

**Protokół nr 31/X/2021**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18.11.2021 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. Główny Księgowy - Członek Zarządu   | Ewa Kuśmierczuk    |
| 3. Kierownik Działu Technicznego       | Barbara Rosłon     |
| 4. Przewodniczący Rady Osiedla Bielany | Janusz Piotrowski  |

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 odczytaniu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 21.10.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku przeprowadzonego głosowania przyjęła protokół.**

**Przyjęto następujący porządek obrad:**

1. Ocena realizacji planu remontów za trzy kwartały 2021 r. oraz informacja o książkach obiektów.
2. Przygotowanie budynków do zimy.
3. Ocena wyników rzeczowo – finansowych realizacji planu GZM za trzy kwartały 2021 r.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencja.

**Ad. 1 i 2**

W dn. 16.11.2021 r. odbyło się posiedzenie Komisji Technicznej przy udziale p. Barbary Rosłon – kierownik Działu Technicznego.

Podczas posiedzenia Komisja Techniczna przeanalizowała materiał Zarządu dot.: realizacji planu rzeczowo – finansowego remontów na dzień 02.11.2021 r. oraz przygotowania budynków do zimy oraz bardzo szczegółowo omówiła wszystkie pozycje. Członkowie Komisji nie wnieśli szczególnych uwag, oceniając, że remonty są realizowane wg przyjętego planu.

Z zaplanowanej kwoty 4 235 479,69 zł zostały zawarte umowy na roboty oraz rozpoczęto prace na kwotę 2 647 980,32 zł w tym: Osiedle Bielany 1 798 829,36 zł, Osiedle Wrzeciono 849 150,96 zł.

Dla budynku ul. Kasprowicza 86 została zawarta Umowa na remont elewacji z powiększeniem balkonów

Dla budynku przy ul. Marymoncka 147 na remont klatek schodowych przy zwiększonym na wniosek Samorządu Budynku zakresie robót zawarto umowę i rozpoczęto roboty, a ich planowane zakończenie i rozliczenie nastąpi w I kwartale 2022 r.

Komisja Techniczna zapoznała się z dokumentami dotyczącymi wykonania robót dodatkowych instalacji elektrycznej oświetleniowej w czterech klatkach schodowych budynku Marymoncka 147,

zgodnie z zaleceniem Urzędu Dozoru Technicznego. UDT zalecił wykonanie dodatkowego oświetlenia przed wszystkimi drzwiami przystankowymi dźwigów, celem dostosowania natężenia oświetlenia do obowiązujących przepisów i norm.

Biorąc pod uwagę poprawę efektywności energetycznej budynku, która przełoży się na zmniejszenie zużycia energii, a tym samym jej kosztów oraz ze względu na rozpoczęty remont klatek schodowych Komisja Techniczna uznała za zasadne i zaakceptowała realizację powyższych robót w branży elektrycznej.

Komisja dokonała także przeglądu ksiąg obiektów budowlanych dla budynków Żeromskiego 11, Żeromskiego 13a i Marymoncka 143, stwierdzając, że prowadzone są prawidłowo. Na bieżąco uzupełniane są wpisy dotyczące przeprowadzanych badań i remontów.

Po zapoznaniu się z materiałem Zarządu w sprawie przygotowania budynków do zimy, Komisja uznała, że na bieżąco monitorowany jest stan techniczny elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, w szczególności połączeń dachowych, obróbek blacharskich i elewacji, a Spółdzielnia jest przygotowana do sezonu zimowego.

Komisja pozytywnie oceniła dotychczasowe działania działu technicznego i wnosi o przyjęcie informacji Zarządu o realizacji planu rzeczowo-finansowego remontów na dzień 02.11.2021 r. oraz przygotowania budynków do zimy.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu dotyczące realizacji planu rzeczowo – finansowego na dzień 02.11.2021 r. oraz przygotowania budynków do zimy.***

### **Ad. 3**

W dn. 17.11.2021 r. Komisja Ekonomiczno – Finansowa przeanalizowała przygotowany przez Zarząd materiał dotyczący wykonania planu finansowego GZM za III kwartał 2021 r. i nie wnosi zastrzeżeń do przedstawionego sprawozdania.

