

## Protokół nr 33/X/2022

### z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.01.2022 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

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

Zaproszeni:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu                        | Katarzyna Orłowska |
| 2. Kierownik Działu Technicznego         | Barbara Rosłon     |
| 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.

Obrady otworzył Zastępca Przewodniczącego R.N. - p. Adam Gezek, który stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

**Po odczytaniu protokołu nr 32/X/2021 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 09.12.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku przeprowadzonego głosowania przyjęła protokół.**

#### Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu remontów na 2022 r.
2. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu GZM na 2022 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

#### Ad. 1

Komisja Techniczna Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” poinformowała, że w dn. 25.01.2022 r. przy udziale kierownika ds. technicznych omówiła przedstawiony przez Zarząd projekt *Planu rzeczowo-finansowego remontów na 2022 rok*, a w szczególności te pozycje, w których koszty planowanych remontów przekraczają posiadane środki na poszczególnych budynkach.

Zwrócono uwagę, że w trakcie przetargów na wybór wykonawców może okazać się, iż koszty poszczególnych robót zostały zminimalizowane przez rynek i obecne trudne warunki ekonomiczne. Może to spowodować, że ujemne wyniki środków funduszu remontowego poszczególnych budynków mogą ulec zmniejszeniu.

Po analizie przedstawionych materiałów Komisja uznała, że w przypadku planowanych remontów w budynkach:

- Magiera 19 - remont elewacji
- Wrzeciono 47 - remont 3 klatek schodowych z wymianą drzwi wejściowych do piwnic i renowacją lastryka
- Wrzeciono 49a - remont klatki schodowej z renowacją lastryka

szacowane zadłużenie nie przekroczy rocznego przychodu funduszu remontowego poszczególnych budynków i zostanie spłacone w 2023 r., co nie budzi zastrzeżeń Komisji.

Komisja Techniczna zaakceptowała przedstawiony plan rzeczowo – finansowy remontów na 2022 rok, warunkując zgodę złożeniem przez Samorzady Budynków wniosków o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni popartych pisemną akceptacją co najmniej 60% użytkowników lokali dla następujących budynków:

- **Perzyńskiego 18 - malowanie elewacji z naprawą tynku i elementów architektonicznych wokół okien, remont balkonów i loggii. Wrzeciono 49 - remont klatek schodowych z renowacją lastryka.**

Komisja ponownie omówiła konieczność wykonania robót budowlanych w zakresie remontu murów oporowych w trybie pilnym, przy nieruchomościach Marymoncka 145 i 149, gdzie ich stan techniczny z każdym rokiem ulega dalszej degradacji i stanowi zagrożenie bezpieczeństwa. Budynki są małe (liczące jedynie po 24 lokale mieszkalne), z niewielkimi dochodami rocznymi i należy im pomóc finansowo.

Komisja zawnioskowała do Rady Nadzorczej o zgodę na częściowe sfinansowanie niezbędnego remontu z funduszu interwencyjnego Spółdzielni i proponuje przedyskutować podział kosztów 50% z funduszu interwencyjnego Spółdzielni i 50% z funduszu remontowego budynków.

Stwierdzono, że w związku z panującą epidemią SARS – CoV-2 i obowiązującymi obostrzeniami istnieje ryzyko, że plan remontów nie będzie w całości zrealizowany.

Ponadto doświadczenia z lat ubiegłych nasuwają wniosek, że plan może jeszcze ulec modyfikacji ze względu na zmiany zgłaszane przez Samorzady i ustalenia jakie dział techniczny prowadzi z Samorządami.

Reasumując powyższe Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie planu remontów na rok 2022.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 43/X/2022 w sprawie zatwierdzenia rzeczowo – finansowego planu remontów na rok 2022.***

Następnie w ramach dyskusji Rada Nadzorcza szczegółowo omówiła wykonanie w trybie pilnym remontu murów oporowych przy budynkach Marymoncka 145 i 149 oraz propozycję sposobu jego sfinansowania w 50% z funduszu remontowego każdego z budynków i w 50% z funduszu interwencyjnego.

