

Protokół

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Młoda Rodzina", ul. Relaksowa 37,

02-796 Warszawa, z dnia 24.02.2022 roku.

Obecni:

- Marcin Strojecki
- Iwona Maciąg-Mere
- Anna Chylińska - Stańczak
- Grzegorz Kot
- Jacek Galinowski
- Joanna Oszajca
- Andrzej Olszewski
- Jakub Bąk

Omówiono następujące tematy:

1. Informacja zarządu o sytuacji Spółdzielni i statusie bieżących działań.
2. Zadłużenia w Spółdzielni i stan spraw sądowych.
3. Organizacja WZ i wybór nowej RN w obecnych warunkach pandemii.
4. Bieżące i przyszłe działania Spółdzielni związane z funkcjonowaniem kotłowni.
5. Przygotowanie Spółdzielni do lustracji działalności za lata: 2018-2020.
6. Inne.

Ad 1:

Sytuacja cash flow Spółdzielni jest dobra. Środki zgromadzone na koncie bankowym i miesięczne opłaty za poszczególne lokale zapewniają bezpieczeństwo finansowe dla pokrywania bieżących zobowiązań oraz pozwalają spokojnie oczekiwać na orzeczenia sądu ustalające dodatkowe opłaty za użytkowanie wieczyste od 2016 r. Obecnie biegną sądowe na wniosek Spółdzielni złożony podczas posiedzenia sądu w grudniu ub. roku wycenia wartość naszych działek na dzień 31.12.2015 r., ale z uwzględnieniem wpływu na tę wartość budynku spółdzielni „Merkury” oraz arterii Rosnowskiego-Relaksowa, które to inwestycje, aczkolwiek powstały po w/w dacie, jednak znane były już wtedy ich położenie i zasięg oddziaływania, co ma niewątpliwy wpływ na wartości gruntów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Nie został wyznaczony nowy termin posiedzenia sądu w tej sprawie.

Galopujące ceny gazu nie dotyczą Spółdzielni, gdyż zawarte kontrakty długoterminowe z PGNiG jeszcze przez blisko 2 lata gwarantują nam stawki za gaz do naszej kotłowni niewiele różniące się od stawek, które obowiązywały w ostatnich latach.

Po pracach alpinistycznych przeprowadzonych pod koniec ub. roku, podczas których poprawiono system spływu wody deszczowej z dachu, oczyszczono kosze spływowe i udrożniono spływ wody rurami do odpływów, nie zanotowano nowych przecieków wody

penetrującej przez ściany fundamentowe. Trzeba jednak pamiętać, że deszcze nawalne występują raczej latem i to wtedy okaże się, czy problem już zniknął czy też należy zająć się uszczelnianiem i odrzuceniem wody od murów fundamentu budynku w okolicy klatki schodowej nr III od strony ogrodowej.

Mniejsze czy większe usterki są na bieżąco usuwane. Dotyczy to także problemów nieoczekiwanych, jak np. przewrócenie się w wyniku wichury 17 lutego drzewa rosnącego poza naszym terenem od strony ul. Iwanowa –Szajnowicza. Drzewo przewróciło się na nasze ogrodzenie i sięgnęło budynku do wysokości 2 piętra. Na szczęście, poza niewielkim zabrudzeniem elewacji, nie zanotowaliśmy uszkodzeń.

Ad 2:

Zarząd przedstawił stan zaległości w opłatach miesięcznych na 31.01.2022 r. Wynoszą one ok. 59 tys. zł (co oznacza wzrost o ok. 4 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2021 r., ale nadal kilka tysięcy zł mniej niż w poszczególnych miesiącach ub. roku), przy czym przeszło 42 tys. zł to zaległości 3-ch największych dłużników. Toczą się sprawy sądowe o zapłatę w/w zaległości. Najbliższy termin jednej z nich to 11 maja 2022 r. – to największa sprawa, składająca się z 5-ciu połączonych spraw o zapłatę analogicznych zaległości. Pozostałe zaległości (pozostałych członków Spółdzielni) są raczej niewielkie i krótkoterminowe.

Ad 3:

W dalszym ciągu obowiązują zapisy ustawy z 31.03.2020 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 ustaw (Dz. U. poz. 568, 695 i 1086).

W szczególności stanowią one:

- w art. 90: „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu”,
- w art. 90a: „W przypadku, gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90”.

Ad 4:

Dnia 11.02.2022 r. z udziałem p. Marka Wojdygi, eksperta z dziedziny C.O., p. Tomasza Rutkowskiego, konserwatora kotłowni Spółdzielni, administratora i zarządu, odbyła się ocena działania zespołów kotłowni z uwzględnieniem ujawnionych w ub. roku usterek oraz ocena możliwych scenariuszy dla kotłowni w przyszłości. Problemem dla Spółdzielni

mogą być raczej nie kłopoty z kotłami w przyszłości, lecz raczej brak możliwości pozyskania części zamiennych do nich takich jak zespoły elektroniczne, palniki itp., gdyż po ponad 20 latach pracy nie są one już produkowane. Obecnie produkuje się bardziej sprawne kotły, konwekcyjne, które zapewniają oszczędności zużycia gazu w porównaniu z kotłami takimi, jak w naszej kotłowni. Zarząd przygotowuje analizę możliwości modyfikacji kotłowni opartą o oszacowywanie kosztów i oszczędności paliwa gazowego.

Na Walnym Zgromadzeniu przedstawiony zostanie punkt utworzenia funduszu celowego na modernizację kotłowni.

Ad 5:

W marcu rozpoczyna się lustracja (pełna) działań Spółdzielni za lata 2018-2020. Będzie ona przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Administracja i zarząd zapewnią przygotowanie żądanych przez lustratorów dokumentów i informacji, dostęp do odpowiednich dokumentów na portalu oraz w księgowości i biurze administratora oraz kontakt z osobami działającymi na rzecz Spółdzielni. O fakcie lustracji należy powiadomić członków Spółdzielni. O lustracji oraz o możliwości kontaktowania się z lustratorami, składaniem dokumentów, informacji i zadawania pytań powinni zostać powiadomieni członkowie Spółdzielni.




Ad 6:

Dnia 11.02.2022 r. w lokalu nr 11 została przeprowadzona wizja lokalna z udziałem p. Marka Wojdygi związana z samowolną (bez zgody Spółdzielni) wymianą grzejników podczas remontu tego mieszkania w 2021 r. W/w specjalista stwierdził odstępstwo od wyznaczonej mocy zainstalowanych grzejników oraz odstępstwo od nastaw tych grzejników. Ocena wpływu tej samowolnej wymiany grzejników na działanie sieci C.O. w budynku wstępnie wskazuje jednak, że wpływ ten nie jest zbyt istotny. Konkretnie informacje podane będą w opinii, którą przygotowuje p. Wojdyga.

Zarząd przygotowuje projekt regulaminu/zasad wymiany grzejników w Spółdzielni.

Rada zdecydowała o montażu stoperów do drzwi zewnętrznych na klatki schodowe.

Kolejne spotkanie Rady Nadzorczej planowane jest na 12 kwietnia 2022 r.

1. Przewodniczący RN - Marcin Strojcki 
2. Z-ca Przewodniczącego RN - Iwona Maciąg-Mere 
3. Sekretarz RN - Anna Chylińska - Stańczak 
4. Członek RN - Grzegorz Kot 