

Protokół nr 13/XI/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 01.06.2023 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Izabella Kosterska - Zastępca Przewodniczącego R.N.
2. Narcyza Tonderska - Zastępca Przewodniczącego R.N./Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
3. Izabela Młynarska - Sekretarz R.N.
4. Zbigniew Olszowski - Przewodniczący Komisji Technicznej / Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
5. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
6. Krzysztof Dzierżan - Członek R.N.

Zaproszeni:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |
| 3. Kierownik Działu Technicznego | Barbara Rosłon |

Materiały na posiedzenie Rady Nadzorczej zostały przekazane do wszystkich członków Rady Nadzorczej drogą elektroniczną i w formie papierowej.

Zastępca Przewodniczącego - p. Narcyza Tonderska stwierdziła ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 11.05.2023 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Omówienie przygotowania do WZC.
2. Sprawozdanie z realizacji planu remontów za I kwartał 2023 r.
3. Sprawozdanie z realizacji planu GZM za I kwartał 2023 r.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Prezes Zarządu omówiła ostatnie szczegóły dotyczące przygotowań do WZC w dniu 03.06.2023 r. Wszystkie sprawy organizacyjne zostały już załatwione, a w dniu 02.06.2023 r. do sali obrad zostaną dostarczone potrzebne materiały i nastąpi sprawdzenie przygotowania sali i urządzeń.

Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu do wiadomości.

Ad. 2

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że po zapoznaniu się w dniu 30.05.2023 r. z przygotowanym przez Zarząd materiałem Komisja Techniczna pozytywnie oceniła poziom zaawansowania realizacji Planu Remontów na 2023 rok. Większość zaplanowanych zadań jest już zrealizowanych lub w toku.

Kierownik Działu Technicznego poinformowała, że na zebraniu z mieszkańcami budynku przy ul. Żeromskiego 15 w dniu 24.05.2023 r. w sprawie omówienia możliwości doposażenia budynku w zewnętrzne dźwigi osobowe oraz planowanych remontów i związanych z tym kosztów podjęto decyzję o zbieraniu środków finansowych z przeznaczeniem na remont elewacji i balkonów z wymianą barier na nowe. Jednocześnie mieszkańcy podjęli decyzję o odstąpieniu w roku bieżącym od remontu klatek schodowych na rzecz wykonania projektu remontu elewacji i balkonów, wystąpienia o pozwolenie na budowę i o realizacji robót w 2024 r. oraz o wystąpieniu do Rady Nadzorczej z wnioskiem o pożyczkę z funduszu interwencyjnego. Podjęli także jednogłośnie decyzję o podniesieniu stawki funduszu remontowego budynku o 1,50 zł/m²/miesiącnie tj. z 2,00 zł/m² na 3,50 zł/m².

Pani Prezes uzupełniła, że dopiero przetarg na wykonanie remontu elewacji pokaże, czy podwyżka stawki na fundusz remontowy jest wystarczająca i wówczas będzie można ją odpowiednio skorygować, ale środki już będą zbierane na przedmiotowy cel.

Wobec powyższego Zarząd wnioskuje o wykreślenie z planu remontów na rok 2023 poz. „remont klatek schodowych” w budynku przy ul. Żeromskiego 15 i podjęcie uchwały o ustaleniu nowej miesięcznej stawki na fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu od dnia 01.10.2023 r.

Rada Nadzorcza zaakceptowała powyższy wniosek i jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 15/XI/2023 w sprawie nowej miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Żeromskiego 15 w wysokości 3,50 zł/m².

Ponadto Zarząd wystąpił z wnioskiem o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Wrzeciono 49A w wysokości 350 000 zł na realizację planu remontów w 2023 roku tj. remont balkonów z wymianą barier na nowe wraz z naprawą tynku i malowaniem elewacji.

W dniu 24 listopada 2022 r. doszło do pożaru w lokalu nr 12 w/w budynku, skutkiem czego zniszczeniu uległa część elewacji oraz trzy balkony.

W dniu 10.05.2023 r. w wyniku przetargu nieograniczonego wyłoniono wykonawcę robót. Komisja przetargowa jednogłośnie dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty za wynegocjowaną kwotę brutto 450 000 zł.

Dotychczas budynek otrzymał odszkodowanie z tyt. szkód po pożarze w łącznej kwocie 21 917,55 zł. Możliwe jest uzyskanie jeszcze wyższego odszkodowania, ale dopiero po przedstawieniu ubezpieczycielowi kopii faktur za wykonane naprawy i remonty w terminie do 30.01.2025 r.

Z analizy salda funduszu remontowego budynku przy obecnej stawce i przy koszcie remontu w wysokości 450 000,00 zł wynika, że potrzebna jest pożyczka z funduszu interwencyjnego w wysokości 350 000,00 zł.

Przy aktualnej stawce na funduszu remontowym okres spłaty pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni byłby zbyt długi, wobec czego Zarząd proponuje podniesienie miesięcznej stawki funduszu remontowego o co najmniej 1,60 zł/m² tj. do kwoty 4,00 zł/m² miesięcznie.