W większości pozycji poziom kosztów jest niższy od procentowego wskaźnika wynikającego z upływu  $\frac{3}{4}$  roku, co wskazuje na racjonalne i oszczędne gospodarowanie środkami. Pozycje przekraczające plan roczny (np. odśnieżanie dachów) lub wykazujące zbyt niskie wykonanie po stronie przychodów (odsetki od lokat) zostały już odnotowane przez Komisję przy ocenie realizacji planu GZM za I kwartał 2021 r. Przekroczenie kosztów działalności opodatkowanej (81% planu) wynika z rozliczenia mediów za I półrocze lokalu Spółdzielni mieszczącego się Przy Agorze 28. Dodatkowa kwota zostanie rozliczona z najemcą lokalu.

Komisja Ekonomiczno-Finansowa zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu z wykonania planu GZM za III kwartały 2021 roku.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego GZM za III kwartał 2021 r.***

Następnie przedyskutowano sposób prezentacji odpisu na fundusz remontowy oraz planowania niektórych pozycji kosztów – np. badań okresowych, kosztów bhp, pielęgnacji zieleni, czy też odśnieżania i usuwania wiatrołomów.

W ramach otwartej dyskusji p. Adam Gasik stwierdził, że nadal ma wątpliwości co do sposobu prezentacji wyników realizacji planu finansowego, zwłaszcza w niektórych pozycjach np. poz. fundusz remontowy. Prezentacja wyników powinna być jednolita dla całości planu. Natomiast przy zastosowaniu metody memoriałowej dla części pozycji i metody kasowej dla innych, dość trudno jest całość analizować i oceniać wyniki bez dodatkowych objaśnień.

Pani Katarzyna Orłowska wyjaśniła, że dyskusja na w/w temat toczyła się już wiele lat temu i zakończyła się wspólnym stanowiskiem Rady Nadzorczej i Zarządu, aby przyjmując obecnie stosowaną metodę, ponieważ pozwala ona uniknąć rozbieżności między informacjami podawanymi w sprawozdaniach z realizacji planu remontów i sprawozdaniach z realizacji planu finansowego, gdzie cały odpis roczny na funduszu remontowym jest już od samego początku roku pokazywany jako przychód, pomimo że faktyczne wpływy dokonują się przez cały rok. W taki sam sposób jako jednorazowy odpis czyli 100% pokazuje się tę pozycję w planie GZM zarówno po stronie przychodów jak i kosztów. Oczywiście można tę prezentację zmienić, ale wówczas tak samo powinno się postąpić z innymi pozycjami np. kosztami, które nie mogą być rozłożone równomiernie na cały rok jak np. niektóre opłaty cywilno-prawne, usuwanie śniegu i lodu, prenumeraty, które są płacone jednorazowo lub w krótkim okresie czasu. Przygotowywane przez Zarząd sprawozdania z wykonania planu

finansowego nie mają charakteru ściśle księgowo-rachunkowego, a raczej informacyjny, aby w prosty sposób pokazać, jak Spółdzielnia zarządza finansami. Niezależnie od tego dane dotyczące finansów danego roku lub jego części zawsze są obarczone pewną niedokładnością, bowiem wiele pozycji GZM w tym właśnie fundusz remontowy podlega rozliczeniu w czasie i aby były przedstawione w pełni dokładnie należałoby pokazać dodatkowo bilans otwarcia na początek roku, przychód i wydatki na chwilę sporządzania sprawozdania.

Pani Ewa Kuśmierczuk dodała, że prezentacja uwzględniająca środki na rozliczeniach międzyokresowych jest co roku przygotowywana dla Samorządów Budynków, aby miały one ścisłą orientację, jakimi środkami dysponują na daną chwilę i jakie wydatki mogą planować na kolejny okres.