***Rada Nadzorcza 5 głosami, przy 1 głosie wstrzymującym się podjęła Uchwałę nr 43A/X/2022 w sprawie sposobu pokrycia kosztów remontu murów oporowych przy budynkach Marymoncka 145 i 149.***

## **Ad. 2**

Omówiono projekt rzeczowo-finansowego planu GZM na 2022 r.

Po zapoznaniu się z przedstawionym członkom Rady Nadzorczej materiałem przygotowanym przez Zarząd oraz wyjaśnieniami dotyczącymi pozycji wykazujących odchylenia od poziomu planu rocznego na rok 2021 Komisja Ekonomiczno – Finansowa nie wniosła zastrzeżeń do propozycji przedstawionego planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok 2022 i zarekomendowała Radzie Nadzorczej jego przyjęcie.

W związku ze zmianą na stanowisku Głównego Księgowego - Członka Zarządu Członkowie Rady Nadzorczej ponownie omówili koszty Eksploatacji – Zarządzania Spółdzielnią w pozycji *Wynagrodzenia i składki ZUS Zarządu*.

Reasumując, rzeczowo-finansowy plan GZM na 2022 rok zamknie się następującymi kwotami:

### **Eksploatacja podstawowa:**

Przychody z eksploatacji podstawowej w wysokości **1.731 390 zł** w tym:

- przychody od lokali mieszkalnych i garaży oraz z najmu lokali mieszkalnych, przy stawce eksploatacji podstawowej w wysokości 1,62 zł/m<sup>2</sup> 1.561.390 zł
- przychody z działalności gospodarczej

(od lokali użytkowych, boksów itp.)	170.000 zł
Koszty eksploatacji podstawowej w wysokości	<b>1.972.240 zł</b>
w tym:	
• koszty utrzymania nieruchomości	130.650 zł
• koszty eksploatacji – zarządzania Spółdzielnią	1.809.090 zł
• koszty działalności opodatkowanej	32.500 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi **240.850 zł**

**Przychody i koszty zależne od zarządcy:**

- przychody 3.811.820 zł
- koszty 3.847.400 zł
- wynik (-) 35.580 zł

**Przychody i koszty niezależne od zarządcy:**

- przychody 8.066.640 zł
- koszty 7.584.760 zł
- wynik 481.880 zł

**Pozostała działalność Spółdzielni, w tym:**

- działalność finansowa:

- przychody 96.000 zł
- koszty 0 zł
- wynik 96.000 zł

- działalność operacyjna

- przychody 40.000 zł
- koszty 30.000 zł
- wynik 10.000 zł

Wynik pozostałej działalności Spółdzielni: **106 000 zł**

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 44/X/2022 w sprawie zatwierdzenia rzeczowo – finansowego planu GZM na rok 2022.***

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 45/X/2022 w sprawie wynagrodzenia Członka Zarządu.***

**Ad. 3**

**3.1** Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej podjętą na poprzednim posiedzeniu ponownie omówiono sprawę składowania rowerów na parterze klatki schodowej budynku przy ul. Wrzeciono 49A poruszoną w piśmie p. Franciszka Kuleszy zam. ul. Wrzeciono 49A m. 19 z dn. 06.12.2021 r.

Pani Katarzyna Orłowska poinformowała o dalszych działaniach Spółdzielni w przedmiotowej sprawie.

***Rada Nadzorcza jednomyślnie przyjęła przygotowaną treść odpowiedzi na przedmiotowe pismo.***

**3.2** Pani Katarzyna Orłowska poinformowała, że Spółdzielnia otrzymała oferty na przeprowadzenie obowiązkowej pełnej lustracji ustawowej za lata 2019 – 2021 od Krajowej Rady Spółdzielczej i 2 związków rewizyjnych, które jako jedyne są uprawnione do przeprowadzania lustracji.

Po telefonicznych negocjacjach Zarząd podjął decyzję o podpisaniu umowy z Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych.

- 3.3** Nie było zgłoszeń osób zainteresowanych spotkaniem z Członkiem Rady Nadzorczej w ramach dyżuru.
- 3.4** W dniu 24.02.2022 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.