

**WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 13/2024**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”**  
**w Bolesławcu w dniu 17 września 2024 roku**

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 7 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
  - Prezes Zarządu – Maciej Burniak
  - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Roman Jaworski
  - Członek Zarządu - Główny Księgowy – Magdalena Alama

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 uchwały w sprawach:
  - zatwierdzenia 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. Przyjęcie informacji o zakończonym okresie grzewczym 2023-2024 oraz przygotowaniach do sezonu grzewczego 2024/2025.
7. Wybór członka Komisji Rewizyjnej.
8. Sprawy Różne.

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani otrzymali komplet dokumentów w sprawach objętych porządkiem obrad dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

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

Wobec braku uwag, Przewodnicząca poddała pod głosowanie porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła porządek obrad.

Ad. 2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

M. Zborowska zgłosiła wniosek o przyjęcie protokołu bez odczytywania.

Wniosek poddano pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 12/2024 z dnia 10.09.2024r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 12/2024 z dnia 10.09.2024 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 12.08.2024 do 16.09.2024 r. przedstawił Prezes Zarządu Maciej Burniak. Informacja w aktach Rady.

Wniosków i uwag brak.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie przyjęcie informacji o pracy Zarządu.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad. 4 Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna w trakcie posiedzenia zapoznała się i dokonała analizy n/w dokumentów:

1. wniosków Zarządu SM Bolestawianka w sprawie zatwierdzenia:
  - 1) nowych stawek opłat eksploatacyjnych netto oraz stawek odpisu na fundusz remontowy netto dla użytkowników garaży,
  - 2) nowych stawek opłat eksploatacyjnych z tytułu użytkowania dźwigów osobowych oraz odpisu na fundusz remontowy dźwigów,
  - 3) nowych stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych,
2. Informacji o zakończonym sezonie grzewczym 2023/2024 oraz o przygotowaniach do sezonu grzewczego 2024/2025

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Kazimierz Łomotowski zapoznał zebranych z protokołem Komisji Rewizyjnej (Protokół w aktach Rady).

Pytań i uwag brak.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili protokół Komisji Rewizyjnej.

Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawach:

- zatwierdzenia stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych:

Prezes Zarządu poinformował, że Zarząd wnioskuje o ustalenie z dniem 01.01.2025r. 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 2025 oraz przewidywanych wyników rozliczeń za 2024 rok. Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów wynikających z zawartych umów (wzrost o przewidywany wskaźnik inflacji 5%), wzrost płacy minimalnej i kosztów energii elektrycznej.

Ustalone na podstawie przewidywanych na rok 2025 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 rok 2025 w stosunku do roku 2024 zostały podniesione o około 3-4% w zależności od nieruchomości. Komisja zwróciła uwagę, iż podejście indywidualne polegające na dostosowaniu podwyżek stawek czynszu każdej nieruchomości do jej kosztów eksploatacyjnych jest rozwiązaniem prawidłowym i skutecznym oraz sprawiedliwym dla mieszkańców. Komisja zwróciła jednakże uwagę, iż w przypadku nieruchomości 04 (Bielska 2, 2a, 3, 3a) należałoby rozważyć podwyżkę stawki eksploatacyjnej, na takim poziomie, aby uzyskać dodatni wynik planowany do osiągnięcia w 2025 r. Po wyjaśnieniach Prezesa Zarządu i Głównej Księgowej, którzy poinformowali, iż z uwagi na fakt znacznego wzrostu stawki funduszu remontowego (remont wiatrołapów) podniesienie stawki eksploatacyjnej o kolejne kilka groszy spowoduje znaczny wzrost opłat dla mieszkańców. Wobec powyższego Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie zatwierdzenie stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 28/2024 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych.

