

Protokół nr 7
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 16.10.2023 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 16.10.2023 r., wzięło udział 12 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa: p. Anna Kobus i p. Paweł Gałach oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Przewodnicząca Rady p. Elżbieta Gromacka otworzyła posiedzenie i przedstawiła proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 18.09.2023 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Prezesa Zarządu SM „STROP”.
4. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - 4.1. zatwierdzenia Regulaminu Funduszu wsparcia SM „STROP”,
 - 4.2. zatwierdzenia Planu wydatków z Funduszu wsparcia SM „STROP”.
5. Omówienie i przyjęcie założeń do Planu finansowego Spółdzielni na rok 2024 r., w tym:
 - 5.1. informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 27.09.2023 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do Planu rzeczowo-finansowego SM „STROP” na rok 2023.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do *Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SM „STROP”*.
8. Omówienie dalszej działalności spółki STROP Nieruchomości, w kontekście zbliżającego się zakończenia inwestycji „Kaliskiego 37”.
9. Dyskusja na temat wprowadzenia ewentualnych zmian do *Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP”*.
10. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 10.1. wybór sekretarza Rady Nadzorczej, w związku ze złożoną rezygnacją z pełnienia tej funkcji przez p. Aleksandra Oziewicza.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Do przedstawionego porządku posiedzenia został wniesiony przez p. Piotra Babisza wniosek o skreślenie pkt 3, z uwagi na to, że wniosek będący podstawą do przyznania premii uznaniowej nie został przesłany w materiałach na dzisiejsze posiedzenie.

W odpowiedzi p. Piotr Jezierski, będący wnioskodawcą w tej sprawie przypomniał, że wniosek o przyznanie premii uznaniowej przedstawiał już w imieniu Rady Osiedla Kercelak na czerwcowym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z uwagi na to, że zgodnie z Regulaminem wynagradzania(...), wniosek w sprawie premii uznaniowej dla Prezesa Zarządu składa członek Rady Nadzorczej, zobowiązał się do jego przedstawienia na kolejnym posiedzeniu Rady, co niniejszym czyni w dniu dzisiejszym. Dodatkowo zwrócił uwagę, że Regulamin nie precyzuje,

aby wniosek taki składany był na piśmie. Tak więc zarzut braku wniosku w materiałach nie uzasadnia wycofania pkt 3 z porządku posiedzenia.

W tej sytuacji zebrani przegłosowali przyjęcie wniosku o wykreślenie pkt 3 z porządku, który 7 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 2 głosach „wstrzymujących się” został odrzucony. Następnie zebrani przegłosowali przedstawiony porządek posiedzenia, który 9 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18.09.2023 r., który bez uwag - 9 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W dyskusji głos zabrali:

-/ P. Marek Śliwiński zawnioskował, aby przyznać premię uznaniową dla Prezesa Zarządu 20.000 zł, a dla Wiceprezesa Zarządu p. Pawła Gałacha przyznać 10.000 zł.

W odpowiedzi na ten wniosek mec. A. Chmurzyńska wskazała, że zgodnie z Regulaminem premię uznaniową dla wiceprezesów wnioskuje Prezes Zarządu. Tak więc wnioskowana przez p. Śliwińskiego propozycja premii uznaniowej dla Wiceprezesa p. Pawła Gałacha powinna być zgłoszona do Prezesa Zarządu.

-/ P. Piotr Babisz odnosząc się do zapisu Regulaminu stwierdził, że złożony wniosek w sprawie premii uznaniowej dla Prezesa Zarządu nie został odpowiednio umotywowany, co należy uznać za błąd formalny. Wskazał, że wysokość proponowanej premii, przy aktualnym wykorzystaniu funduszu wynagrodzeń członków Zarządu na I półrocze, spowoduje przekroczenie planu wydatków na wynagrodzenia Zarządu na koniec roku 2023. To wszystko jego zdaniem przemawia za odrzuceniem proponowanej uchwały.

-/ Pani Mecenas Chmurzyńska przypomniała, że wniosek z pisemnym uzasadnieniem był złożony przez Radę Osiedla Kercelak podczas czerwcowego posiedzenia Rady Nadzorczej. P. Babisz poprosił o dołączenie tego wniosku jako załącznik do niniejszego protokołu.

