

Protokół nr 8/VIII/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 31 sierpnia 2021 r.

Ustawa z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw¹⁾ wprowadziła zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze, m. in. w §35 dotyczącym sposobu zwoływania posiedzeń i obradowania Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 35 § 4³ ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym na 31 sierpnia 2021 r., a także o tym, że wszystkie głosowania odbędą się na piśmie.

Rada Nadzorcza miała kworum, ponieważ głosy na piśmie oddało siedmioro członków tego organu, a jeden członek RN przekazał przewodniczącemu RN swoje stanowisko telefonicznie (Rada Nadzorcza SM Piaski „D” liczy ośmioro członków). Karty do głosowania na piśmie stanowią zał. do oryginału protokołu.

Ad 1.

Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie informacji Zarządu z działalności Spółdzielni w sierpniu br.
3. Przyjęcie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za I półrocze 2021 r.
4. Sprawy wniesione – wnioski do Zarządu.

Ad 2.

Przyjęcie informacji Zarządu z działalności Spółdzielni w sierpniu br.

- W lipcu dokonaliśmy rozliczenia centralnego ogrzewania za I półrocze 2021r. Przyczyny rozliczenia sygnalizowaliśmy już wcześniej i wynikały z niedoborów wpłat zaliczkowych w stosunku do wydatków na kwotę około 60 tys zł. Mieliśmy nadzieję, że niedobór ten w znacznej części zniwelujemy w okresie letnim, gdzie nie korzystamy z ogrzewania, a zaliczki wpływają w pełnej wysokości, jednak podwyżka opłaty dokonana przez Veolię od 1.06.2021 zniweczyła nasze plany. Wobec braku możliwości wsparcia przez wpływy z lokat zaistniała obawa, że nie wystarczy środków na pokrycie wydatków na ciepło w grudniu. Z tego też powodu dokonano rozliczenia w lipcu, a dopłata powinna pokryć wydatki. Niestety rozliczenie wody ciepłej nie mogło zostać dokonane z uwagi na fakt, że wymiana liczników trwała dwa miesiące. Brak stanów wszystkich liczników na koniec czerwca bardzo zaburzał rozliczenie i czynił je mało wiarygodnym zdecydowaliśmy więc dokonać rozliczenia wody na koniec roku.
- W sierpniu sejm znowelizował ustawę dotyczącą kosztu wywozu i utylizacji śmieci w części dotyczącej powiązania opłat ze zużyciem wody. Niestety nie została zmieniona zasada powiązania wysokości opłaty z dochodem rozporządzalnym, co dalej sankcjonuje brak powiązania z faktycznymi kosztami i kontynuuje jej charakter podatkowy tych opłat. Zaszły jednak pewne zmiany poprzez ustalenie górnej granicy opłaty w wysokości 150 zł od osoby oraz dopuszczenie dofinansowanie wywozu z innych dochodów gminy. O ile ustalenie górnej granicy nie wpłynie na nasze rozliczenia, gdyż nikt w naszej spółdzielni nie przekroczył pułapu 150 zł na osobę, o tyle dopuszczenie możliwości dofinansowania przez gminy gospodarki odpadami z innych źródeł może zmniejszyć koszty, jednak realnie możemy liczyć na jakieś zmiany dopiero w przyszłym roku budżetowym, gdyż na ten rok budżet miasta nie przewidział takiego dofinansowania.

- Nie czekając na systemowe zmiany od początku roku monitorujemy zużycie wody i od czerwca modyfikujemy nasze deklaracje korzystając ze zmniejszonego zużycia. Nie wprowadzamy jednak zmian w czynszu, bo oszczędności nasze są na poziomie 1460 zł w lipcu i 2637 zł w sierpniu. Ponieważ koszty rozliczenia to około 1500 zł miesięcznie, zdecydowaliśmy dokonać rozliczenia na koniec roku i zmodyfikować czynsze na następne półrocze.
- Wynajęcie miejsc postojowych przyniosło wpływy w wysokości 24 245,64 zł netto za okres od 1.04.21 do 31.07.21.
- Zakończono wymianę liczników poza 2 lokalami, gdzie mieszkańcy byli nieobecni oraz 2 lokalami gdzie potrzebne są czujki z dłuższymi niż standard kablami. Prace zostaną zakończone do 31.08.21.
- Zakończono również wymianę rur zimnej wody w Patio II.
- Planowane na 22.09. Walne Zgromadzenie nie odbędzie się w tym terminie. Zgodnie z opinią prawną 31.08. kończy się luzowanie obostrzeń zgodnie z Rozporządzeniem. Ponieważ nie wydano żadnych zaleceń dotyczących przedłużenia tego terminu nie jest obecnie możliwe organizowanie takich zebrań. Nadal obowiązują nas ograniczenia stanu epidemii z 20.03.2020 r. Zabukowaliśmy w szkole termin na koniec października w nadziei, że powstaną nowe wytyczne.
- Zarząd zwrócił się do związków spółdzielczych o wycenienie lustracji za lata 2017 - 2020. Wydaje się, że przeprowadzenie lustracji drogą zdaną będzie możliwe a będzie to z pewnością sygnałem dla członków, że w minionym okresie nie zaszło nic, co mogłoby wywołać niepokój związany z finansami lub pozostałą działalnością ,wobec braku corocznych spotkań, na których te sprawy są omawiane.
- Wykonanie budżetu za I półrocze 2021 w załączeniu.

