

## Protokół

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Młoda Rodzina", ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa, z dnia 19.04.2023 roku.

Obecni:

- Marcin Strojcki
- Iwona Maciąg-Mere
- Anna Chylińska - Stańczak
- Grzegorz Kot
- Maciej Mika
- Jacek Galinowski
- Joanna Oszajca
- Andrzej Olszewski
- Agnieszka Pilarska

Omówiono następujące tematy:


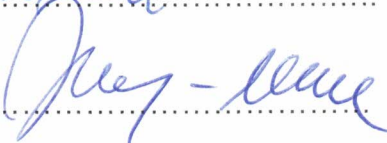
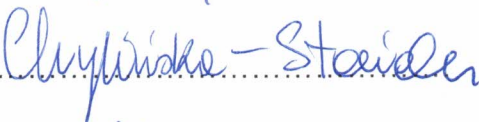

1. Sprawozdanie finansowe za 2022 r. – bilans, rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa. Dyskusja, przyjęcie uchwały.
  2. Plan finansowo – ekonomiczny na 2023 r. (wraz ze składnikami opłat i stawkami opłat za lokale mieszkalne, miejsca postojowe w garażu oraz miejsca postojowe na parkingu odkrytym) oraz plan remontów i konserwacji. Dyskusja, przyjęcie uchwały.
  3. Ocena stawek za wynajem pomieszczeń w piwnicach i stanowisk postojowych w garażu. Dyskusja, przyjęcie uchwały.
  4. Możliwości instalacji fotowoltaicznych oraz pomp ciepła. Dyskusja, przyjęcie uchwały.
  5. Informacja zarządu o sytuacji Spółdzielni i statusie bieżących działań.
  6. Zadłużenia w Spółdzielni i stan spraw sądowych.
  7. Inne.
- Rada Nadzorcza analizowała przekazane przez Zarząd sprawozdanie finansowe za 2022 rok, w którym rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 1 169,73 zł, a bilans po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 7 411 084,27 zł oraz sprawozdanie z działalności – sprawozdanie Zarządu za 2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o przyjęciu tych sprawozdań i rekomendowaniu Walnemu Zgromadzeniu podjęcia uchwał o:
    - zatwierdzeniu sprawozdania finansowego SML-W „Młoda Rodzina” za 2022 r.
    - zatwierdzeniu sprawozdania z działalności – sprawozdania Zarządu za 2022 r.
    - udzieleniu absolutorium prezesowi Zarządu za rok 2022.

