

## Protokół

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Młoda Rodzina", ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa, z dnia 22.01.2025 roku.

Obecni:

- Iwona Maciąg - Mere
- Grzegorz Kot
- Anna Chylińska - Stańczak
- Jacek Galinowski

Omówiono następujące tematy:

1. Informacja o sytuacji Spółdzielni i statusie bieżących działań.
  2. Zadłużenia w Spółdzielni i stan spraw sądowych.
  3. Zmiany w usługach księgowości w 2025 r.
  4. Informacja dot. ścieżki realizacji wprowadzonych wymogów dot. współczynników LAF w rozliczeniach kosztów ogrzewania.
  5. Wymiana mierników zużycia wody i C.O. – podjęcie uchwały.
  6. Przygotowanie wytycznych dot. zabudowy balkonów.
  7. Inne.
- Zarząd przekazał informację o środkach finansowych w dyspozycji Spółdzielni wg stanu na 21.01.2025 r. w banku PKO BP na koncie bieżącym, na koncie „Korzyść” i w depozycie oprocentowanym do 31.03.2025 r. Sytuacja cash flow Spółdzielni nie budzi obaw. Zebrane środki zabezpieczają Spółdzielnię przede wszystkim w związku z niezamkniętą sprawą żądań miasta w sprawie zaległych dopłat do opłat za użytkowanie wieczyste w poprzednich latach. Spółdzielnia nadal czeka tu na rozstrzygnięcie, przede wszystkim od blisko roku czeka na decyzję co do złożonych wniosków wskazujących na przedawnienie żądań miasta. Dość wysoki poziom zaległości w opłatach miesięcznych jest niepokojący, ale na razie nie powoduje zatorów w płatnościach, ale niewątpliwie konieczne jest wzmożenie działań windykacyjnych wobec członków, w stosunku do których nie toczą się sprawy sądowe o zapłatę szczególnie z uwagi na przedłużanie postępowań sądowych o zapłatę w stosunku do pozostałych członków.
  - Na 31.12.2024 r. zaległości członków Spółdzielni w opłatach miesięcznych wyniosły 120905,95 zł przy 117154,20 zł poprzednio, w tym stan zadłużeń osób przeciwko którym toczą się w sądach sprawy o zapłatę – 69785,19 zł (poprzednio 68510,02 zł). Wartości te od ok. maja 2024 r. „faluja” w pobliżu ww. poziomów, przy czym zaległości członków przeciwko którym toczą się sprawy sądowe o zapłatę stale rosną.

