

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 9/2022
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w Bolesławcu
w dniu 19 października 2022 roku.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 6 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 sprawie zatwierdzenia :
 - stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych w Spółdzielni,
 - stawki opłaty eksploatacyjnej netto oraz odpisu na fundusz remontowy netto dla użytkowników garaży,
 - stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych,
6. Sprawy różne

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

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

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca poddała pod głosowanie porządek obrad.

Za oddano – 6 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.

P.Hetel , D.Struś i R.Kulesza poinformowali zebranych, że zapoznali się z treścią protokołu i nie wnoszą uwag.

P.Hetel zgłosił wniosek o przyjęcie protokołu nr 8/2022 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Wniosek poddano pod głosowanie .

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 8/2022 z dnia 27.09.2021r. z posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 8/2022 z dnia 27.09.2022 r. posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 07.10.2022 do 14.10.2022 r. przedstawiła Prezes Zarządu Beata Ślęzak . Informacja w aktach Rady.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie przyjęcie informacji o pracy Zarządu.

Za oddano – 6 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. Analiza wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych z dniem 01.02.2023 r.,
2. Analiza wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia nowych stawek opłaty eksploatacyjnej netto i odpisu na fundusz remontowy netto dla użytkowników garaży,
3. Analiza wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia nowych stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych,

Członek Komisji Rewizyjnej Roman Kulesza zapoznał zebranych z protokołem Komisji Rewizyjnej (Protokół w aktach Rady).

Przewodnicząca Rady Nadzorczej podała pod głosowanie zatwierdzenie protokołu.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili protokół Komisji Rewizyjnej.

Ad. 5 Podjęcie uchwał w sprawach:

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

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że członkowie Rady otrzymali komplet dokumentów w omawianej sprawie.

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wnioskuje o ustalenie z dniem 01.02.2023r. 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 2023 oraz przewidywanych wyników rozliczeń za 2022 rok. Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów wynikających z zawartych umów (wzrost o przewidywany wskaźnik inflacji 15%), wzrost płacy minimalnej, opłat za utylizację odpadów i kosztów energii elektrycznej. Większość budynków mieści się w określonym limicie 2000 kW gwarantującym niższą cenę za energię elektryczną, ale budynki wysokie wyposażone w dźwigi osobowe na pewno te limity przekroczą. 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.

P.Hetel stwierdził, że na dzień dzisiejszy są to tylko koszty przewidywane a nie wiadomo co przyniesie rzeczywistość w 2023 roku.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, że Komisja Rewizyjna dokonała szczegółowej analizy wnioskowanych stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca podała pod głosowanie zatwierdzenie stawek opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 13/2022 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych zgodnie z wnioskiem Zarządu.

| 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 | 3,47 | 3,40 | 1,60 |
| 2. | Tadka Jasińskiego 1-9 | 3,17 | 3,17 | 1,24 |
| 3. | Bielska 1-1a | 3,46 | 3,08 | 1,79 |
| 4. | Bielska 2-2a,3-3a | 3,53 | 2,88 | 1,26 |
| 5. | Bielska 6-9,10-13 | 3,19 | 3,19 | 1,47 |
| 6. | Cicha 9-12,13-17 | 3,04 | 3,04 | 1,55 |
| 7. | Parkowa 2-10 | 3,33 | 2,87 | 1,60 |
| 8. | Z.Augusta 18-18a | 2,86 | 2,86 | 1,50 |
| 9. | Ogrodowa 8-11 | 3,26 | 3,15 | 1,05 |
| 10. | Ogrodowa 12-14, Polna 6-8 , Chrobrego 4-4abc | 3,19 | 3,01 | 1,20 |
| 11. | Łukasiewicza 8-13 | 2,91 | 2,91 | 1,38 |
| 12. | Opitza 6 | 3,39 | 3,39 | 1,51 |
| 13. | K.Miarki 21 c,d | 3,45 | 3,22 | 2,24 |
| 14. | Staroszkolna 2ab,4ab | 4,13 | 3,39 | 1,02 |
| 15. | Staroszkolna 6ab | 3,30 | 3,02 | 0,95 |
| 16. | Gałczyńskiego2abcd, Wańkowicza1-5,7-9,11-17, 19-25, Staroszkolna 7ab | 3,38 | 3,01 | 1,72 |
| 17. | J.Pawła II 2ab | 3,16 | 2,99 | 1,05 |
| 18. | J.Pawła II 4ab | 3,12 | 2,86 | 1,14 |
| 19. | J.Pawła II 6-10, 11-15, 16-20 | 3,41 | 2,89 | 1,20 |
| 20. | J.Pawła II 21-26, 27-32 | 3,07 | 2,82 | 1,56 |
| 21. | J.Pawła II 26ab | 3,80 | 2,91 | 0,87 |
| 22. | J.Pawła II 33-38 | 3,24 | 3,24 | 1,51 |
| 23. | J.Pawła II 38ab | 3,50 | 3,17 | 1,18 |
| 24. | J.Pawła II 45-50, 51-56 | 3,25 | 2,64 | 1,68 |
| 25. | J.Pawła II 50ab | 3,15 | 2,68 | 1,03 |
| 26. | Gałczyńskiego 16-34 | 3,31 | 2,77 | 1,00 |
| 27. | Gałczyńskiego 36ab | 3,48 | 2,95 | 0,80 |
| 28. | Gałczyńskiego 38ab | 4,61 | 3,32 | 0,80 |
| 29. | Gałczyńskiego 40ab | 3,04 | 2,97 | 0,90 |
| 30. | Gałczyńskiego 62-72 | 3,27 | 3,05 | 1,27 |
| 31. | Kilińskiego 1abc,2ab,3abcd, 4abc,9abc,10ab | 3,67 | 3,14 | 1,65 |
| 32. | Kilińskiego 5abc,6ab,7abcd, | 2,98 | 2,92 | 1,65 |
| 33. | Starzyńskiego 1-5,7-11,13-17 | 3,01 | 3,01 | 1,38 |
| 34. | Starzyńskiego 4ab, 6ab | 2,94 | 2,94 | 1,73 |
| 35. | Starzyńskiego 8-16,18-22,24-28 | 2,89 | 2,89 | 0,80 |
| 36. | Starzyńskiego 30-34,36-42 | 2,95 | 2,95 | 1,25 |
| 37. | Starzyńskiego 29-33,35-37,39-43 | 2,70 | 2,70 | 1,38 |
| 38. | Starzyńskiego 57-61, Kosiby 50-54 | 3,35 | 3,08 | 1,23 |

