

**Protokół nr 36/X/2022**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.04.2022 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 R.N. - p. Artur Bryzek, który stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

***Po odczytaniu protokołu nr 35/X/2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 31.03.2022 r. Rada Nadzorcza w wyniku przeprowadzonego głosowania przyjęła protokół.***

**Przyjęto następujący porządek obrad:**

1. Informacja o prowadzonym badaniu lustracyjnym.
2. Sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2021 r. wraz z rozliczeniem przychodów i kosztów na budynki.
3. Analiza kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW,CW i CO) za 2021 r.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencja.

**Ad. 1**

Prezes Zarządu poinformowała, że w dniu dzisiejszym zakończyła się obowiązkowa pełna lustracja ustawowa działalności Spółdzielni w latach 2019-2021 i przedstawiła Lustratora – Pana Zygryda Sulewskiego, który przedłożył Radzie Nadzorczej protokół z badania lustracyjnego przeprowadzonego w dniach 09.03.2022 r.- 28.04.2022 r.

Poinformował, że w badanym okresie nie stwierdzono nieprawidłowości i ogólnie działalność Spółdzielni przedstawia się pozytywnie. Spółdzielnia prawidłowo zarządza posiadaniem majątkiem, działa zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest w dobrej kondycji finansowej. Wskazał kilka niewielkich uchybień, które powinny być skorygowane np. aktualizacja niektórych, dawno przyjętych regulaminów oraz uzupełnienie w III części niektórych Książek Obiektów Budowlanych zapisów dotyczących brakującej dokumentacji z czasów oddania budynków do eksploatacji. Jak wyjaśniła Prezes Zarządu, dokumentacja ta została tylko częściowo przekazana przez byłą Hutę Warszawa w 1994 r., gdy Spółdzielnia przejmowała budynki. Obecnie jest odtwarzana wg potrzeby przy wykonywaniu projektów dużych prac remontowych. Lustrator podkreślił również pozytywną skalę udziału czynników społecznych tj. Samorządów Budynków, Rad Osiedli i Rady Nadzorczej w działalności Spółdzielni np. w procedurach remontowych itp.

Całość badanych zagadnień została szczegółowo przedstawiona w protokole z lustracji i na tej podstawie Związek Rewizyjny sformułuje list polustracyjny, który zostanie przedstawiony Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Prezes Zarządu przypomniała, że w zawartej ze Związkiem Rewizyjnym umowie na przeprowadzenie lustracji jest zapis, że lustrator osobiście przedstawi wynik lustracji podczas obrad WZC w dn. 11.06.2022 r. Pan Lustrator stwierdził, że, wg jego opinii, nie ma takiej potrzeby, ponieważ

wyniki lustracji są bardzo dobre. Jednak jeżeli będzie duże zainteresowanie jego wystąpieniem na WZC, prosi o kontakt w celu uzgodnienia jego przybycia.

Rada Nadzorcza podziękowała Panu Lustratorowi za przybycie i przedstawienie wyników lustracji.

## **Ad. 2**

W przekazanym Członkom Rady Nadzorczej materiale Zarząd przedstawił sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2021 r. wraz z uwagami i wyjaśnieniami pozycji przekraczających planowany poziom kosztów eksploatacji oraz kosztów zależnych i niezależnych od zarządcy, a także pozostałej działalności Spółdzielni. Do sprawozdania załączono także rozliczenie przychodów i kosztów na budynki.

Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej poinformował, że w dn. 26.04.2022 r. Komisja przeprowadziła analizę w/w materiału tabelarycznego i stwierdziła, co następuje:

1. Plan przychodów od lokali mieszkalnych i garaży oraz z najmu lokali mieszkalnych w wysokości 1.413.370 zł został wykonany w wysokości 1.441.263 zł (101,97%) a poziom kosztów eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią – zaplanowany w wysokości 1.662.230 zł, został zrealizowany w kwocie 1.616.630 zł (97,26%). Nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła -298.775 zł., przy planowanej -365.510 zł. Wynik na działalności gospodarczej w wysokości 141.482 zł (wykonany w 102,90%) zł zmniejsza ujemne saldo na eksploatacji, wobec czego wynik łączny za rok 2021 stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 157.293 zł.
2. Komisja przekazuje Zarządowi słowa uznania za zmniejszenie kosztów w stosunku do planu oraz przekroczenie zaplanowanych wyników na działalności gospodarczej i pozostałej, chociaż niewątpliwie pomogła w tym podwyżka stawki eksploatacji podstawowej od 01.10.2021 r.
3. W zestawieniu kosztów niezależnych od zarządcy, szczególnie monitorowana powinna być pozycja kosztów wywozu nieczystości, która wykazuje co roku znaczną nadwyżkę kosztów nad przychodami.

