

**Protokół nr 26/X/2021  
z posiedzenia Rady Nadzorczej  
w dniu 10.06.2021 r.**

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. Przewodniczący Rady Osiedla Bielany   | Janusz Piotrowski  |
| 3. 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.

Obrady otworzył Przewodniczący - p. Artur Bryzek, który stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

**Po zapoznaniu się z treścią protokołu z posiedzenia w dn. 20.05.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku przeprowadzonego głosowania przyjęła protokół.**

**Przyjęto następujący porządek obrad:**

1. Omówienie przygotowania do WZC.
2. Sprawozdanie z realizacji planu remontów za I kwartał 2021 r.
3. Sprawozdanie z realizacji planu GZM za I kwartał 2021 r.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencja.

**Ad. 1**

Pan Artur Bryzek i p. Narcyza Tonderska przypomnieli na wstępie, że z uwagi na nadal istniejący stan pandemii ogłoszony do odwołania i rozprzestrzenianie się zakażeń wirusem SARS-CoV-2, a także obowiązujące obostrzenia w kwestii organizowania zgromadzeń, nie ma możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w zaplanowanym terminie tj. 12 czerwca 2021 r.

Wobec tego omówienie pkt 1 przyjętego porządku obrad nastąpi wówczas, gdy nowy termin zwołania WZC zostanie ustalony. Temat był szczegółowo omówiony na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 20.05.2021 r.

**Ad. 2**

W dniu 09.06.2021 r. Komisja Techniczna spotkała się z Kierownikiem Działu Technicznego w celu oceny realizacji planu rzeczowo-finansowego remontów na dzień 24.05.21 r. na podstawie analizy przygotowanego przez Zarząd materiału.

Komisja Techniczna stwierdziła, że z zaplanowanej kwoty 4 084 085,04 zł zostały zawarte umowy na roboty oraz rozpoczęto prace na kwotę 1 921 830,41 zł w tym:

osiedle Bielany	- 1 463 230,34 zł
osiedle Wrzeciono	- 458 600,07 zł

Kierownik Działu Technicznego przedstawiła informację, że Spółdzielnia została zobowiązana przez Wydział Ochrony Środowiska Dzielnicy Bielany do zlecenia wykonania ekspertyz ornitologicznych i chiropterologicznych na wszystkie budynki, w których są realizowane i zaplanowane roboty

budowlane tj. elewacja, dachy, balkony. Temat został wywołany przez Wydział Ochrony Środowiska Dzielnicy Bielany na podstawie złożonego zapytania w trybie udzielenia informacji publicznej o zachowaniu przez Spółdzielnię przepisów w zakresie ochrony przyrody przy inwestycjach.

Tym samym Spółdzielnia zmuszona była do zmiany terminów remontu Nałkowskiej 9 (balkony), Nałkowskiej 5 (dach). Marymoncka 143 (balkony) – roboty prowadzone będą pod nadzorem ornitologa z uwagi na występujące siedliska ptaków.

Przeprowadzono 6 przetargów w trybie bezpośredniego porozumiewania się na odległość, przy udziale członków Komisji Technicznej i Samorządów Budynku. Komisja oceniła bardzo pozytywnie zaangażowanie Samorządów w sprawy zakresów robót remontowych i finansów poszczególnych budynków. Jednocześnie Komisja poparła wniosek Zarządu w sprawie podniesienia stawki na funduszu remontowym budynku Nałkowskiej 7.

Reasumując Komisja Techniczna pozytywnie oceniła dotychczasowe działania działu technicznego i wniosła o przyjęcie informacji Zarządu o realizacji planu rzeczowo-finansowego remontów na dzień 24.05.2021 r.

W ramach dyskusji odnośnie opinii ornitologicznych p. Narcyza Tonderska dodała, że jest wykonana pełna dokumentacja fotograficzna miejsc, gdzie potencjalnie mogą znaleźć się miejsca gniazdowania ptaków i w odległości 5 m od tych miejsc nie można prowadzić robót, dlatego np. rozpoczęty remont w budynku przy ul. Nałkowskiej 9 musiał być wstrzymany do dn. 15.08.2021 r. tj. do czasu zakończenia lęgów i opuszczenia gniazd przez ptaki. Jest to bardzo poważny problem, gdyż firma, która wygrała przetarg i rozpoczęła prace musiała zejść z budowy i nie wiadomo, w jakim terminie, po okresie lęgowym ptaków, będzie mogła kontynuować roboty.

Pan Adam Gezek przypomniał, że wypełnienie obowiązku uzyskania opinii ornitologicznej przez inwestora remontu czyli Spółdzielnię wiąże się także z niemałymi kosztami.

***Po zakończeniu dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie realizacji planu remontów za I kwartał 2021 r. wg stanu na dzień 25.05.2021 r.***

### **Ad. 3**

Omówiono wyniki wykonania planu GZM za I kwartał 2021 r.

Komisja Ekonomiczno-Finansowa nie wniosła zastrzeżeń do sprawozdania przedstawionego przez Zarząd i zarekomendowała Radzie Nadzorczej jego przyjęcie.

Po krótkiej dyskusji przeprowadzono głosowanie, w wyniku którego ***Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła sprawozdanie Zarządu w sprawie realizacji planu GZM za I kwartał 2021 r.***

### **Ad. 4**

**4.1** Pani Katarzyna Orłowska zreferowała wniosek Zarządu o podjęcie uchwały w sprawie podniesienia z dniem **1 października 2021 r.** stawki odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali budynku **Nałkowskiej 7** o kwotę **0,50 zł** za 1 m<sup>2</sup> tj. ze stawki **2,00 zł/m<sup>2</sup>** na stawkę **2,50 zł/m<sup>2</sup>** pow. użytkowej lokalu.