Pani Kuśmierczuk podkreśliła, że można byłoby bardziej kierować się współmiernością przychodów i kosztów, aby zlikwidować niedokładności wskaźników procentowych wykonania planu, ale i przy obecnej prezentacji Zarząd w przedstawianych zestawieniach zamieszcza uzasadnienia i wyjaśnienia osiągniętych wyników, które wskazują przyczyny w/w niedokładności.

Pan Gasik zaproponował, aby przy konstruowaniu planu na kolejny rok zmienić prezentację chociaż niektórych pozycji, np. badań okresowych, kosztów bhp, pielęgnacji zieleni, czy też odśnieżania i usuwania wiatrołomów, które najbardziej wpływają na odchylenia wyników procentowych.

Pan Adam Gezek zgłosił wątpliwość, czy to dałoby pożądaný efekt, nie powodując innych zaburzeń.

Pani Katarzyna Orłowska dodała, że koszty w pozycjach wymienionych przez p. Gasika są dość trudne do zaplanowania, gdyż znajdują się tam również koszty będące następstwem niemożliwych do przewidzenia zjawisk pogodowych lub przypadków losowych (np. wiatrołomy, nadzwyczajne opady śniegu i oblodzenie, koszty badań kontrolnych pracowników, którzy przebywali ponad 30 dni na zwolnieniu lekarskim).

*Ostatecznie ustalono, że dotychczasowy sposób prezentacji planu GZM i okresowych sprawozdań z jego wykonania pozostaje bez zmian.*

#### **Ad. 4**

##### **4.1** Prezes Zarządu przedstawiła wniosek Zarządu o podjęcie uchwały w sprawie rozliczania w czasie przychodów i kosztów w pozycji „konserwacja domofonów”.

Uzasadniła, że w przeszłości konserwacja domofonów we wszystkich budynkach była prowadzona przez tę samą firmę. Obecnie już w 6 budynkach przy okazji remontów klatek schodowych lub wymiany instalacji elektrycznej została zmodernizowaną instalacja domofonowa, z czego dla 5 budynków umowy na wykonanie w/w remontów zostały podpisane w ten sposób, że wykonawcy są zobowiązani dodatkowo do świadczenia usługi konserwacji domofonów w okresie gwarancji. Dlatego w tych budynkach są obecnie zerowe koszty w tej pozycji i zasadne wydaje się rozliczanie opłat wnoszonych na ten cel osobno na każdy budynek. Z uwagi na powyższe Zarząd zwraca się z wnioskiem o podjęcie uchwały, która umożliwi, aby od dn. 01.01.2021 r. rozliczać w czasie różnicę pomiędzy przychodami a kosztami w pozycji „konserwacja domofonów” za każdy rok kalendarzowy dla poszczególnych nieruchomości.

Wyniki dla każdej nieruchomości w poz. *Koszty zależne – konserwacja domofonów* podlegać będą przeniesieniu na konto rozliczeń międzyokresowych i zwiększać odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 41/X/2021 w sprawie rozliczania przychodów i kosztów w pozycji „konserwacja domofonów”.***

##### **4.2** Omówiono wniosek Zarządu o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia nowej wysokości miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych w poz. „energia elektryczna od dn. 01.01.2022 r. dla 28 budynków na pokrycie zwiększonych kosztów energii elektrycznej.

Przeprowadzona została szczegółowa analiza przychodów i kosztów w oparciu o zużycie energii elektrycznej oraz przewidywanych kosztów w latach 2022 i 2023 wraz z dokładnym rozbićm na poszczególne składniki.