Lp.	Adres nieruchomości	Stawka opłaty eksploatacyjnej w zł/m <sup>2</sup>		Odpis na fundusz remontowy w zł/m <sup>2</sup>
		Nieczłonkowie	Członkowie	
1.	Spółdzielcza 3-6,7-10,11-14	3,88	3,78	1,60
2.	Tadka Jasińskiego 1-9	3,48	3,38	1,24
3.	Bielska 1-1a	3,92	3,82	1,79
4.	Bielska 2-2a,3-3a	3,60	3,50	1,76
5.	Bielska 6-9,10-13	3,64	3,54	1,47
6.	Cicha 9-12,13-17	3,55	3,45	1,55
7.	Parkowa 2-10	3,71	3,61	1,60
8.	Z .Augusta 18-18a	3,78	3,68	1,50
9.	Ogrodowa 8-11	3,52	3,42	1,05
10.	Ogrodowa 12-14, Polna 6-8 , Chrobrego 4-4abc	3,56	3,46	1,20
11.	Łukasiewicza 8-13	3,66	3,56	1,38
12.	Opitza 6	3,71	3,64	1,51
13.	K.Miarki 21 c,d	3,74	3,64	2,24
14.	Staroszkolna 2ab,4ab	4,13	3,89	1,02
15.	Staroszkolna 6ab	4,01	3,91	1,10
16.	Gałczyńskiego2abcd, Wańkowicza1-5,7-9,11-17, 19-25, Staroszkolna 7ab	3,79	3,69	1,72
17.	J.Pawła II 2ab	3,67	3,57	1,05
18.	J.Pawła II 4ab	3,88	3,78	1,14
19.	J.Pawła II 6-10, 11-15, 16-20	3,61	3,51	1,20
20.	J.Pawła II 21-26, 27-32	3,45	3,35	1,56
21.	J.Pawła II 26ab	3,80	3,65	1,02
22.	J.Pawła II 33-38	3,69	3,59	1,51
23.	J.Pawła II 38ab	3,65	3,55	1,18
24.	J.Pawła II 45-50, 51-56	3,55	3,45	1,68
25.	J.Pawła II 50ab	3,55	3,45	1,03
26.	Gałczyńskiego 16-34	3,34	3,24	1,00
27.	Gałczyńskiego 36ab	3,91	3,81	0,80
28.	Gałczyńskiego 38ab	4,61	3,75	0,80
29.	Gałczyńskiego 40ab	3,61	3,52	0,90
30.	Gałczyńskiego 62-72	3,48	3,38	1,27
31.	Kilińskiego 1abc,2ab,3abcd, 4abc,9abc,10ab	3,87	3,77	1,65
32.	Kilińskiego 5abc,6ab,7abcd,	3,40	3,30	1,65
33.	Starzyńskiego 1-5,7-11,13-17	3,65	3,55	1,38
34.	Starzyńskiego 4ab, 6ab	3,55	3,45	1,73
35.	Starzyńskiego 8-16,18-22,24-28	3,57	3,47	0,80
36.	Starzyńskiego 30-34,36-42	3,49	3,39	1,25
37.	Starzyńskiego 29-33,35-37,39-43	3,37	3,27	1,53
38.	Starzyńskiego 57-61, Kosiby 50-54	3,74	3,64	1,38
39.	Starzyńskiego 2,2a,b,c	3,71	3,63	0,95
40.	Kleeberga 3-5,7-11,13-15	3,52	3,42	1,53
41.	Kosiby 20-24,26-28,30-34	3,63	3,53	1,38
42.	Kosiby 38-42,44-48	3,67	3,57	1,53

43.	Staszica 47abcde	3,73	3,55	1,70
44.	Małachowskiego 3,9	4,05	3,45	1,00
45.	Małachowskiego 8,10	4,76	3,40	1,25
46.	Małachowskiego 11	5,97	3,63	1,20
47.	Małachowskiego 13,15,17	4,22	3,06	1,40
48.	Małachowskiego 2 , Konstytucji 3 Maja 5,7	4,17	3,33	1,30
49.	Konstytucji 3 Maja 11,17,23	4,48	3,42	1,53
50.	Jezierskiego 30-36,38-40	4,64	3,61	1,89
51.	Gancarska 31-34	4,41	3,33	1,70

- zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych netto oraz stawek odpisu na fundusz remontowy netto dla użytkowników garaży:

Prezes Zarządu poinformował, że Zarząd wnioskuję o ustalenie z dniem 01.01.2025r. 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 2025 z uwzględnieniem przewidywanych wyników rozliczeń za 2024 rok, stawki opłat winny pokryć planowane wydatki związane z użytkowaniem garaży. Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów o przewidywany wskaźnik inflacji 5% oraz wzrost płacy minimalnej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, 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 Przewodnicząca poddała pod głosowanie zatwierdzenie stawek opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 29/2024 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży.

