjna dokonała szczegółowej analizy wnioskowanych stawek opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży i nie wniosła zastrzeżeń.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie zatwierdzenie stawek opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 17/2023 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży .

Adres nieruchomości	Stawka opłaty eksploatacyjnej w zł./m² p.u. (netto)	Odpis na fundusz remontowy w zł./m² p.u. (netto)
Starzyńskiego 2,2abcd	1,0000	1,3800
Garncarska 31-34	1,1000	4,0000
Bielska 5a,5b	1,6000	0,8600
Cicha 5a,5b	1,3700	1,1100
Gałczyńskiego I	1,4300	0,7777
Gałczyńskiego II	1,2500	1,2814
Jezierskiego	1,5900	1,2600

- zatwierdzenia stawek opłaty eksploatacyjnej i stawki odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych,

Przewodniczący Rady stwierdził, że członkowie Rady otrzymali komplet dokumentów w omawianej sprawie.

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wnioskuje o ustalenie z dniem 01.01.2024r. nowych miesięcznych stawek opłaty eksploatacyjnej z tytułu użytkowania dźwigów osobowych dla użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe. Opłaty eksploatacyjnej zostały ustalone na podstawie przewidywanych na rok 2024 kosztów z uwzględnieniem przewidywanych wyników rozliczeń za rok 2023 , winne pokryć konieczne wydatki związane z użytkowaniem dźwigów. Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów o przewidywany wskaźnik inflacji 8,9%, wzrost płacy minimalnej, koszty opracowania dokumentacji dotyczącej stopnia wykorzystania ресурсu urządzeń transportu bliskiego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego z dnia 30 października 2018 r. (Dz.U. z dnia 21.11.2018 r. poz. 2176) oraz wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego (UDT) dotyczącymi eksploatacji urządzeń transportu bliskiego, wyd. 2 czerwiec 2019 r, rozłożone do rozliczenia w okresie pięcioletnim, zmianę ilości osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach . Koszty utrzymania poszczególnych dźwigów osobowych są takie same, różnice występują w ilości zamieszkałych osób.

Odpis na fundusz remontowy dźwigów w wysokości 10,00 zł/osobę/m-c pozostaje w niezmienionej wysokości.

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, że Komisja Rewizyjna dokonała szczegółowej analizy wnioskowanych stawek opłaty eksploatacyjnej i stawki odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych i nie wniosła zastrzeżeń.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie zatwierdzenie stawek opłaty eksploatacyjnej i stawki odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 18/2023 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej i stawkę odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych.

Adres nieruchomości	Stawka w zł./osobę
Bielska 1,1a	14,50
Bielska 2,2a,3,3a	12,70
Zygmunta Augusta 18,18a	13,2
Łukasiewicza 8-13	11,60
Staroszkolna 2ab,4ab	13,95
Staroszkolna 6ab	10,30
Jana Pawła II 2ab	9,00
Jana Pawła II 4 ab	11,25
Jana Pawła II 26 ab	9,50
Jana Pawła II 38ab	12,20
Jana Pawła II 50ab	11,85
Gałczyńskiego 36ab	12,00
Gałczyńskiego 38ab	12,70
Gałczyńskiego 40ab	11,15

Ad.7 Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia terminu lustracji kompleksowej.

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd proponuje aby lustracja kompleksowa Spółdzielni za okres od 01.01.2021 do 31.12.2023 została przeprowadzona I/II kwartale 2024 r.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie ustalenie terminu lustracji kompleksowej zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 19/2023 w sprawie ustalenia terminu lustracji kompleksowej

Ad. 8 Podjęcie uchwały w sprawie najmu lokalu użytkowego przy ul. Małachowskiego 8/21 w Bolesławcu.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że do Spółdzielni wpłynęło pismo Pani Magdaleny Rak o zmianę strony umowy prowadzącej zakład fryzjerski oraz niepodwyższanie stawki czynszu o 20%.

Pan Dominik Rak (syn Pani Magdaleny Rak) złożył pismo o zawarcie umowy najmu.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni zmian tak skutkuje podwyższeniem stawki czynszu o 20%.

Zgodnie z § 16 pkt.3 Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu o treści:

„3. W szczególnych przypadkach np. sprzedaży, śmierci, przewlekłej choroby lub przejścia na emeryturę najemcy itp., decyzję o zawarciu umowy najmu z nowym najemcą będącym

nowym właścicielem, spadkobiercą, członkiem rodziny bądź pracownikiem najemcy każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza.”

Przewodniczący wniosek poddał pod głosowanie.

Za oddano – 5 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 20/2023 w sprawie najmu lokalu użytkowego przy ul. Małachowskiego 8/21 w Bolesławcu.

Ad. 9 Sprawy różne.

(...) zam. Bolesławiec, ul. Konstytucji 3 Maja (...) – pismo w sprawie likwidacji lub zmiany lokalizacji placu zabaw usytuowanego pomiędzy budynkami nr 11 i 17.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawą oraz wyjaśnieniami Zarządu postanowiła poinformować mieszkańców, że likwidacja placu zabaw wiąże się z demontażem urządzeń zabawowych, które są nowe i podlegają jeszcze gwarancji.

Koszt demontażu urządzeń zabawowych i ponownego ich montażu na nowym miejscu wynosi musiałby zostać pokryty z funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Konstytucji 3 Maja nr 11,17,23, którego planowany wynik na koniec 2023 roku jest ujemny i wyniesie – ok.50 tys. zł.

Rada Nadzorcza postanowiła zobowiązać Zarząd Spółdzielni do przeprowadzenia głosowania właścicieli lokali w sprawie likwidacji w/w placu zabaw pod warunkiem pokrycia pełnych kosztów demontażu urządzeń , montażu ich w innym miejscu oraz rekultywacji terenu przez lokatorów zamieszkujących w/w nieruchomość.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący zakończył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:
Urszula Burniak

Protokół został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.10.2023