- Należy odnotować, że zaległości osoby będącej największym dłużnikiem Spółdzielni przekroczyły już na koniec 2024 r. 42 tys. zł. Osoba ta zaprzestała płacenia w ogóle, poprzednio opłacała jedynie część wymaganej opłaty miesięcznej. Spółdzielnia dochodzi tych zaległości w sprawach sądowych, ale także złożyła w sądzie wnioski o odzyskanie należnych zaległości poprzez licytacyjną sprzedaż jej lokalu. Poza tym osoba ta wniosła przeciwko Spółdzielni 2 sprawy o odszkodowania dot. garażu i przeprowadzonego ocieplenia/modernizacji budynku. Osoba ta jedną z tych spraw już przegrała w pierwszej instancji. Trwają jeszcze liczne próby podważenia niekorzystnego dla niej przebiegu postępowania; ale faktycznie opóźniające to postępowanie, podobnie jak to ma miejsce we wszystkich jej sprawach o zapłatę. Zaległości drugiej co do wielkości tych zadłużeń osoby wynoszą ok 33 tys. zł – przeciwko niej toczy się 5 postępowań o zapłatę. W ocenie zarządu w 2025 r. można spodziewać zakończenia co najmniej kilku z ww. spraw.
- Rada Nadzorcza omawiała sytuację wynikającą z przekazanych przez administratora informacji dot. współczynników LAF. Rozporządzenie ministra klimatu i środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. nakłada na spółdzielnię konieczność wykonania ponownego opracowania współczynników LAF dla budynku. Współczynniki te były już stosowane wcześniej w rozliczeniach C.O., ale decyzją Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zrezygnowano z ich stosowania. Obecnie zostały zebrane oferty na wyliczenie nowych współczynników korygujących LAF. Konieczność nowego opracowania wynika z przeprowadzonej kompleksowej termomodernizacji budynku. Planowane kroki prowadzące do decyzji o wprowadzeniu nowego sposobu rozliczania centralnego ogrzewania powinny być więc skonsultowane z członkami Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu i następnie, po opracowaniu nowego systemu LAF, nastąpi jego wdrożenie poprzez zmianę stosownego regulaminu rozliczania kosztów.
- Od 2025 r. w firmie CEE Property Administrator Sp. z o. o. nastąpiła zmiana osoby działającej jako księgowa w świadczonych na rzecz Spółdzielni usługach prowadzenia ksiąg rachunkowych, co wymaga zwiększenia nadzoru nad terminowością i kompletnością tych usług. Jednocześnie zbierane są informacje o poziomach cen rynkowych innych podmiotów świadczących podobne usługi.
- W związku z upływającym 5-letnim okresem użytkowania mierników wody i ciepła w budynku Spółdzielni, zostało przeprowadzone postępowanie wyboru dostawcy nowych mierników, ich zamontowania oraz wykonywania późniejszych odczytów ich wskazań. Wobec znacznego wzrostu poziomów cen i stawek, zebrane oferty prawie dwukrotnie przekraczały ustalony 9 lat temu limit 25 tys. zł z regulaminu rozdzielania prac i rozstrzygania konkursów ofert. Przeprowadzono więc procedury przewidziane w tym regulaminie z powołaniem Komisji Ofertowej. W wyniku wspólnych działań komisji i zarządu, wg tego regulaminu, spośród zebranych ofert wybrano najtańszego i najlepiej spełniającego wymogi postępowania dostawcę – firmę Piaskan Sp. z o.o., która zobowiązała się zainstalować nowe mierniki w najbliższych tygodniach. Dokumentacja z powyższych działań (uchwały, protokoły zarządu i Komisji Ofertowej oraz same oferty) znajduje się w aktach Spółdzielni. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, uzgadniającą powyższe działania.



- Rada Nadzorcza oceniała możliwości zabudowywania balkonów w budynku przy ul. Relaksowej 37 ze względu na pytania dot. tej kwestii. Wskazano na wiele problemów, które występują przy tego typu pracach zabudowywania – problemy estetyczne, wpływu na inne balkony, odpowiedzialności, utraty gwarancji, uzyskiwania niezbędnych zgód, konieczności dokonywania obliczeń wytrzymałościowych i badań konstrukcyjnych dot. samego balkonu jak i elewacji, konieczność wykonywania szczegółowych projektów i inne. Rada Nadzorcza jest zdania, że zgoda na zabudowę balkonu nie może być generalnie udzielana. Jednak każdy przypadek wyrażenia chęci członka Spółdzielni zabudowania balkonu wymaga indywidualnego, szczegółowego rozpatrzenia, zbadania szczegółowego projektu zabudowy i wykonanych obliczeń. Rada Nadzorcza zobowiązuje zarząd do opracowania wytycznych w tej sprawie.
- Zarząd przedstawił informacje o innych sprawach bieżących, drobnych naprawach i działaniach w Spółdzielni. M.in. ostatnio wymieniono zamek elektryczny w furtce A na zworę magnetyczną, naprawiono bramę garażową, w kotłowni na prośbę mieszkańców zmniejszono temperaturę dostarczanej wody ciepłej, .

1. Przewodnicząca RN - Iwona Maciąg-Mere .....

*Iwona Maciąg-Mere*

2. Z-ca Przewodniczącego RN - Grzegorz Kot .....

*Grzegorz Kot*

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

*Anna Chylińska - Stańczak*