

## Protokół

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Młoda Rodzina", ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa, z dnia 22.09.2022 roku.

Obecni:

- Marcin Strojcki
- Iwona Maciąg-Mere
- Anna Chylińska - Stańczak
- Jacek Galinowski
- Joanna Oszejca
- Andrzej Olszewski

Omówiono następujące tematy:

1. Informacja zarządu o sytuacji Spółdzielni i statusie bieżących działań.
  2. Organizacja WZ po zniesieniu ograniczeń zwoływania WZ w ustawach dot. epidemii.
  3. Wyniki i wnioski z lustracji działalności Spółdzielni za lata: 2018-2020.
  4. Zadłużenia w Spółdzielni i stan spraw sądowych.
  5. Bieżące i przyszłe działania Spółdzielni związane z funkcjonowaniem kotłowni, ogrzewaniem i podgrzewaniem wody.
  6. Inne.
- Rada Nadzorcza przyjęła informacje Zarządu o stanie bieżących działań Spółdzielni w tym o usuwaniu awarii, napraw różnego rodzaju oraz działaniach pielęgnacyjnych dot. terenów zielonych, przecieków, sytuacji finansowej oraz lustracji pełnej działalności Spółdzielni przeprowadzanej od marca b.r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
  - 7 września 2022 r. weszła w życie ustawa o zmianie niektórych ustaw w zakresie dot. m.in. spółdzielni mieszkaniowych w tym przede wszystkim uchylono art. 90 i art. 90a ustawy z dnia 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 ustaw, które uniemożliwiały zwoływanie walnych zgromadzeń. Obowiązujący do tej daty zapis nakazywał takie zwołanie po upływie 6 tygodni od odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego oraz przedłużał kadencję rady nadzorczej do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia po tym odwołaniu. W świetle art. 42 ww. ustawy zmieniającej kadencja rady nadzorczej spółdzielni, która uległa przedłużeniu na podstawie art. 90a ustawy zmienianej, upływa w dniu zwołania pierwszego walnego zgromadzenia.

Natomiast, ponieważ ustawa zmieniająca weszła w życie po 30 czerwca 2022 r., spółdzielnia ma obowiązek zwołania walnego zgromadzenia nie później niż do 30 czerwca 2023 r.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz mając na względzie dużą liczbę spraw i uchwał do podjęcia za 3 poprzednie lata, Rada Nadzorcza wskazuje, że Walne Zgromadzenie w Spółdzielni mogłoby być zwołanie okres koniec listopada/początek grudnia 2022 r.

- Rada Nadzorcza analizowała protokół lustracji pełnej działalności Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP za lata 2018 – 2020 oraz list polustracyjny. Dokumenty te wskazują na dobry wynik tej lustracji dla Spółdzielni, gdyż są one potwierdzeniem prawidłowych działań Spółdzielni we wszystkich obszarach jej działalności oraz potwierdzeniem, prawidłowości działań organów Spółdzielni i ich rezultatów zarówno w relacjach z członkami Spółdzielni jak i wszystkich obszarów zarządzania gospodarką Spółdzielni. Te pomyślne wyniki kontroli są szczególnie istotne wobec niezwykle długiego czasu trwania lustracji w tym roku oraz bardzo szerokiego zakresu kontroli.

Zgodnie z listem polustracyjnym, lustracja wskazała na 3 zalecenia:

- Opracować i uchwalić regulamin zasad gospodarki finansowej stosownie do postanowień statutu Spółdzielni.
- Usunąć zbędne rzeczy z ciągów korytarzowych ze względu na bezpieczeństwo pożarowe budynku.
- Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

Rada Nadzorcza, zgodnie z wymogami prawnymi, przedstawi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni wyniki tej lustracji i wskaże na działania, które prowadzą do realizacji w/w zaleceń (powstanie regulaminu gospodarki finansowej opartego na istniejącej już w Spółdzielni polityce rachunkowości i stosowanych procedurach, stałych działań zapewniających niezastawianie dróg i ciągów pożarowych oraz stałych analizach zalegania z opłatami miesięcznymi i egzekwowania tych zaległości).