-/ P. Piotr Jezierski odnosząc się do zarzutu braku odpowiedniego umotywowania wniosku, ponownie wskazał, że uzasadnieniem przyznania premii uznaniowej jest podjęte przez Prezesa Zarządu działanie skutkiem, którego Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie od m.st. Warszawy w niebywalej wysokości. Z uzyskanych, w tak znaczącej kwocie środków finansowych skorzystają zarówno nieruchomości Osiedla Kercelak i Dzielna 21, ale również mieszkańcy pozostałych nieruchomości Spółdzielni, korzystający z Funduszu wsparcia, zasilonego częścią tych środków.

-/ P. Teresa Ćwiek spytała czy w funduszu wynagrodzeń są zarezerwowane środki na premię uznaniową?

W odpowiedzi Wiceprezes p. Anna Kobus potwierdziła, że w planie funduszu wynagrodzeń dla członków Zarządu zostały zarezerwowane środki finansowe na ewentualne premie uznaniowe. Zmiany Regulaminu wynagrodzeń Członków Zarządu SM „STROP” zostały uchwalone później niż założenia do planu finansowego na rok 2023 i wydatki na wynagrodzenia Członków Zarządu mogą być wyższe niż w planie finansowym. Środki na

wypłatę premii będą pochodzić z oszczędności powstałych w wyniku wypłaty wynagrodzeń przez ZUS za długookresowe zwolnienia lekarskie.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyznania premii uznaniowej, która w głosowaniu jawnym 9 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 12/2023** wraz z wnioskiem Rady Osiedla Kercelak w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. Mec. A. Chmurzyńska przypomniała, że projekt Regulaminu był przekazany i omawiany na poprzednim posiedzeniu Rady. W związku z wniesioną przez p. Grzegorza Wątróbskiego uwagą do zapisu § 2 ust. 3 ustalono, że poprawiony Regulamin zostanie poddany pod głosowanie na październikowym posiedzeniu. W materiałach został przekazany projekt Regulaminu z naniesionymi poprawkami.

W dyskusji omówiono poprawiony zapis ust. 3 w § 2 oraz zapisy § 4 w ust. 1 i 2. Wyjaśniono również zapis ust. 4 w § 4. Prezes L. Jedynak wskazał, że zapis ten dotyczy tych nieruchomości, które niezależnie od złożonego wniosku o dofinansowanie z funduszu wsparcia, spłacają na bieżąco wcześniej zaciągnięty na remont kredyt bankowy.

P. Piotr Babisz zgłosił wnioski:

1. o zmianę zapisu w § 5 ust. 2 w ten sposób, aby zwrot udzielonego wsparcia rozpoczynał się trzy miesiące od uruchomienia środków Funduszu, a nie od zatwierdzenia przez Zarząd rozliczenia przedsięwzięcia dofinansowanego ze środków Funduszu wskazując, że dotychczasowy zapis spowoduje znaczne opóźnienie w odbudowywaniu środków Funduszu;
2. aby to Rada Nadzorcza każdorazowo podejmowała decyzję o uruchomieniu środków z Funduszu, a nie Zarząd;
3. o zapis w Regulaminie, że w Planie wydatków powinna być ujęta minimalna kwota na zdarzenia losowe, której wysokość określa Rada Nadzorcza.

Reasumując wnioskował o skorygowanie zapisów w projekcie Regulaminu i poddanie go pod głosowanie na następnym posiedzeniu Rady.

W dyskusji wskazano, że proponowana zmiana w zakresie rozpoczęcia zwrotu środków udzielonych z Funduszu jest w pełni uzasadniona, natomiast w kwestii podejmowania decyzji o uruchomieniu środków z Funduszu nie ma uzasadnienia, aby Rada po zatwierdzeniu Planu wydatków, ponownie podejmowała decyzję odnośnie ich uruchomienia. Zapis § 4 ust. 1 i 2 jednoznacznie precyzuje, kiedy taka decyzja jest podejmowana przez Zarząd Spółdzielni. Odnośnie proponowanej rezerwy, której wysokość winna być określona i zachowana w Planie wydatków, zebrani stwierdzili, że wydaje się celowe, aby taka kwota pozostawała na koncie Funduszu z przeznaczeniem na zdarzenia losowe.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie zgłoszone wnioski przez p. Piotra Babisza.

