

Protokół nr 06/25
z posiedzenia Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”, które odbyło się w dniu 08.09.2025 r.

W posiedzeniu w dniu 08.09.2025 r. uczestniczyło 5 członków Rady Nadzorczej, 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. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Preliminarza na 2026 r.
2. Ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnych zgromadzeń członków GSM „Nasz Dom” dzielonych na części.
3. Sprawy bieżące.
4. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.08.2025 r.

Obecni na posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej przyjęli porządek obrad jednogłośnie.

Ad. 1 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Preliminarza na 2026 r.

Główna Księgowa wyjaśniła, że przedstawiony Plan gospodarczo - finansowy na 2026 r. składa się z dwóch części: kosztów rozliczanych kluczem oraz preliminarza kosztów i przychodów wraz z proponowanymi stawkami eksploatacyjnymi i czynszowymi oraz odpisem na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości. Plan wykonano na podstawie poniesionych kosztów i przychodów za trzy kwartały 2025 r. oraz szacowanych kosztów i przychodów za IV kwartał 2025 r., z uwzględnieniem zmiany cen i prognozowanej inflacji w 2026 r.

Następnie Główna Księgowa wraz z Prezes Zarządu omówiła kolejno pozycje Planu i udzieliła odpowiedzi na zadawane pytania.

Ponadto omówiono wpływ obniżania mocy zamówionej, a także rozliczania kosztów zużycia centralnego ogrzewania w proporcjach 70%/30% na koszty zużycia ciepła dla poszczególnych lokali.

Zastępca Prezesa dodał, że kompleksowy remont budynku biurowo – usługowego położonego przy ul. Kłodnickiej 97 znacząco wpłynął na zainteresowanie najmem lokali użytkowych, a co za tym idzie wzrosły wpływy z tytułu najmu lokali oraz powierzchni reklamowych. Główna Księgowa przedstawiła kalkulację kosztów i przychodów dotyczących budynku.

Na zakończenie zebrania przedyskutowali proponowane stawki eksploatacyjne (w tym stawki funduszu remontowego) i czynsze dla najemców.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że przedstawione w Preliminarzu stawki są przygotowane w oparciu o realnie ponoszone w danej nieruchomości koszty. Zaproponowane podwyżki stawek są wynikiem analiz potrzeb poszczególnych nieruchomości. Stawki eksploatacyjne w kilkunastu nieruchomościach nie zostały podwyższone, a w pozostałych w niewielkim zakresie. Przez to Zarząd podjął decyzję o podwyżce stawek funduszu remontowego, ze względu na duże potrzeby remontowe nieruchomości. Na Bykowie, ze względu na drastyczny wzrost kosztów ciepła, nie podwyższono stawek funduszu remontowego. W planowanych stawkach dla członków Spółdzielni uwzględniono obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości z wyniku z działalności gospodarczej za 2025 r. w wysokości 0,20 zł/m², które uzależnione jest od decyzji Walnego Zgromadzenia.

Stawki przedstawione w Planie, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, będą obowiązywać od miesiąca stycznia 2026 r.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę jednogłośnie - **Uchwała Nr 17/25**

Ad. 2 Ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnych zgromadzeń członków GSM „Nasz Dom” dzielonych na części.

Zastępca Prezesa stwierdził, że Zarząd rozważa możliwość przeprowadzenia w przyszłym roku Walnego Zgromadzenia Członków (dalej WZCZ) w dwóch częściach, następnie przedstawił porównanie kosztów organizacji WZCZ w jednej części w 2025 r. a także szacunkowe koszty organizacji WZCZ w 2026 r. w dwóch częściach.

WZCZ w częściach zmniejsza koszty i logistyczne trudności związane z organizacją jednego, dużego spotkania dla wszystkich. Członkowie mogą uczestniczyć w zgromadzeniach w swoich lokalnych częściach, co ułatwia dotarcie i udział w spotkaniu. Dodatkowo takie rozwiązanie ułatwia dyskusję oraz podejmowanie decyzji w mniejszych grupach, gdzie łatwiej o zadawanie pytań i zgłaszanie uwag dotyczących problemów danego osiedla.

Zebrani przedyskutowali wady i zalety organizacji WZCZ w jednej lub w dwóch częściach.

Prezes Zarządu dodała, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd zwołuje walne zgromadzenie, zawiadamiając członków o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części. Natomiast w kompetencjach Rady Nadzorczej jest ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę jednogłośnie - **Uchwała Nr 18/25**

Ad. 3 Sprawy bieżące

Następnie Zastępca Prezesa przedstawił wynik ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców budynku przy ul. Parandowskiego 3 w sprawie budowy dodatkowych urządzeń dźwigowych tj. podnośnika skośnego i zewnętrznego podnośnika pionowego. W przypadku dobudowy dwóch kolejnych urządzeń dźwigowych koszty utrzymania wzrosłyby trzykrotnie, w związku z tym większość właścicieli lokali zdecydowała o rezygnacji z dobudowy kolejnych urządzeń. Takie stanowisko jest jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o dofinansowanie w ramach programu Dostępność Plus.

Ponadto do Spółdzielni wpłynęło pismo mieszkańców budynku przy ul. Sejmu Śląskiego 2 w sprawie budowy windy w budynku. Zastępca Prezesa wyjaśnił, że we wrześniu 2020 roku właściciele lokali, większością głosów podjęli decyzję o budowie windy oraz o podwyższeniu stawki funduszu remontowego. Biorąc pod uwagę stan środków na funduszu remontowym oraz wysokość rocznych naliczeń można rozważyć wykonanie w tym roku projektu dobudowy podnośnika, a w 2026 roku zrealizować inwestycję.

Po przeprowadzonej dyskusji ustalono, że na kolejne posiedzenie zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej projekt korekty planów remontowych budynków mieszkalnych osiedla Halemba I, który po przyjęciu umożliwi wszczęcie postępowania przetargowego w 2025 r.

W dalszym ciągu posiedzenia zebrani podjęli niżej wymienione tematy:

1. Zapoznano się z pismem mieszkańca budynku przy ul. Gałczyńskiego 2, które w dniu dzisiejszym wpłynęło do Spółdzielni. Wysłuchano wyjaśnień Prezesa Zarządu. Uzgodniono, że odpowiedź Rady Nadzorczej zostanie sformułowana po dokładnym przeanalizowaniu na posiedzeniu w dniu 24.08.2025 r.
2. Na najbliższym dyżurze Radę Nadzorczą będą reprezentować Pan A. Pawlikowski oraz Pan J. Kot.

Ad. 4 Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.08.2025 r.

6

Na zakończenie posiedzenia rozpatrzono temat przyjęcia Protokołu z poprzedniego posiedzenia, głosowanie przebiegło w następujący sposób:

za: 4

przeciw: 0

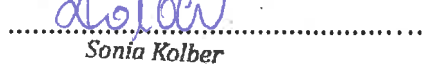
wstrzymało się: 1

Protokół został przyjęty większością głosów.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....
Sonia Kolber