- Zarząd przedstawił stan zaległości w opłatach miesięcznych na 31.08.2022 r. Wynoszą one ok. 78 tys. zł, co oznacza wzrost w stosunku do stanu na koniec lipca 2022 r. (ok. 75 tys. zł), przy czym blisko 49 tys. zł to zaległości 3-ch największych dłużników. Obecnie toczy się 15 spraw sądowych (16-ta jest w przygotowaniu) o zapłatę w/w zaległości, a służby księgowe wzywają do zapłaty dłużników, w stosunku do których nie toczą się jeszcze sprawy sądowe. Istotną nowością jest wymierzona w Spółdzielnię sprawa sądowa osoby największego dłużnika, która domaga się odszkodowania za wyremontowany balkon i za spadek wartości jego mieszkania na skutek ocieplenia budynku i jego remontu, co jest próbą odwrócenia rzeczywistości (wskutek dobrze przeprowadzonego remontu wartości lokali w budynku Spółdzielni znacznie wzrosły). Spodziewany korzystny dla Spółdzielni wynik w/w spraw sądowych bezpośrednio przełoży się na realizację w/w trzeciego zalecenia lustracji.
- Rada Nadzorcza przyjęła informacje Zarządu o stanie technicznym kotłowni Spółdzielni i o sytuacji cen gazu dostarczanego Spółdzielni. Zawarte z

wyprzedzeniem kontrakty z PGNiG zapewniają Spółdzielni komfort niskich stawek za dostarczany gaz do końca 2023 r. Jednak od 2024 r. musimy liczyć się ze skokowym wzrostem tych cen, a więc znacznie wzrosną koszty ogrzewania i podgrzewania wody. Rozwiązaniem są działania oszczędnościowe – obniżające parametry pracy kotłowni (temperatura wody wyjściowej, ustalenia godzin o zmniejszonej temperaturze wody itp. oraz przyszłe działań inwestycyjne obniżające koszty poprzez stosowanie urządzeń (kotły) o lepszej sprawności i skuteczności. W Agendzie najbliższego Walnego Zgromadzenia należy przewidzieć dyskusję na ten temat oraz na temat powstania funduszu na modernizację systemu ogrzewania i podgrzewania wody.

- Rada Nadzorcza oceniła sytuację związaną ze zniszczeniem czujnika miernika ciepła lokalu nr 34. Zużycie ciepła wskazane przez miernik ciepła było za rok 2021 nienormalnie duże – o 402 % większe niż za rok 2020. Standardowe działania reklamacyjne nie mogły dojść do skutku głównie ze względu na zniszczenie (wyrwanie) czujnika tego miernika, które miało miejsce w kwietniu 2022 r. Z tego względu nie było możliwe zbadanie prawidłowości działania miernika (należałoby naprawić miernik – wymienić czujnik, żeby firma badająca mogła sprawdzić jego działanie. Ponieważ wszystko wskazuje, że miernik ten nie pokazywał prawidłowo zużycia w 2016, Rada Nadzorcza uznała, że dla zaoszczędzenia kosztów dalszego postępowania nie jest uzasadnione naprawianie źle działającego miernika, i że sprawę należy zamknąć poprzez przewidziane w regulaminach przyjęcie jako zużycie ciepła w lokalu 2021 poziomu tego zużycia z 2020 r. i odpowiednie przeliczenie rozliczeń roku 2021 oraz części roku 2022 do dnia wymiany miernika na nowy w lokalu 34 w maju 2022 r.

1. Przewodniczący RN - Marcin Strojcki ..... *M. Strojcki*

2. Z-ca Przewodniczącego RN - Iwona Maciąg-Mere ..... *Iwona Maciąg-Mere*

3. Sekretarz RN - Anna Chylińska - Stańczak ..... *Chylińska - Stańczak*