Zabrani w głosowaniu:

- / wniosek ad 1. o zmianę zapisu w § 5 ust. 2 - przyjęli jednogłośnie,
- / wniosek ad 2. dotyczący decyzji Rady Nadzorczej - 7 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 3 głosach „wstrzymujących się” - odrzucili,

-/ wniosek ad 3. dotyczący zachowania rezerwy - 10 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym” przyjęli.

Następnie Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia Regulaminu wsparcia w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w treści uwzględniającej przyjęte poprawki, która 10 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 13/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

4.2. W zakresie proponowanego Planu wydatków z Funduszu wsparcia, Prezes p. L. Jedynak pokrótce przedstawił zgłoszone wnioski o finansowanie z Funduszu wsparcia. Dotyczą one: nieruchomości Samolotowa - wniosek Zebrania mieszkańców o przyznanie środków z Funduszu wsparcia, które pozwolą na zwrócenie przekazanych przez Spółdzielnię środków własnych na uzupełnienie budżetu przeznaczonego na sfinansowanie remontu balkonów; nieruchomość Skierniewicka - wniosek Rady Osiedla o dofinansowanie remontu elewacji i balkonów części wschodniej budynku od ulicy Skierniewickiej, remont elewacji trwa już od maja br., ale z uwagi na decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego część środków przeznaczonych na remont elewacji musiała być przeznaczona na wzmocnienie konstrukcji budynku od strony przylegającego pawilonu, ze względu na uszkodzenia, jakie powstały podczas budowy metra. Sprawa o odszkodowanie od Spółki Metro jest w sądzie, ale postępowanie będzie trwało jeszcze długo, a remont elewacji musi być dokończony jeszcze w tym roku; nieruchomość Górczewska-Narwik - wniosek Rady Osiedla o dofinansowanie koniecznej do wykonania wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody. Zgromadzone na funduszu remontowym środki pozwoliły na wymianę rur pod jednym budynkiem, ale liczne awarie zmuszają mieszkańców do wymiany instalacji pod pozostałymi trzema budynkami. Rada Osiedla wnioskuje podniesienie odpisu na fundusz remontowy z 3,50 zł na 4,00 zł, ale z uwagi na spłacany przez mieszkańców kredyt bankowy, gromadzony fundusz remontowy nie będzie wystarczający do pokrycia pełnej wymiany instalacji.

W tej sytuacji, uwzględniając możliwości finansowe ww. nieruchomości w zakresie późniejszej spłaty uzyskanych środków z Funduszu wsparcia, Zarząd proponuje przeznaczyć dla Skierniewickiej kwotę 830 tys. zł, Górczewskiej-Narwik kwotę 300 tys. zł. i Samolotowej kwotę 192 tys. zł. Pozostała kwota 9.922,36 zł stanowić będzie rezerwę na zdarzenia losowe.

W dyskusji, wskazując na znaczące rozdysponowanie środków Funduszu dla trzech nieruchomości i w konsekwencji tego na zbyt małą kwotę pozostałej rezerwy, p. Piotr Babisz zawnioskował, aby zachować rezerwę na zdarzenia losowe na poziomie 200 tys. zł.

Prezes L. Jedynak zasugerował możliwość zmniejszenia środków Funduszu dla nieruchomości Skierniewickiej do 700 tys. zł, uzyskując tym samym wysokość rezerwy na poziomie ok. 140 tys. złotych. Można również wnioskować do mieszkańców o zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.

Akceptując zgłoszoną propozycję zmniejszenia środków dla Skierniewickiej, zebrani przegłosowali uchwałę w sprawie zatwierdzenia Planu wydatków z Funduszu wsparcia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” przyjmując jej treść 9 głosami „za” przy 3 głosach „wstrzymujących się”.