<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Stawka opłaty eksploatacyjnej w zł./m<sup>2</sup> p.u. (netto)</b>	<b>Odpis na fundusz remontowy w zł./m<sup>2</sup> p.u. (netto)</b>
Starzyńskiego 2,2abcd	1,5000	1,3800
Garncarska 31-34	1,1000	4,0000
Bielska 5a,5b	1,6000	0,8600
Cicha 5a,5b	1,5000	1,5000
Gałczyńskiego I	1,3500	0,8577
Gałczyńskiego II	1,4500	1,2814
Jezierskiego	1,4000	1,4500

- zatwierdzenia stawek opłaty eksploatacyjnej z tytułu użytkowania dźwigów osobowych oraz odpisu na fundusz remontowy dźwigów:

Prezes Zarządu poinformował, że Zarząd wnioskuję 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 eksploatacyjne zostały ustalone na podstawie przewidywanych na rok 2025 kosztów z uwzględnieniem przewidywanych wyników rozliczeń za rok 2024, winny pokryć konieczne wydatki związane z użytkowaniem dźwigów. Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów o przewidywany wskaźnik inflacji 5% i wzrost płacy minimalnej. Odpis na fundusz remontowy dźwigów w wysokości 10,00 zł/osobę/m-c pozostaje w niezmienionej wysokości.



Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, 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 Przewodnicząca poddała pod głosowanie zatwierdzenie stawek opłaty eksploatacyjnej i stawki odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 30/2024 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej i stawkę odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych.

<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Stawka w zł./osobę</b>
Bielska 1,1a	14,50
Bielska 2,2a,3,3a	13,05
Zygmunta Augusta 18,18a	14,50
Łukasiewicza 8-13	11,60
Staroszkolna 2ab,4ab	14,45
Staroszkolna 6ab	10,80
Jana Pawła II 2ab	9,20
Jana Pawła II 4 ab	11,25
Jana Pawła II 26 ab	11,20
Jana Pawła II 38ab	12,60
Jana Pawła II 50ab	11,85
Gałczyńskiego 36ab	12,00
Gałczyńskiego 38ab	12,70
Gałczyńskiego 40ab	14,50

Ad. 6 Przyjęcie Informacji o zakończonym sezonie grzewczym 2023/2024 oraz przygotowaniach do sezonu grzewczego 2024/2025 oraz przygotowaniach do bieżącego sezonu grzewczego. Szczegółowe dane są przedstawione w Informacji Zarządu.

Prezes Zarządu poinformował zebranych o przebiegu sezonu grzewczego 2023/2024 oraz o przygotowaniach do sezonu grzewczego 2024/2025.

Komisja Rewizyjna zapoznała się i dokonała analizy informacji o zakończonym sezonie grzewczym 2023/2024 oraz o przygotowaniach do sezonu grzewczego 2024/2025 i nie wniosła uwag.

Po dyskusji, w związku z brakiem uwag, Przewodnicząca poddała pod głosowanie przyjęcie Informacji o zakończonym sezonie grzewczym 2023/2024 oraz przygotowaniach do bieżącego sezonu grzewczego

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Ad.7 Wybór członka Komisji Rewizyjnej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych, że w związku z wyborem dotychczasowego członka Komisji Rewizyjnej Macieja Żytniaka na Z-cę Przewodniczącego Rady Nadzorczej, należy uzupełnić skład Komisji Rewizyjnej.

K. Łomotowski zgłosił kandydaturę Izabeli Kotwicy na członka Komisji Rewizyjnej.

Izabela Kotwica wyraziła zgodą na kandydowanie.

M. Zborowska zawnioskowała o przeprowadzenie jawnego głosowania. Przewodnicząca poddała wniosek pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca poddała pod głosowanie kandydaturę Izabeli Kotwicy.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

W wyniku głosowania członkiem Komisji Rewizyjnej została Izabela Kotwica.

Ad. 7 Sprawy różne – brak.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodnicząca zakończyła posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:  
Urszula Minarska

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14 listopada 2024 r.