Zmiana wysokości kosztów energii elektrycznej została spowodowana wzrostem cen rynkowych. Spółdzielnia w sierpniu 2021 r. zawarła z dostawcą - innogy Polska S.A. aneks do kompleksowej umowy sprzedaży energii elektrycznej oraz świadczenia usług dystrybucji na

kolejne 2 lata tj. od dn. 01.01.2022 r. do dn. 31.12.2023 r., gwarantując sobie w tym okresie stałe ceny dot. Pozycji: *Oplata za sprzedaż energii* i *Oplata handlowa*.

W związku z powyższymi zmianami Zarząd przeprowadził kalkulację przychodów i kosztów zużycia energii elektrycznej na lata 2022 i 2023, którą przedstawił Radzie Nadzorczej.

Po wyliczeniu nowej stawki na pokrycie przewidywanych, zwiększonych kosztów uwzględniono rozliczanie kosztów energii elektrycznej w czasie, w celu wykazania, czy występuje konieczność pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami wg stanu na dzień 31.12.2021 r.

Jak wynika z w/w kalkulacji, wprowadzenie nowej wysokości opłat jest konieczne tylko dla 28 z 32 budynków. Pozostałe budynki tj. Nalkowskiej 5, Żeromskiego 11, Szegedyńska 12 oraz Wrzeciono 47A mają zgromadzoną wystarczającą ilość środków na pokrycie kosztów energii elektrycznej przewidywanych na 2022 rok.

Pani Kuśmierczuk zwróciła uwagę, że nie można wykluczyć wprowadzenia jeszcze innych podwyżek i dlatego kalkulacji przewidziano ułamekowy zapas.

Pani Katarzyna Orłowska uzupełniła, że w przypadku budynku Perzyńskiego 9 założono wzrost zużycia energii elektrycznej o ok. 60%, gdyż od stycznia br. w budynku działa nowo wybudowana winda. Natomiast w budynkach, gdzie została przeprowadzona modernizacja instalacji elektrycznej i zastosowano energooszczędne oświetlenie, należy się spodziewać wymiernych oszczędności.

### ***Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 42/X/2021 w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów energii elektrycznej.***

Na zakończenie p. Katarzyna Orłowska poinformowała, że w dniu 18.11.2021 r. Rada m. st. Warszawy uchwaliła nową metodę obliczania opłat za odbiór odpadów komunalnych. Nowa metoda będzie obowiązywać od dn. 01.01.2021 r. i uzależnia opłatę za odbiór odpadów od powierzchni użytkowej lokalu, niezależnie od tego, ile osób w nim zamieszkuje. Nowe stawki opłat przedstawiają się następująco:

1. lokal mieszkalny do 30,00 m<sup>2</sup> – opłata w wysokości 52,00 zł;
2. lokal mieszkalny od 30,01 m<sup>2</sup> do 40,00 m<sup>2</sup> – opłata w wysokości 77,00 zł;
3. lokal mieszkalny od 40,01 m<sup>2</sup> do 60,00 m<sup>2</sup> – opłata w wysokości 88,00 zł;
4. lokal mieszkalny od 60,01 m<sup>2</sup> do 80,00 m<sup>2</sup> – opłata w wysokości 94,00 zł;
5. lokal mieszkalny od 80,01 m<sup>2</sup> – opłata w wysokości 99,00 zł.

Jest to ostatnia z przewidzianych w ustawie metod liczenia opłat, a więc raczej nie będzie mogła być zmieniona, choć wzbudza jeszcze większe kontrowersje niż metoda liczenia opłat na podstawie zużycia wody.

## **Ad. 5**

### **5.1** Korespondencja z mieszkańcem.

*Dane osobowe podlegające ochronie zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO)*

### **5.2** Nie było zgłoszeń osób zainteresowanych spotkaniem z Członkiem Rady Nadzorczej w ramach dyżuru.

### **5.4** W dniu 09.12.2021 r. dyżur Członka Rady Nadzorczej odbędzie się, o ile do Spółdzielni wpłynie zgłoszenie osoby zainteresowanej. Dyżur będzie pełniła p. Maria Wojciechowska.

Na tym posiedzenie zakończono.