Treść **Uchwały nr 14/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Założenia do planu finansowego Spółdzielni na rok 2024 przedstawiła Wiceprezes p. Anna Kobus, wskazując w pierwszej kolejności na dużą trudność w przygotowaniu planu finansowego na przyszły rok w świetle rosnących cen usług, wynikających z wysokich kosztów energii elektrycznej, gazu i paliw, a także rosnącej presji płacowej, związanej ze wzrostem wynagrodzenia minimalnego, minimalnej stawki godzinowej za pracę dla określonych umów cywilnoprawnych.

Pokrótce omówiła przedstawione w tabeli założenia do kalkulacji poszczególnych kosztów rodzajowych występujących w eksploatacji podstawowej i pozostałych składnikach opłat. W zakresie zarządzania i obsługi nieruchomości przyjęto stawkę opłat w wysokości 1,45 zł/m² miesięcznie, uwzględniając plan kosztów własnych z 10% wzrostem wynagrodzeń dla pracowników. Jest to niewątpliwie znaczący wzrost w stosunku do roku 2023, ale jak wskazała, z jednej strony w roku 2024 zmniejszeniu ulegną wpływy z działalności gospodarczej Spółdzielni w związku z zakończeniem inwestycji Kaliskiego 37 i pozostaną jedynie wpływy za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Z drugiej strony w przyszłym roku Zarząd zmierzy się z problemem zatrudnienia pracowników na miejsce osób, które zamierzają przejść na emeryturę. Z dotychczasowego doświadczenia Spółdzielni jednoznacznie wynika, że problemem w tym zakresie będą warunki finansowe zatrudnienia, jakie może Spółdzielnia zaproponować. Z procesów rekrutacyjnych przeprowadzonych w roku 2023 wynika, że kandydaci na stanowiska administracyjne z doświadczeniem nie podejmują nawet rozmów, jeśli wynagrodzenie netto nie przekracza 6.000 zł (8.370 zł brutto, koszt pracodawcy to 9.938 zł). W kosztach osobowych przyjęto wzrost wynagrodzeń pracowników średnio o 10%. Wynagrodzenia na warszawskim rynku pracy i ich dynamika wzrostu stawia Spółdzielnię w niekorzystnym położeniu.

W zakresie kosztów firm sprzątających i gospodarzy domów przyjęto je na podstawie zawartych umów, z uwzględnieniem wzrostu płacy minimalnej w 2024 r. W ubezpieczeniu budynków przyjęto 5% wzrost składki ubezpieczeniowej, aczkolwiek trudno obecnie stwierdzić czy nie będą one wyższe ze względu na rosnącą rokrocznie szkodowość, co bezpośrednio przekłada się na wysokość składki ubezpieczeniowej w kolejnym roku. Podobnie kształtują się założenia w zakresie konserwacji zleconej, do której przyjęto 5% rezerwę na prawdopodobny wzrost kosztów usług świadczonych przez firmy zewnętrzne. Pozostałe koszty osiedlowe kalkulowane są indywidualnie dla każdego osiedla/nieruchomości, w zależności od ich potrzeb finansowych. Odnośnie cen energii elektrycznej przypomniała, że obecnie obowiązuje zamrożenie cen prądu na poziomie roku 2022 dla gospodarstw domowych i odbiorców wrażliwych. Natomiast należy się spodziewać, że cena ta w roku 2024 nie zostanie utrzymana na tegorocznym poziomie, co przełoży się bezpośrednio na wzrost cen materiałów i usług. Spółdzielnia jest w trakcie zmiany firmy dostarczającej energię elektryczną dla całych zasobów. Od 1 stycznia 2024 r. nowa umowa zawarta będzie na rok z firmą PGE Obrót za stawką za 1 kWh na poziomie obecnej maksymalnej stawki wynoszącej 0,785 zł/1kWh netto.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy uzależniony jest od planu remontów, który będzie uzgadniany z Radami Osiedli/Nieruchomości.

Z ramienia Komisji Ekonomicznej Przewodnicząca p. Teresa Ćwiek potwierdziła, że informacje przekazane przez p. A. Kobus były omawiane na posiedzeniu Komisji, które niestety odbyło się przy udziale tylko dwóch jej członków, pomimo przesłanej do wszystkich członków Komisji Ekonomicznej informacji o terminie posiedzenia.