- podziale nadwyżki bilansowej za 2022 r. – przeznaczeniu zysku na działalności za 2023 r.
- Rada Nadzorcza analizowała projekt rocznego planu finansowo - ekonomicznego i stawek opłat oraz planu remontów i konserwacji na 2023 rok. Gwałtownie wzrastająca inflacja, wzrost cen i stawek rynkowych, wysoki, stale rosnący stan zaległości w opłatach miesięcznych wobec Spółdzielni i wiążące się z tym koszty obsługi prawnej, znaczny wzrost kosztów w wielu punktach gospodarki Spółdzielni oraz różnica pomiędzy kwotą płaconej opłaty za użytkowanie wieczyste działek, które jeszcze czekają na przekształcenie, a jej zweryfikowaną przez biegłych sądowych wartością, to czynniki, na które wskazał zarząd, a które wymuszają wzrost stawki opłat eksploatacyjnych. Wzrosły raty kredytu – z 5906,59 zł w kwietniu 2021 r. i następnie 7368,24 zł w kwietniu 2022 r. do 9246,53 zł w kwietniu 2023 r. Plan uwzględnia wysoki poziom odsetek (obecnie 12,25%), które wymuszają na Spółdzielni uzupełnienie o nie ubieranych kwot na zaległe opłaty za użytkowanie wieczyste, gdyż nadal nie ma rozstrzygnięcia sądowego oraz na wymianę mierników w 2025, których koszt będzie 2-krotnie wyższy niż planowano). Z drugiej strony oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni i zawarte długoterminowe kontrakty na dostawy gazu do naszej kotłowni oddziałują korzystnie i ograniczają wzrost miesięcznych opłat w Spółdzielni. W sumie oznacza to wzrost opłat miesięcznych średnio o blisko 28% w stosunku do zaplanowanych w planie na 2022 r. (o ok. 14% w stosunku do wykonania rzeczywistych kosztów za 2022 r.). W tym wzrost opłat innych niż za zużycie mediów odpowiednio: ok. 52% i 12%, opłat za garaże ok. 43% i ok. 50%, opłat za parkingi ok. 37% i ok. 112%, a składek na zużycie mediów – odpowiednio: spadek o ok. 11% i wzrost o ok. 19%.
- Plan remontów i konserwacji zawiera działania, które zostały zidentyfikowane lub wskazane przez członków Spółdzielni do wykonania. Uwzględnione zostały elementy dyskutowane podczas Walnego Zgromadzenia 23.11.2022 r., ale realizacja planu uzależniona jest od dyskusji, która będzie przeprowadzona na kolejnym Walnym Zgromadzeniu (w czerwcu 2023 r.), a która doprowadzi do określenia priorytetów czasowych składników tego planu oraz zależy od środków, jakimi dysponować będzie Spółdzielnia w kolejnych latach.
- Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o przyjęciu planu finansowo – ekonomicznego oraz planu remontów i konserwacji na 2023 r. oraz o zatwierdzeniu wysokości opłat miesięcznych za lokale mieszkalne, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym oraz miejsca postojowe na parkingu odkrytym od dn. 01.08.2023 r.
- Zarząd przedstawił stan zaległości w opłatach miesięcznych na 31.03.2023 r. Wynoszą one ok. 77,6 tys. zł, co oznacza istotny wzrost w stosunku do stanu na koniec lutego 2023, przy czym ponad 53 tys. zł to zaległości 3-ch największych dłużników, które w stosunku do poprzedniego miesiąca wzrosły o blisko 1 tys. zł., ale ten duży wzrost wynika z dokonanych rozliczeń mediów za 2021 r., których terminy wpłat wyznaczone są na 15 kwietnia. Obecnie toczy się 16 spraw sądowych o zapłatę w/w zaległości (są jeszcze inne sprawy – np. wytoczone Spółdzielni przez dłużnika o odszkodowanie za nierozliczenie budowy garażu, mimo tego, że



rozliczenie to nastąpiło wiele lat temu czy za zdemolowanie balkonu i obniżenie wartości mieszkania wskutek remontu i ocieplenia budynku, przy czym fakty wskazują na odwrotną sytuację).

- Rada Nadzorcza omówiła poziom cen wynajmu pomieszczeń piwnicznych oraz stanowisk postojowych w garażu w świetle wzrostu cen i wzrostu kosztów i ustala nowe poziomy stawek za użytkowanie pomieszczeń piwnicznych oraz wolnych miejsc postojowych w garażu określone w Uchwale nr 302 podjętej przez Radę Nadzorczą 28.01.2020 r.:
  - minimalna stawka za użytkowanie pomieszczeń piwnicznych pozostających w dyspozycji Spółdzielni zostaje ujednoczona i wynosi 12,50 zł za każdy 1 m<sup>2</sup> wynajmowanego pomieszczenia miesięcznie (zaokrąglając powierzchnie wynajmowanego pomieszczenia do pełnych metrów kwadratowych).
  - minimalna stawka za wynajem miejsca postojowego w garażu wynosi 150 zł miesięcznie.
  - minimalna stawka za wynajem miejsca na parkingu odkrytym wynosi 75 zł miesięcznie.
- Rada Nadzorcza omawiała możliwości instalacji fotowoltaiki na dachu budynku spółdzielni. Spółdzielnia oczekuje na przedstawienie ofert na podstawie których zostanie przygotowana informacja na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
- Rada Nadzorcza przyjęła informacje Zarządu o stanie bieżących działań Spółdzielni.

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