Pan Marek Murawski przekazał uwagi do informacji jw.

„Rozumiem intencję Zarządu, ale mam parę uwag dot. Cash flow

- Kwota niedoborów zaliczkowych jest faktem, ale to chyba jest normalne nawet jak warunki pogodowe są porównywalne. W zaliczkach płacimy średniomiesięczny koszt ogrzewania, miesięczne obciążenia za energię są nierównomierne ze względu na przerwę mniej więcej (15 maj – 15 październik).
- podwyżka Veolii od 1 czerwca oczywiście musi być uwzględniona, ale w sensie wydatku pojawi się dopiero od momentu zakończenia przerwy w ogrzewaniu.
- w moim przekonaniu zagrożeń w Cash flow raczej nie ma. Różnica w zaliczkach i rzeczywistych kosztach jest na poziomie 60 tys., co jest chyba kwotą znacznie mniejszą niż kwota pełnych zaliczek miesięcznych (maj-październik)
- po rozliczeniu pierwszego półrocza wg mnie znaczna część ludzi będzie dopłacać za ogrzewanie a przy rozliczeniu rocznym będzie odwrotnie.
- wydaję mi się, że najłatwiej byłoby po prostu zwiększyć czynsz o podwyżkę Veolii, a rozliczenie zrobić na koniec roku.”

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła informację Zarządu.

Ad 3.

Przyjęcie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za I półrocze 2021 r.

Plan gospodarczo-finansowy za I półrocze 2021 r. wykonano w 53,33%.

- Koszty zarządzania ogółem – wykonanie 48,92%
- Konserwacja ogółem – wykonanie 55,01%
- Eksploatacja ogółem – wykonanie 51,61%
- Dźwigi ogółem – wykonanie 29,86%

- Domofony ogółem – wykonanie 0,00%
- Wywóz nieczystości – wykonanie 63,94%
- Fundusz remontowy – wykonanie 49,32%
- Energia elektryczna – wykonanie 36,62%
- Energia cieplna – wykonanie 62,62%
- Zimna woda i ścieki – wykonanie 42,94%

Uwagi członków Rady Nadzorczej do przedstawionego materiału:

Pan Marek Murawski – brakuje informacji o tym, czy roczny plan remontów zostanie wykonany w pełni.

Pan Jacek Kruk – jak widać awarii i prac nieprzewidzianych było więcej niż w poprzednich latach, przynajmniej w pierwszym półroczu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła wykonanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za I półrocze 2021 r.

Ad 3.

Sprawy wniesione – wnioski do Zarządu.

Informacja Zarządu nt. spraw wniesionych przez członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu w lipcu br. (Protokół nr 7/VII/2021 z 30 lipca 2021 r.).

1. Pani Michał Adamski

- Od listopada 2020 (wtedy tym tematem się zainteresowałem i zgłosiłem sprawę spółdzielni) nie zostały oczyszczone rynny w budynkach gospodarczych spółdzielni (stacje trafo i śmietniki). Dodatkowo w tych budynkach od przynajmniej takiego samego okresu rynny odprowadzają wodę wprost pod fundamenty bo są one urwane. Wnoszę by zostały one oczyszczone i naprawione.

Rynny zostaną oczyszczone we wrześniu br.

- Wnoszę również by zostały uzupełnione w trawnikach miejsca gdzie nie rośnie trawa poprzez dosypanie nowej żyznej ziemi i rozrzucenie na niej nasion trawy – tą samą kwestię poruszał jakieś 2 miesiące temu Pan Stanisław Cywiński z RN i również ta kwestia nie została załatwiona.

Wniosek będzie realizowany wiosną 2022 r.

- Wnoszę by spółdzielnia udała się do lokali gdzie na balkonach (nie tarasach) rosną rośliny które same się zaczepiły na krawędzi balkonu i rosną za barierką – widoczne z chodnika pod blokiem. Są to pojedyncze balkony. Należałoby poprosić mieszkańców by je wyrwali gdyż dalszy rozrost tych roślin spowoduje uszkodzenie płytek i izolacji na balkonie.

W pierwszych dniach października br. na terenie Spółdzielni będą myte okna na klatkach schodowych, a do tego celu konieczny jest podnośnik. Przy okazji zostaną usunięte rosnące za barierkami rośliny.

2. **Pan Janusz Targowski** - wiele zewnętrznych schodków, wykończonych płytkami gresowymi, ma te płytki zniszczone, połamane, jest sporo ubytków. Wygląda to paskudnie, nie wypada, aby tak eleganckie osiedle miało takie zaniedbane schodki wejściowe. Mam nadzieję, że kiedyś zamienimy tę gresową okładzinę na kamienną. Ale póki co powinniśmy o te schodki dbać. Pytanie: kiedy schodki zostaną naprawione?

Naprawa schodów zewnętrznych, korzystając z dobrych warunków pogodowych prowadzona jest na patio I. Wcześniej, na osiedlu poprawiono zniszczone czoła tarasów w powiązaniu z

odklejonymi płytkami gresowymi. W dniu 30 września br. na patio II rozpocznie się wymiana uszkodzonych płytek na schodach razem z uzupełnieniem fug.

3. Innych spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: karty do głosowania na piśmie.