Następnie głos zabrał p. Piotr Babisz, który przekazał zebrany materiał sporządzony przez siebie dotyczący analizy założeń do planu na rok 2024 w porównaniu do roku 2023 i 2022, porównujący zmianę stawki za zarządzanie i administrację opłacaną przez Członków Spółdzielni ze stawką wnoszoną przez Wspólnoty zarządzane przez SM Strop. Stwierdził, że stawka dla Spółdzielców zwiększa się zdecydowanie szybciej niż dla Wspólnot i Rada Nadzorcza powinna zobowiązać Zarząd SM Strop do podniesienia stawki we Wspólnotach. Bez wprowadzenia zmiany we Wspólnotach, wzrost kosztów zarządzania i administracji pochodzący głównie ze wzrostu wynagrodzeń Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, obciąży jedynie Spółdzielców.

Pani Kobus nie zgodziła się z tą argumentacją kwestionując poprawność kalkulacji oraz wskazując również na fakt, że Zarząd nie funkcjonował w pełnym składzie przez dwa miesiące 2022 r., a wynagrodzenia ustalone były w oparciu o Regulamin wynagradzania(...) w treści obowiązującej do grudnia 2022 r.

P. Babisz odparł, że wszystkie dane pochodzą z materiałów uzyskanych ze Spółdzielni i zadeklarował wolę spotkania w celu omówienia tego materiału. Pani Kobus tę propozycję odrzuciła. W swoim materiale zawarł również analizę kosztów wynagrodzeń Zarządu i pracowników biurowych wraz z propozycją ich korekty w założeniach do planu finansowego na rok 2024. Złożony materiał stanowi załącznik do protokołu.

Zaproponował następujące korekty kosztów osobowych w założeniach do planu 2024:

1. Zamrożenie wynagrodzeń Zarządu na poziomie 2023 roku - zmiana wynagrodzeń 2023 r. do 2022 r. jest wyższa niż inflacja z dwóch lat. Konieczne działania:

- a. zmiana regulaminu wynagradzania Członków Zarządu,
- b. przyjęcie zerowej premii regulaminowej dla Członków Zarządu na rok 2024,
- c. przyjęcie zerowej wartości premii uznaniowych dla Członków Zarządu na 2024 rok.

2. Ograniczenie wielkości zmian wynagrodzeń pracowników biurowych do +25% vs 2022 rok - podwyżka wyższa niż inflacja.

3. Ograniczenie podwyżki dla dozorców zarabiających powyżej pensji minimalnej do poziomu 750 zł.

4. Zastępstwa gospodarze - utrzymanie poziomu z 2022 roku, wykonanie styczeń - czerwiec 2023 – zaledwie 35,5%

5. Inne:

- a. Zmniejszenie liczby Członków Zarządu do dwóch osób,
- b. Zakontraktowanie usług z firmami zewnętrznymi np.: księgowość, administracja, sprzątnie.

Odnosząc się do tej części wypowiedzi, Prezes L. Jedynek stwierdził, że porównywanie aktualnego wynagrodzenia członków Zarządu do roku 2022 jest nieuprawnione i nierzetelne, bowiem nie uwzględnia faktu, że przez ostatnie 5 lat wynagrodzenie członków Zarządu pozostawało na poziomie 2017 roku, wskutek zamrożenia płac przez Radę Nadzorczą

poprzedniej kadencji. To natomiast zostało uwzględnione przez Radę Nadzorczą obecnej kadencji właśnie poprzez zmianę Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu.

W dyskusji wskazano, że zmiana stawki za zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych uzależniona jest od zgody większości właścicieli lokali, którzy zatwierdzają plan gospodarczy na dany rok. Uzyskanie prawomocnej uchwały w tej sprawie nie jest sprawą prostą, bowiem głosowanie jej odbywa się poprzez indywidualne zbieranie głosów i procedura ta trwa zwykle do połowy roku, albo i dłużej. W tej sytuacji zatwierdzony plan gospodarczy wchodzi w życie od lipca bądź sierpnia danego roku, a więc zwiększony budżet obowiązuje nie przez 12 miesięcy tylko tę część roku, która pozostaje po zatwierdzeniu uchwały.

