

Protokół nr 05/25
z posiedzenia Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”, które odbyło się w dniu 26.08.2025 r.

W posiedzeniu w dniu 26.08.2025 r. uczestniczyło 5 członków Rady, Zarząd oraz Główna Księgowa Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jerzy Kot potwierdził prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.

Porządek posiedzenia przedstawiał się następująco:

1. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.07.2025 r.
2. Przedstawienie informacji o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał Rady Nadzorczej w miesiącu lipcu 2025 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.
4. Zmiana Regulaminu rozliczania opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym.
5. Podział kosztów stałych i zmiennych do rozliczenia kosztów zużycia c.o. za sezon grzewczy 2025/2026.
6. Korekta Planów remontowych budynków mieszkalnych.
7. Sprawy bieżące.
8. Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu za miesiąc sierpień 2025 r.

Po krótkiej dyskusji ustalono, że przyjęcie Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.07.2025 r. zostanie przeniesione w miejsce pkt. 7.

Porządek obrad po zmianie przedstawiał się następująco:

1. Przedstawienie informacji o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał Rady Nadzorczej w miesiącu lipcu 2025 r.
2. Podjęcie uchwały w sprawie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.
3. Zmiana Regulaminu rozliczania opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym.
4. Podział kosztów stałych i zmiennych do rozliczenia kosztów zużycia c.o. za sezon grzewczy 2025/2026.
5. Korekta Planów remontowych budynków mieszkalnych.
6. Sprawy bieżące.
7. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.07.2025 r.
8. Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu za miesiąc sierpień 2025 r.

Obecni na posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej przyjęli jednogłośnie porządek obrad.

Ad. 1 Przedstawienie informacji o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał Rady Nadzorczej w miesiącu lipcu 2025 r.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że w miesiącu lipcu odbyło się jedno posiedzenie Zarządu w dniu 22.07.2025 r., następnie omówiło kolejno podjęte przez Zarząd uchwały, a także spłatę zadłużenia z tytułu opłat mieszkaniowych przez poszczególnych mieszkańców.



Ad. 2 Podjęcie uchwały w sprawie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.

Zarząd wyjaśnił, że ze względu na malejącą liczbę osób zgłoszonych w deklaracjach jako „osoby zamieszkałe” w budynkach Spółdzielni, a także biorąc pod uwagę rosnące koszty utrzymania dźwigów osobowych należałoby rozważyć zmianę sposobu rozliczania tych kosztów. W tym celu przedstawiono porównanie rozliczeń kosztów eksploatacji dźwigów w budynkach przy ul. Gwareckiej 3 i Parandowskiego 3 wykonanych proporcjonalnie: do ilości osób zamieszkujących w lokalach, do powierzchni lokali oraz do ilości lokali w danym budynku. Dodatkowo dla budynku przy ul. Parandowskiego 3 przedstawiono porównanie rozliczeń kosztów jednego oraz trzech urządzeń zainstalowanych w budynku.

Następnie przedyskutowano dwa projekty Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie. Według pierwszego projektu koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych rozliczane byłyby proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a według drugiego projektu ww. koszty byłyby rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali w danej nieruchomości. Z przedmiotowych kosztów wyłączono lokale znajdujące się na pierwszej kondygnacji budynku, tzw. poziom „0”.

Zapoznano się z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z którego wynika, że wszyscy posiadacze tytułów do lokali w danej nieruchomości „...są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale...”.

Po przeanalizowaniu przedłożonych materiałów podjęto decyzję o przyjęciu projektu numer 1 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę jednomyślnie - **Uchwała Nr 11/25**

Ad. 3 Zmiana Regulaminu rozliczania opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym.

Prezes Zarządu poinformowała, o konieczności wprowadzenia zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów zimnej i ciepłej wody użytkowej”. W zakresie ciepłej wody, zmiany dotyczą sposobu rozliczania kosztów ciepła wykorzystywanego do przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).

Dotychczasowe zapisy regulaminu przewidywały następujący podział kosztów podgrzania wody:

- koszty stałe – wynikające z faktur dostawcy ciepła (tj. moc zamówiona i opłata przesyłowa),
- koszty zmienne – również według faktur dostawcy (tj. koszt zużycia oraz zmienna opłata przesyłowa).

Do tej pory koszty stałe (na podstawie faktur) dzielone były równo na ilość lokali w budynku. Natomiast, jeśli chodzi o podgrzanie 1 m³ c.w.u., cena wyliczana była na podstawie kosztów zmiennych, czyli kosztów wynikających z zużycia ciepła (zgodnie z fakturami).

W budynku wielolokalowym instalacja centralnej ciepłej wody pracuje nieprzerwanie przez całą dobę, a ciepło jest dostarczane niezależnie od indywidualnego zużycia, aby zapewnić stały dostęp do ciepłej wody w każdym lokalu.

