

**W dniu Protokół nr 24/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej
w dniu 29.04.2021 r.**

Z uwagi na trwający stan epidemii koronawirusa i wprowadzenie obostrzeń posiedzenie Rady Nadzorczej zostało przeprowadzone w formie pracy zdalnej tj. członkowie Rady Nadzorczej wypowiadali się za pomocą poczty e-mail i telefonicznie.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Artur Bryzek | - Przewodniczący R.N. |
| 2. Adam Gezek | - Zastępca Przewodniczącego R.N. |
| 3. Maria Wojciechowska | - Zastępca Przewodniczącego R.N. |
| 4. Narcyza Tonderska | - Sekretarz R.N. |
| 5. Krzysztof Dzierżan | - Przewodniczący Komisji Technicznej |
| 6. Adam Gasik | - Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej |
| 7. Lesław Korzeniewicz | - Przewodniczący Komisji Lokalowej |
| 8. Grzegorz Zieliński | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |

Zaproszeni:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Główny Księgowy - Członek Zarządu | Ewa Kuśmierczuk |
| 3. Przewodniczący Rady Osiedla Bielany | Janusz Piotrowski |
| 4. Przewodnicząca Rady Osiedla Wrzeciono | Halina Malinowska |

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

W obradach Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym korzystając z poczty e-mail brali udział: p. Artur Bryzek, p. Krzysztof Dzierżan, p. Adam Gasik i p. Narcyza Tonderska, a telefonicznie – p. Adam Gezek, p. Maria Wojciechowska, p. Lesław Korzeniewicz, i p. Grzegorz Zieliński.

Również Przewodniczący Rad Osiedli uczestniczyli w obradach korzystając z kontaktu telefonicznego.

Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek obrad:

1. Sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2020 r. wraz z rozliczeniem przychodów i kosztów na budynki.
2. Analiza kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW,CW i CO) za 2020 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

Po zapoznaniu się z treścią protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 25.03.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej przyjęła protokół.

Ad. 1

Komisja Ekonomiczno-Finansowa po dokonaniu analizy materiału przygotowanego przez Zarząd „Wykonanie planu GZM za IV kwartały na dzień 31.12.2020 r.” stwierdziła, że:

1. Plan przychodów od lokali mieszkalnych i garaży oraz z najmu lokali mieszkalnych (1.380.000,00 zł) został zrealizowany na poziomie 1.392.856 zł (100,93%), a plan kosztów eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią (1.629.790 zł), został wykonany w wysokości 1.602.508 zł, a więc wynik ujemny (przychody – koszty) wyniósł 311.909,00 zł., przy planowanym -367.940 zł. Wynik na działalności gospodarczej w wysokości 132.700 zł zmniejsza ujemne saldo eksploatacji, wobec czego wynik łączny GZM za rok 2020 zamyka się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 179.209 zł.
2. Koszty płac Zarządu i pracowników biura Spółdzielni wraz z kosztami pochodnymi wynagrodzeń stanowią 81,57% kosztów eksploatacji podstawowej, a łącznie z pozostałymi kosztami osobowymi (świadczenia urlopowe, szkolenia, badania i koszty bhp) 83,57% tych kosztów.
3. Na plus wykonania planu za rok ubiegły należy zaliczyć zmniejszenie kosztów ogółem i planowanej nadwyżki kosztów nad przychodami.

Reasumując Komisja Ekonomiczno-Finansowa zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie wykonania planu GZM za rok 2020.

Pan Grzegorz Zieliński zauważył, że pomimo uwarunkowań spowodowanych pandemią koronawirusa, które zaowocowały zmniejszonymi przychodami z tytułu czynszu najmu od lokali użytkowych, jak również w związku ze znacząco niższymi przychodami z tytułu oprocentowania lokat bankowych, na koniec 2020 roku Spółdzielnia osiągnęła zdecydowanie lepszy wynik finansowy niż był planowany.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili uwag i zapytań co do materiału przygotowanego przez Zarząd, podobnie jak Przewodniczący Rad Osiedli.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 32/X/2021 w sprawie zatwierdzenia wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2020 rok.

Ad. 2

Po zapoznaniu się z przedstawionym przez Zarząd dokumentami dot. kosztów ciepła C.O. i C.W. za rok 2020 w porównaniu do 2019 roku oraz załączonym opracowaniem, Komisja Rewizyjna uważa, że przedmiotowy zakres działań jest cały czas monitorowany i analizowany, a w przypadkach niejasnych lub wymagających podejmowania działań, są niezwłocznie podejmowane stosowne kroki zaradcze.

W odniesieniu do zużycia wody, w porównywalnych okresach, nastąpił niewielki spadek zużycia w lokalach o 1,5%, a także spadek wg faktur MPWiK o 2,7%.

Średni udział wody technicznej wyniósł jedynie 3,40% i w porównaniu do analogicznego udziału w 2019 roku, który wynosił 4,65%, stanowi to spadek o 27%. Jedynie w budynku przy ul. Marymonckiej 151 procentowy udział przekroczył nieznacznie 10%.

W zakresie rozliczenia energii cieplnej C.W i C.O., zużycie ciepła oraz podgrzewu c.w. utrzymuje się na porównywalnym poziomie, natomiast nastąpił wzrost kosztów energii cieplnej wzrósł o 7,4% co spowodowane zostało zmianą taryfy Veolia Energia Warszawa S.A., wprowadzoną od 01.09.2019 r.

Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła działania Zarządu i zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu dot. kosztów ciepła C.O. i C.W. za rok 2020 w porównaniu do 2019 roku.

Członkowie Rady Nadzorczej i Przewodniczący Rad Osiedli nie wnieśli uwag i zapytań dotyczących materiału przygotowanego przez Zarząd.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2020 r.

Ad. 3

Zarząd przedstawił wniosek o podjęcie uchwały w sprawie podniesienia stawki odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali budynku **Nałkowskiej 9** z dniem **1 sierpnia 2021 r.** o kwotę **0,50 zł** za 1 m² tj. ze stawki **2,00 zł/m²** na stawkę **2,50 zł/m²** pow. użytkowej lokalu.

Jak wynika z przedstawionej przez Zarząd kalkulacji, podwyżka jest konieczna, aby zrealizować zaplanowany na rok 2021 „remont balkonów i loggii” i zaakceptował ją jednogłośnie Samorząd Budynku.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 33/X/2021 w sprawie wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Nałkowskiej 9.

Ad. 4

4.1 Nie wpłynęła korespondencja do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

4.2 W związku z obradami w formie pracy zdalnej dyżur członka Rady Nadzorczej nie odbył się.

Na tym posiedzenie zakończono.