Ponownej analizy okresu spłaty pożyczki należy dokonać po rozliczeniu funduszu remontowego za rok 2023.

Powyższy wniosek o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego i podniesienie stawki opłat na fundusz remontowy uzyskał poparcie Samorządu Budynku.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 16/XI/2023 w sprawie nowej miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 49A w wysokości 4,00 zł/m².

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 17/XI/2023 w sprawie udzielenia mieszkańcom budynku przy ul. Wrzeciono 49A pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 350 000,00 zł.

Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła sprawozdanie Zarządu z realizacji planu remontów za I kwartał 2023 r.

Ad. 3

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że w dniu 30.05.2023 r. członkowie Komisji dokonali analizy przedstawionego przez Zarząd sprawozdania z realizacji planu GZM za I kwartał 2023 r. i stwierdzają, że realizacja planu jest prawidłowa.

Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie Zarządu z realizacji planu GZM za I kwartał 2023 r. bez uwag.

Ad. 4

4.1 Zgodnie z wcześniejszą zapowiedzią Zarząd zwrócił się z wnioskiem o zmianę stawek miesięcznych opłat w pozycji „konserwacja i przeglądy” na pokrycie kosztów usług konserwacyjnych firmy Instalatorstwo Sanitarne i Ogrzewania Usługi Budowlane – Eugeniusz Kwaśniak począwszy od dnia 1 października 2023 r.

Pan Eugeniusz Kwaśniak - firma Instalatorstwo Sanitarne i Ogrzewania Usługi Budowlane zwrócił się do Spółdzielni z podaniem o podwyżkę z uwagi na wzrost cen rynkowych materiałów - inflacja w latach 2021 - 2023 wyniosła łącznie 19,5%, natomiast przeciętne wynagrodzenie wzrosło o 20%, a wzrost płacy minimalnej od 01.07.2023 r. wyniesie 29% w stosunku do 2021 roku. Powoduje to wyższe koszty utrzymania firmy i realizacji usług.

W dniu 9 marca br. odbyło się spotkanie członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej z p. Eugeniuszem Kwaśniakiem, na którym omówiony został temat jakości wykonywanych usług

oraz zostały przeprowadzone negocjacje, w wyniku których ustalono ostateczne kwoty podwyżki wynagrodzenia za wykonywane usługi.

Skalkulowane nowe stawki opłat w poz. „konserwacja i przeglądy” zostały zróżnicowane dla poszczególnych budynków w oparciu o przewidywane koszty i stan środków finansowych zgromadzonych na dzień 31.12.2022 r. na rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Uwzględniono również przewidywane koszty obowiązkowych przeglądów rocznych oraz pięcioletnich, a także koszty, które będzie trzeba ponieść w przypadku wystąpienia sytuacji trudnych do przewidzenia np. na skutek zdarzeń losowych.

Z uwagi na powyższe i ze względu na to, że współpraca z firmą przebiega prawidłowo, Zarząd zawniósł o przyjęcie z dniem 1.10.2023 r. nowych stawek opłat w pozycji „konserwacja i przeglądy” dla 17 budynków. Natomiast w 15 budynkach stawki pozostaną utrzymane na dotychczasowym, niezmiennym poziomie, ponieważ budynki te posiadają do dyspozycji środki zgromadzone na rozliczeniach międzyokresowych pozwalające na zabezpieczenie przewidywanych kosztów.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 18/XI/2023 w sprawie zmiany miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów usług konserwacyjnych (poz. „konserwacja i przeglądy”).

- 4.2** Zarząd Spółdzielni wystąpił o podjęcie Uchwały w sprawie zatwierdzenia nowej stawki czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego od dnia 01 października 2023 roku w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji i innych opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie nieruchomości budynkowych i nieruchomości gruntowych będących w zasobach Spółdzielni.

Obecna stawka, która obowiązuje od 01.04.2016 r. jest niedoszacowana i nie pokrywa kosztów eksploatacji. W ciągu ostatnich 8 lat znacznie wzrosły koszty firm konserwacyjnych i budowlanych oraz innych usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne.

Zmiana stawki czynszu najmu o 3,00 zł/m² tj. z kwoty 8,50 zł/m² na kwotę 11,50 zł/m² jest konieczna celem zabezpieczenia środków finansowych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych z zachowaniem płynnego regulowania płatności.

Zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - wysokość czynszu nie może przekroczyć w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej tj. 20,84 zł/ m² miesięcznie.

Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 marca 2023 r. została ustalona od dnia 01.04.2023 r. do dnia 30.09.2023 r. wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m.st. Warszawy w kwocie 8.335,17 zł.

W zasobach Spółdzielni są 32 lokale mieszkalne o statusie prawa najmu o powierzchni użytkowej lokali 1.369,21 m².

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 19/XI/2023 w sprawie wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Ad. 5

- 5.1** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.
- 5.2** Ustalono, że najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dn. 06.07.2023 r., a następne w dniu 31.08.2023 r.
- 5.3** W dniu 06.07.2022 r. dyżur Członka Rady Nadzorczej będzie pełnił p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.