W związku z potrzebą dostosowania zasad rozliczania do warunków technicznych i ekonomicznych, w § 6 pkt 5 regulaminu wprowadzono następujące zmiany:

„(...)

pkt 5 Koszty zakupu ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody w lokalach rozliczane są w następujący sposób:

a) Koszty wspólne podgrzania wody, na które składają się:

- koszty stałe, wynikające z faktur dostawcy ciepła na potrzeby przygotowania c.w.u. (tj. moc zamówiona i opłata przesyłowa),
- koszty cyrkulacji, czyli koszty związane ze stratami ciepła w instalacji, ponoszone w celu zapewnienia stałej gotowości dostawy ciepłej wody do lokali, które stanowią 30% kosztów zmiennych wynikających z faktur dostawcy (tj. koszt zużycia ciepła na potrzeby c.w.u. oraz zmienna opłata przesyłowa).

Koszty wspólne rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali w budynku. Każdy użytkownik posiadający przyłączy ciepłej wody zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu kosztów wspólnych przygotowania c.w.u.

b) Koszty indywidualne podgrzania wody, zależne bezpośrednio od zużycia c.w.u., które stanowią 70% kosztów zmiennych, zgodnie z fakturami dostawcy (tj. koszt zużycia ciepła i zmienna opłata przesyłowa) – rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych. Koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ ustala się poprzez podzielenie kosztów indywidualnych przez łączną ilość wody wykazaną na podlicznikach c.w.u.(...)”

Nowe zasady rozliczeń wchodziłyby w życie z dniem 1 września 2025 r.

Celem wprowadzenia powyższych zmian jest zapewnienie równomiernego rozłożenia kosztów zmiennych niezależnych od indywidualnego zużycia, tzw. kosztów cyrkulacji, które wynikają ze strat ciepła w instalacji c.w.u., związanych z utrzymywaniem systemu w stałej gotowości do dostarczania ciepłej wody do każdego lokalu. Straty te powstają głównie w wyniku wychładzania się wody w przewodach oraz konieczności jej ciągłego podgrzewania w trakcie cyrkulacji, co umożliwia natychmiastowy dostęp do ciepłej wody w punktach poboru.

W efekcie, użytkownicy, którzy nie pobierają c.w.u., ale mają dostęp do instalacji i mogą korzystać z jej funkcjonowania, również będą uczestniczyć w pokrywaniu kosztów jej utrzymania. W związku z drastycznymi podwyżkami kosztów podgrzania wody taki mechanizm pozwoli na ograniczenie skrajnych różnic w jednostkowych kosztach (zł/m³) pomiędzy użytkownikami o niskim i wysokim zużyciu, a także zmniejszy liczbę przypadków świadomego „unikania” poboru c.w.u. w celu uniknięcia opłat.

Po przedyskutowaniu proponowanych zmian w ww. Regulaminie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę jednomyślnie - **Uchwała Nr 12/25**

Ad. 4 Podział kosztów stałych i zmiennych do rozliczenia kosztów zużycia c.o. za sezon grzewczy 2025/2026.

Rada Nadzorcza, po przeanalizowaniu przedstawionych przez Zarząd rozliczeń kosztów zużycia c.o. w przykładowych budynkach w proporcjach 60%/40% oraz 70%/30%, przyjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie podziału kosztów stałych i zmiennych do rozliczenia kosztów zużycia c.o. za sezon grzewczy 2025/2026 w proporcjach 70% kosztów stałych i 30% kosztów zmiennych. Taki podział zmniejszy różnice pomiędzy dopłatami a zwrotami za ogrzewanie - **Uchwała Nr 13/25**

Ad. 5 Korekta Planów remontowych budynków mieszkalnych.

Zastępca Prezesa wyjaśnił, że korekta Planów remontowych budynków mieszkalnych na terenie osiedla Halemba I obejmuje montaż zadaszeń balkonów ostatnich kondygnacji w celu wyeliminowania zalań balkonów w budynkach przy ulicy 1 Maja 40 – 56. Na terenie osiedla Halemba II, ze względu na liczne remonty balkonów wykonane we własnym zakresie przez mieszkańców budynków przy ul. Borowej 2 i 4 proponuje się reprofilację jedynie płyt balkonowych wraz z przebudową balustrad stalowych. Na Bykowni w budynku przy ul. Sztolniowej 11, uwzględniając wysokość składników kalkulacyjnych ustalonych w trakcie postępowania przetargowego, należy dokonać korekty wyceny remontu balkonów.

Pan A. Pawlikowski, zadał pytanie dlaczego rozpoczęto prace w budynkach przy ulicy Borowej przed przyjęciem korekty planu remontowego.

Zastępca Prezesa odpowiedział, że w budynku przy ul. Borowej 2 są zarusztowane trzy piony (dwa w realizacji), a remont dotyczy reprofilacji jedynie betonowych balustrad. Prace są realizowane zgodnie z planem remontowym budynków mieszkalnych, poz. „remont balkonów”. Natomiast w budynku przy ul. Borowej 4 prace remontowe się jeszcze nie rozpoczęły. Przedstawiona korekta planów została zaakceptowana przez Radę Osiedla Halemba II i dotyczy zwiększenia zakresu robót - remontu wszystkich betonowych balustrad, ujednolicenia elewacji, jak również montażu zadaszeń balkonów ostatnich kondygnacji.