Kończąc dyskusje w tym temacie, zebrani przyjęli do wiadomości przedstawione założenia do planu finansowego Spółdzielni na rok 2024.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. A. Kobus stwierdziła, że proponowana korekta Planu rzeczowo-finansowego na rok 2023 jest wynikiem przyjętych w czerwcu br. zmian opłat w zakresie ochrony na nieruchomości Ekologiczna 8 i zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy nieruchomości Wolność 6.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie wprowadzenia zmian do Planu rzeczowo-finansowego SM „STROP” na rok 2023, która została przyjęta jednogłośnie.

Treść **Uchwały nr 15/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Pani Wiceprezes poinformowała, że proponowana zmiana zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania dotyczy lokali, w których koszty ciepła rozliczane są na podstawie podzielników kosztów ogrzewania. Obowiązek wprowadzenia do rozliczeń stawki minimalnego zużycia i maksymalnego zużycia wynika z rozporządzenia Ministra Środowiska, w celu przeciwdziałania takim przypadkom, kiedy właściciel lokalu wyłącza grzejniki i nie płacąc za centralne ogrzewanie korzysta z ciepła płynącego z sąsiednich lokali (30% minimalnego zużycia) oraz wyeliminowania nadmiernego zużycia w przypadku awarii urządzenia (250% maksymalnego zużycia). Przyjęte stawki w wysokości minimalnej 30% i maksymalnej 250% - średniego zużycia jednostek ciepła na budynku, są rekomendowane na szkoleniach, w których uczestniczył pracownik zajmujący się rozliczeniami mediów w Spółdzielni. Dodatkowo zlecono firmie rozliczającej centralne ogrzewanie w Spółdzielni wykonanie symulacji rozliczeń na dwóch budynkach (mniejszym i większym) celem porównania zużycia ciepła. Wynika z nich, że proponowane stawki (odpowiednio 30% i 250%) są najbardziej miarodajne. Wskazała, że zastosowanie tych wskaźników będzie dotyczyło w rzeczywistości niewielkiej liczby lokali tzn. tych, w których występuje zerowe zużycie ciepła bądź wykazane jest bardzo wysokie zużycie. Dodatkowo dla lokali użytkowych, w których nie zainstalowano indywidualnych ciepłomierzy, przewiduje się zastosowanie współczynnika zwiększającego 1,3 ze względu na kubaturę tych lokali, chociaż co do zasady w lokalach użytkowych zainstalowane są liczniki ciepła.

W dyskusji podniesiono kwestię czy faktycznie proponowane stawki są optymalne i z tego względu ustalono, że temat ten rozpatrzy Komisja Techniczna, a głosowanie nad przyjęciem

proponowanych zmian w tym zakresie odbędzie się na następnym posiedzeniu, po uzyskaniu od Komisji stosownej rekomendacji.

A. 8 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak poinformował, że w najbliższym czasie zakończy się odbiór lokali od Wykonawcy i rozpocznie się przekazywanie inwestorom i podpisywanie umów sprzedaży. Założeniem było, aby po rozliczeniu inwestycji, sporządzeniu bilansu i rozliczeniu pozostałego zysku wygasić działalność spółki. Zadane pytanie o dalszą działalność Spółki wiąże się z koniecznością przygotowania stosownego zapisu w aktach notarialnych sprzedaży lokali, dotyczącego sprawowania zarządu powierzonego nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej oraz obowiązków związanych z okresem gwarancji i rękojmi budynku. Jeśli gwarancja miałaby pozostać po stronie Spółki to nie można by zawiesić jej działalności przez okres 5 lat. Przy takim rozwiązaniu wypracowany zysk musiałby pozostać na koncie Spółki, jako zabezpieczenie na pokrycie kosztów jej utrzymania przez ten okres. Dlatego istotne jest stanowisko Rady w zakresie przejęcia przez Spółdzielnię obowiązków gwarancyjnych wobec wspólnoty wraz z obsługą budynku.