| | | | | |
|-----|--|------|------|------|
| 39. | Starzyńskiego 2,2a,b,c | 3,40 | 3,40 | 0,95 |
| 40. | Kleeberga 3-5,7-11,13-15 | 3,08 | 3,08 | 1,38 |
| 41. | Kosiby 20-24,26-28,30-34 | 3,11 | 3,11 | 1,38 |
| 42. | Kosiby 38-42,44-48 | 3,13 | 3,13 | 1,38 |
| 43. | Staszica 47abcde | 3,73 | 3,23 | 1,51 |
| 44. | Małachowskiego 3,9 | 4,05 | 2,95 | 1,00 |
| 45. | Małachowskiego 8,10 | 4,76 | 2,94 | 1,15 |
| 46. | Małachowskiego 11 | 5,97 | 3,58 | 1,00 |
| 47. | Małachowskiego 13,15,17 | 4,22 | 2,79 | 1,20 |
| 48. | Małachowskiego 2 , Konstytucji 3 Maja 5,7 | 4,17 | 3,02 | 1,30 |
| 49. | Konstytucji 3 Maja 11,17,23 | 4,48 | 3,07 | 1,38 |
| 50. | Jezierskiego 30-36,38-40 | 4,64 | 3,41 | 1,89 |
| 51. | Gancarska 31-34 | 4,41 | 3,14 | 1,50 |

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

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wnioskuje o ustalenie z dniem 01.02.2023r. nowej miesięcznej stawki opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży dla użytkowników garaży przy ul. K.I.Gałczyńskiego I i K.I.Gałczyńskiego II zgodnie z wnioskiem.

Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej wynika z konieczności pokrycia przewidywanych do poniesienia kosztów na rok 2023 z uwzględnieniem przewidywanych wyników rozliczeń za 2022 rok.

Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów o przewidywany wskaźnik inflacji 15% 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.

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 – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 14/2022 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej netto i stawek odpisu na fundusz remontowy netto z tytułu użytkowania garaży zgodnie z wnioskiem Zarządu.

| 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 |
| Gancarska 31-34 | 1,1000 | 1,4000 |
| Bielska 5a,5b | 1,6000 | 0,8600 |
| Cicha 5a,5b | 1,3700 | 1,1100 |
| Gałczyńskiego I | 1,3200 | 0,7777 |
| Gałczyńskiego II | 1,1500 | 1,2814 |
| Jezierskiego | 1,5500 | 1,2600 |

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

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że członkowie Rady otrzymali komplet dokumentów w omawianej sprawie.

Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wnioskuje o ustalenie z dniem 01.01.2022r.:

- 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 2023 kosztów z uwzględnieniem przewidywanych wyników rozliczeń za rok 2022, winne pokryć konieczne wydatki związane z użytkowaniem dźwigów. Kalkulacje stawek uwzględniają wzrost kosztów o przewidywany wskaźnik inflacji 15%, 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.

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,

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 – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 15/2022 i zatwierdziła stawki opłaty eksploatacyjnej i stawkę odpisu na fundusz remontowy z tytułu użytkowania dźwigów osobowych zgodnie z wnioskiem Zarządu.

| Adres nieruchomości | Stawka w zł./osobę |
|----------------------------|---------------------------|
| Bielska 1,1a | 14,00 |
| Bielska 2,2a,3,3a | 12,10 |
| Zygmunta Augusta 18,18a | 12,00 |
| Łukasiewicza 8-13 | 11,60 |
| Staroszkolna 2ab,4ab | 13,95 |
| Staroszkolna 6ab | 9,90 |
| Jana Pawła II 2ab | 15,50 |
| Jana Pawła II 4 ab | 10,75 |
| Jana Pawła II 26 ab | 12,85 |
| Jana Pawła II 38ab | 10,21 |
| Jana Pawła II 50ab | 11,75 |
| Gałczyńskiego 36ab | 12,00 |
| Gałczyńskiego 38ab | 10,30 |
| Gałczyńskiego 40ab | 10,85 |

Ad.6 Sprawy różne.

1. (...) zam. Bolesławiec, ul. (...) – pismo w sprawie wyłączania lub maksymalnego ograniczania ogrzewania c.o. w dni słoneczne.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem lokatora oraz podpowiedzią Zarządu Spółdzielni udzieloną w sprawie.

Rada Nadzorcza postanowiła podtrzymać stanowisko Zarządu wyrażone w piśmie z dnia 17.10.2022r. DT/GZM/3642/2022 r.

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

Protokołowała:
Urszula Burniak

Protokół został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.11.2022 r.