Z inicjatywą podwyżki wystąpił wcześniej Samorząd Budynku, uzasadniając, że przy zaplanowanym zakresie remontów obecna miesięczna stawka na funduszu remontowym **2,00 zł/m<sup>2</sup>** pow. użytk. lokalu jest zbyt mała i należałoby ją podnieść o **0,50 zł/m<sup>2</sup>** celem zminimalizowania wyniku ujemnego na tym funduszu na koniec 2021 r. Wyższa stawka pozwoli również w krótszym czasie zebrać odpowiednie środki na przyszłe remonty.

W trakcie dyskusji zauważono, że przy obecnej inflacji podobna konieczność podnoszenia stawki na fundusz remontowy czeka zapewne wszystkie budynki, gdyż aktualne stawki nie będą prawdopodobnie wystarczały na zebranie realnych kwot dla wykonania koniecznych remontów. Również czekanie z remontami, aż zostaną zebrane potrzebne kwoty, wydaje się niewłaściwe, bo ceny rosną w takim tempie, że trudno będzie je „dogonić” bez podwyżek, a w międzyczasie stan techniczny budynków będzie się pogarszał.

Pani Prezes Katarzyna Orłowska również podzieliła to zdanie, stwierdzając, że trzeba będzie myśleć o podwyżkach stawek dla innych budynków do poziomu ok. 2,70 - 3,00 zł/m<sup>2</sup> pow. użytk. lokalu.

Pan Adam Gasik stwierdził, że skoro Samorząd sam wnioskuje o podwyżkę, to należy się do tego wniosku przychylić.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 37/X/2021 w sprawie wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Nałkowskiej 7.***

- 4.2** Omówiono wniosek Zarządu w sprawie zmiany stawki miesięcznych opłat dla budynku przy ul. Marymonckiej 145 w poz. „utrzymanie czystości i zieleni” z kwoty **0,55 zł/m<sup>2</sup>** na kwotę **0,70 zł/m<sup>2</sup>** pow. użytk. lokalu tj. podwyżka o **0,15 zł/m<sup>2</sup>** na pokrycie kosztów utrzymania zieleni począwszy od **dnia 1 października 2021 roku**.

Pismem z dnia 15 maja 2021 r., które zostało odczytane, Samorząd Budynku przy ul. Marymonckiej 145 zwrócił się do Zarządu z prośbą o podwyższenie miesięcznej stawki opłat na utrzymanie zieleni 0,15 zł/m<sup>2</sup> pow. użytk. lokalu w związku z koniecznością rekultywacji zieleni - wykonania nasadzeń oraz likwidacji krzewów samosiejek.

Oceniając prośbę Samorządu budynku jako uzasadnioną, Zarząd zawniósł o przyjęcie zaproponowanej stawki opłat w poz.: „utrzymanie czystości i zieleni” w budynku ul. Marymonckiej 145 z dniem 1.10.2021 r.

***Odczytano projekt Uchwały nr 38/X/2021 w sprawie zmiany wysokości stawki opłat w poz. „utrzymanie czystości i zieleni” dla budynku przy ul. Marymonckiej 145.***

***W wyniku głosowania uchwała została jednogłośnie przyjęta przez Radę Nadzorczą.***

#### **4.3**

Omówiono temat realizacji remontu elewacji i przebudowę (powiększenie) balkonów budynku przy ul. Kasprowicza 86, wyniki przetargu na wyłonienie wykonawcy tego zadania oraz sposób jego sfinansowania.

***W wyniku przeprowadzonego głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na kontynuację postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy remontu elewacji i przebudowy (powiększenia) balkonów budynku przy ul. Kasprowicza 86, a także na udzielenie w roku 2022 pożyczki z funduszu interwencyjnego na realizację w/w zadania, pod warunkiem spełnienia wymogów regulaminowych (podpisy min. 60% mieszkańców) i podniesienia stawki opłat na fundusz remontowy w następnym roku. Remont zostanie wykonany w 2022 r.***

#### **Ad. 5**

- 5.1** ***Ustalono, że następne spotkanie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 01.07.2021 r. o godz. 17.00, a kolejne w ostatni czwartek sierpnia br. Na spotkaniu sierpniowym zostanie podjęta decyzja, o terminie zwołania WZC za rok 2019 i 2020.***
- 5.2** ***Ustalono, że po zakończeniu okresu urlopowego tj. nie wcześniej niż we wrześniu br. przy udziale Kierownika Działu Technicznego i inspektora nadzoru ds. ogólnobudowlanych Rada Nadzorcza ponownie szczegółowo omówi i przeanalizuje zakres remontu murów oporowych przy budynkach Marymoncka 145 i 149 w celu zatwierdzenia jego realizacji i wpisania do planu remontów.***
- 5.3** Prezes Zarządu poinformowała, że Spółdzielnia otrzymała już z Banku Gospodarstwa Krajowego projekt umowy o udzielenie pożyczki z Funduszu Dostępności na dofinansowanie

zrealizowanego już zadania polegającego na przebudowie klatki schodowej i montaż windy w budynku przy ul. Perzyńskiego 9.

- 5.4** Nie wpłynęła korespondencja do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.
- 5.5** Pani Maria Wojciechowska poinformowała, że nie było zgłoszeń osób zainteresowanych spotkaniem z członkiem Rady Nadzorczej podczas dyżuru.
- 5.6** W dniu 01.07.2021 r. dyżur Członka Rady Nadzorczej pełnić będzie p. Maria Wojciechowska, o ile do Spółdzielni wpłynię wnioski osoby zainteresowanej.

Na tym posiedzenie zakończono.