Reasumując Komisja Ekonomiczno-Finansowa zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie wykonania planu GZM za rok 2021.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 50/X/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2021 r. wraz z rozliczeniem przychodów i kosztów na budynki.***

## **Ad. 3**

W przekazanym Członkom Rady Nadzorczej materiale Zarząd przedstawił dane analityczne dotyczące kosztów zużycia wody i ciepła C.O. i C.W. za rok 2021 w porównaniu do roku 2020.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że w dn. 26.04.2022 r. Komisja przeprowadziła analizę w/w materiału tabelarycznego i stwierdziła, że przedmiotowy zakres działań jest cały czas monitorowany i analizowany, a w przypadkach niejasnych lub wymagających określonych działań, są niezwłocznie podejmowane stosowne kroki zaradcze.

W odniesieniu do zużycia wody, w porównywalnych okresach, nastąpił spadek zużycia na jednego mieszkańca z 3,59 m<sup>3</sup> w 2020 roku do 3,36 m<sup>3</sup> w 2021 roku tj. o 6,4%, na co najprawdopodobniej miała wpływ wprowadzona od 1 kwietnia 2021 roku zmiana metody naliczania opłat za gospodarowanie odpadami w oparciu wielkość zużycia wody i obowiązująca do końca 2021 roku. Cena 1 m<sup>3</sup> w 2021 r. utrzymywała się na stałym poziomie 9,85 zł/ m<sup>3</sup>.

Średni udział wody technicznej wyniósł 3,52% i na zbliżonym poziomie w porównaniu do analogicznego udziału w 2020 roku, który wynosił 3,40%.

W zakresie rozliczenia C.W i C.O., nastąpił zdecydowany wzrost kosztów energii cieplnej o kwotę 662,5 tys. zł co stanowi wzrost o 21,5%, który został spowodowany wzrostem kosztów stałych i zmiennych firmy VEOLIA, a także wydłużonym okresem grzewczym, który za sezon 2020/2021 zakończył się dopiero 31 maja 2021 r. , a za sezon 2021/2022 rozpoczął się już w dniu 24 września 2021 r.

Mając na uwadze zachodzące zmiany, skutkujące wzrostem kosztów energii, Spółdzielnia podjęła współpracę z VEOLIA Energia Warszawa w zakresie podniesienia efektywności energetycznej m.in. poprzez bieżący monitoring pracy węzłów i instalacji, dostosowując ją do potrzeb danego budynku.

Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła działania Zarządu i zarekomendowała przyjęcie sprawozdania Zarządu dotyczącego analizy kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2021 r.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu dotyczące analizy kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2021 r.***

#### **Ad. 4**

- 4.1** Prezes Zarządu poinformowała, że w Spółdzielni istnieje kilka regulaminów przyjętych wiele lat temu, które wymagają aktualizacji tj. Regulamin Komisji Rewizyjnej R.N., Regulamin Zarządu, Regulamin Rad Osiedli, Regulamin Samorządu Budynku.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali do zapoznania się projekty znowelizowanych tekstów jednolitych tych regulaminów z proponowanymi przez Zarząd zmianami, które były uzgodnione z Radcą Prawnym Spółdzielni.

Następnie omówiono przedstawione projekty zmian w tym m.in. zauważono, że zawarty w Regulaminie zakres działania Komisji Rewizyjnej pokrywa się z zakresem działania Komisji Ekonomiczno-Technicznej zatem można pozostawić tylko Komisję Rewizyjną. Natomiast analizę zużycia wody i ciepła, czym obecnie zajmuje się Komisja Rewizyjna, powinna przejąć Komisja Techniczna. Rozważono także celowość funkcjonowania Rad Osiedli. Zebrani jednomyślnie wypowiedzieli się, że formuła działania Rad Osiedli z biegiem czasu wyczerpała się i aktualnie praktycznie nie pełnią one już funkcji, do których wiele lat temu zostały powołane, gdyż mieszkańcy swoje sprawy indywidualne załatwiają bezpośrednio z pracownikami Spółdzielni, a sprawy budynków - z Samorządami Budynków lub z Zarządem.

Rada Nadzorcza poprosiła o opinię Radcy Prawnego w tym zakresie.

***Ustalono, że na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 19.05.2022 r. po zapoznaniu się z opinią Radcy Prawnego zostanie podjęta ostateczna decyzja w powyższej sprawie oraz nastąpi podjęcie uchwał w sprawie nowelizacji przedmiotowych regulaminów.***

- 4.2** Nie było zgłoszeń osób zainteresowanych spotkaniem z Członkiem Rady Nadzorczej w ramach dyżuru.
- 4.3** W dniu 19.05.2022 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.