W dyskusji poruszono kwestie dotyczące ostatecznego wyniku finansowego dla Spółdzielni z działalności Spółki i jakie jest dla Spółdzielni ryzyko związane z przejęciem obowiązków gwarancyjnych wobec wspólnoty mieszkaniowej.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że wynik finansowy czyli kwota osiągniętego zysku zostanie przekazana Radzie Nadzorczej po pełnym rozliczeniu kosztów inwestycji. Jeśli chodzi o ryzyko przejęcia gwarancji na Spółdzielnię to jest ono takie samo jak dla Spółki. Wykonawca udzielił gwarancji jakości robót budowlanych i zabezpieczył dodatkowo kaucją gwarancyjną, która znajduje się na koncie Spółki. Firma budowlana jest polską firmą znaną na rynku budowlanym, dającą pełną gwarancję, że w kolejnych latach będzie przystępować do przeglądów budynku i lokali oraz do usuwania ewentualnych usterek, jeśli takie wystąpią. Budynek został wykonany należycie, co potwierdził protokół odbioru i decyzja pozwolenia na użytkowanie, a lokale mieszkalne odbierane są także bez uwag. Jedynym problemem, z jakim możemy jeszcze się zmierzyć to odbiór lokali użytkowych przez WSS Społem, z którą trwają rozmowy na temat zakresu umownego prac wykończeniowych w lokalach i mogą się w ostateczności skończyć sporem w sądzie. Tym niemniej mamy nadzieję i dążymy do pozytywnego zakończenia współpracy, aby ten spór nie wpłynął znacząco na dalsze funkcjonowanie wspólnoty. Wydaje się, że utrzymywanie spółki nie ma większego sensu, tym bardziej, jeśli nie ma obecnie pomysłu na kolejną inwestycję, którą mogłaby prowadzić spółka. W kwestii kosztów, jakie ewentualnie spółka musiałaby ponosić, Prezes stwierdził, że przede wszystkim byłyby to koszty obsługi finansowo-księgowej jak również koszt utrzymania rachunku bankowego, na którym byłaby zdeponowana kaucja gwarancyjna. Bilans Spółki sporządzony będzie na koniec roku 2023, ale ostatecznie działalność można by zakończyć w marcu przyszłego roku.

Uzgodniono, że na następne posiedzenie Rady zostaną przygotowane plusy i minusy przejęcia zobowiązań Spółki przez Spółdzielnię i wówczas Rada podejmie decyzję w tej sprawie.



Ad. 9 porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. Paweł Gałach stwierdził, że Regulamin podziału obowiązków w treści obowiązującej od 2013 r. był wynikiem szerokiej dyskusji Rady Nadzorczej ówczesnej kadencji, która przede wszystkim przyjęła zmianę w zakresie odpowiedzialności za konserwację i wymianę grzejników i zaworów po stronie użytkowników lokali. Według Zarządu nadal nie ma szczególnych podstaw do zmiany tego Regulaminu, stąd nie zostały przedstawione żadne wnioski w tym zakresie. Natomiast przypomniał, że wiosną tego roku wpłynęła do Rady skarga lokatorki mieszkania na Agawy 8, która dotyczyła zalania i awarii wynikającej z przeciekającego zaworu na instalacji wodnej po wymianie wodomierzy w lokalu i procedury jej usunięcia opisanej w Regulaminie podziału obowiązków. Ten fakt wywołał dyskusję Rady Nadzorczej w zakresie wprowadzenia ewentualnych zmian do tego Regulaminu, szczególnie w postanowieniach dotyczących odpowiedzialności użytkowników lokali za konserwację i wymianę zaworów instalacji wodnej i centralnego ogrzewania.

Po krótkiej dyskusji uzgodniono, że Komisja Techniczna zajmie się tym tematem, a swoje wnioski odnośnie ewentualnych zmian do Regulaminu przedstawi na następnym posiedzeniu.

Ad. 10 porządku posiedzenia:

W związku ze złożoną przez p. Aleksandra Oziewicza rezygnacją z pełnienia funkcji sekretarza, Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybrała p. Liliannę Ogrodnik na Sekretarza Rady Nadzorczej.

Termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej ustalono na 13 listopada 2023 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

L. Ogrodnik
Lilianna Ogrodnik