Wobec powyższego, w przypadku braku akceptacji przedłożonej korekty planów remontowych, prace mogą zostać zakończone na tym etapie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie korekty planu remontowego budynków mieszkalnych - **Uchwała Nr 14/25**

Ad. 6 Sprawy bieżące

Następnie zebrani podjęli niżej wymienione tematy:

1. Przeanalizowano poszczególne Protokoły Rad Osiedli.
2. Zastępca Prezesa przedstawił wynik postępowania przetargowego na dostawę i montaż wodomierzy do wody zimnej i wody ciepłej.
3. Zapoznano się z projektem petycji skierowanej do Ministerstwa Klimatu i Środowiska w sprawie przywrócenia lub wprowadzenia nowych mechanizmów ochronnych dla odbiorców ciepła systemowego, która zostanie przekazana mieszkańcom osiedla Bykowina.
4. Przekazano członkom Rady Nadzorczej notatkę ze spotkania z Radcą Prawnym.
5. Omówiono kolejne pismo mieszkańca budynku położonego przy ul. Gałczyńskiego 2.
6. Przekazano Członkom Rady rozliczenie planu robót remontowych za 2025 r. na dzień 26.08.2025 r.
7. Omówiono możliwość zwołania Walnego Zgromadzenia Członów Spółdzielni w 2026 r. w częściach.
8. Zapoznano się z ankietą skierowaną do mieszkańców budynku położonego przy ulicy Parandowskiego 3 w sprawie budowy dodatkowych urządzeń dźwigowych tj. podnośnika skośnego i zewnętrznego podnośnika pionowego.
9. Omówiono temat budowy windy w budynku przy ul. Sejmu Śląskiego 2.

Ad. 7 Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.07.2025 r.

Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie przyjęcia Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.07.2025 r., które przebiegło w następujący sposób:

za:	4
przeciw:	0
wstrzymało się:	1 (Pan A. Pawlikowski)

Protokół został przyjęty większością głosów.

Ad. 8 Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu za miesiąc sierpień 2025 r.

W dalszej części posiedzenia rozpatrzono temat przyznania premii regulaminowej dla członków Zarządu za miesiąc sierpień 2025 r.

Przewodniczący zadał pytanie, czy są jakieś uwagi dotyczące działalności Prezesa Zarządu w sierpniu 2025 r.

Pani S. Kolber, Pan J. Kot oraz Pan T. Derlatka stwierdzili, że nie mają uwag, Pan A. Pawlikowski oraz Pan S. Trzeciok stwierdzili, że się wstrzymują.

Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie przyznania dla Prezes Zarządu premii regulaminowej w wysokości 60%, które przebiegło w następujący sposób:

za - 3
przeciw - 2 (Pan A. Pawlikowski, Pan S. Trzeciok)
wstrzymało się - 0

Uchwała została podjęta większością głosów - **Uchwała Nr 15/25**

W związku z powyższym Pan A. Pawlikowski zgłosił zdanie odrębne:

„Przewodniczący nie dał możliwości podania własnej propozycji premii regulaminowej w wysokości 30%.”

Przewodniczący stwierdził, że uchwała w sprawie premii dla Prezes Zarządu została podjęta większością głosów, w związku z czym podawanie kolejnej wysokości premii było bezpodstawne.

Następnie Przewodniczący zadał pytanie, czy są jakieś uwagi dotyczące działalności Zastępcy Prezesa Zarządu w sierpniu 2025 r.

Pani S. Kolber oraz Pan J. Kot stwierdzili, że nie mają zastrzeżeń, Pan A. Pawlikowski oraz Pan S. Trzeciok stwierdzili, że nie powinno się rozpoczynać prac remontowych przed przyjęciem Planu remontowego przez Radę Nadzorczą. Pan T. Derlatka również stwierdził, że nie powinno się rozpoczynać prac remontowych przed przyjęciem Planu remontowego przez Radę, jednak poza tym nie ma zastrzeżeń do pracy Zastępcy Prezesa w sierpniu 2025 r.

W związku z tym Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie przyznania dla Zastępcy Prezesa Zarządu premii regulaminowej za miesiąc sierpień w wysokości 60%, które przebiegło w następujący sposób:

za - 3
przeciw - 2 (Pan A. Pawlikowski, Pan S. Trzeciok)
wstrzymało się - 0

Uchwała została podjęta większością głosów - **Uchwała Nr 16/25**

W związku z powyższym Pan S. Trzeciok zgłosił zdanie odrębne:

„Przewodniczący nie dał możliwości podania własnej propozycji premii regulaminowej w wysokości 30%.”

Ponownie Przewodniczący stwierdził, że uchwała w sprawie premii dla Zastępcy Prezesa została podjęta większością głosów, w związku z czym podawanie kolejnej wysokości premii było bezpodstawne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”

Jerzy Kot

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”

Sonia Kolber