

PROTOKÓŁ Nr 1/2022
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi
w dniu 20 stycznia 2022 roku

Obecni:

- | | | |
|------------------------|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | – | Zenon Pabjańczyk |
| 2. Pełnomocnik Zarządu | – | Krystyna Dobroszek |

Porządek obrad:

1. Przyjęcie Protokołu nr 22/2021 z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 28.12.2021 r.
2. Plan ekonomiczno-finansowy Spółdzielni na 2022 rok.
3. Nowelizacja *Regulaminu najmu miejsc parkingowych w SM im. M. Reja*.
4. Nowe ceny ciepła wprowadzone od stycznia 2022 r. przez dostawcę ciepła – firmę Veolia.
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania w budynkach i lokalach.
6. Sprawy różne.

Ad.1.

Protokół nr 22/2021 z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 28 grudnia 2021 r. przyjęto i podpisano.

Ad.2

Inaczej niż w latach poprzednich Plan ekonomiczno-finansowy na 2022 rok sporządzono w styczniu, a nie jak bywało w latach ubiegłych w kwietniu – gdy były znane wszystkie dane z wykonania planu w roku poprzednim. Zmiana ta podyktowana była przede wszystkim bardzo znacznym wzrostem inflacji, który spowodował wysoki wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni. Plan obejmuje dwie grupy działalności Spółdzielni tj. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalność gospodarczą (DG) składa się z części opisowej i tabelarycznej. Plan sporządzono na podstawie danych za 10 miesięcy 2021 rok, które uśredniono otrzymując w ten sposób szacunkowe koszty 2021 roku. Na tej podstawie sporządzono plan kosztów i przychodów 2022 roku. Przyjęto różny wzrost kosztów, biorąc pod uwagę zarówno poziom inflacji jak i znane już podwyżki cen usług firm zewnętrznych świadczących Spółdzielni usługi. Zaplanowane przychody GZM wyniosą 12,01 mln zł, natomiast planowane koszty 12,40 mln zł. Planowany wynik na GZM będzie ujemny i wyniesie 387 tys. zł, mimo zaplanowanej podwyżki stawki eksploatacyjnej średnio o $0,36 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$. Zaplanowane przychody z DG wyniosą 1,48 mln zł, natomiast planowane koszty 1,11 mln zł. Sumaryczny wynik (GZM + DG), po zapłaceniu podatku dochodowego od DG, będzie ujemny i wyniesie – 41 tys. zł. Plan ekonomiczno-finansowy na 2022 r. przedstawiony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18.01.2022 r. i po dyskusji, przyjęty został do realizacji. Rada Nadzorcza zatwierdziła też wzrost opłat eksploatacyjnych od dnia 1 maja 2022 r. – podejmując

odpowiednie uchwały: uchwałę nr 1/2022, w sprawie zatwierdzenia Planu ekonomiczno-finansowego Spółdzielni na 2022 rok; uchwałę nr 2/2022, w sprawie zmian stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych zamieszkałych przez członków Spółdzielni i uchwałę nr 3/2022, w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych zamieszkałych przez osoby niebędące członkami Spółdzielni.

Ad.3.

Przeprowadzono nowelizację *Regulaminu najmu miejsc parkingowych w Spółdzielni*, który dotyczy miejsc parkingowych znajdujących się przy siedzibie Spółdzielni. W stosunku do poprzedniego regulaminu wprowadzono kilka zmian, wykreślając nieaktualne zapisy i ustalając nowe, dotyczące parkowania samochodów dostawczych. Generalnie na terenie przy Spółdzielni mogą parkować wyłącznie samochody osobowe używane do celów prywatnych oraz samochody dostawcze, o ściśle określonych wymiarach, używane także do celów prywatnych. Znowelizowany Regulamin przedstawiono Radze Nadzorczej do zatwierdzenia na posiedzeniu w dniu 18.01.2022 r. Po dyskusji Rada zatwierdziła Regulamin podejmując uchwałę nr 4/2022.

Ad.4.

W grudniu ubiegłego roku dostawca ciepła do budynków Spółdzielni firma Veolia powiadomiła Spółdzielnię, że z dniem 1 stycznia 2022 roku wchodzi w życie nowa taryfa ciepła zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki. Zgodnie z jej zapisami rosła stawka opłat za MW i GJ, a tym samym opłaty za ciepło. Wzrost opłat w naszych warunkach (węzły WCo i WWo) wynosi 1,97% w stosunku do cen dotychczas obowiązujących. Wzrost nie jest znaczny dlatego też z decyzją o zmianach opłat poczekamy do rozliczeń, które odbędą się po dniu 31 maja 2022 r.

Ad.5.

Weszło w życie rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania w budynkach i lokalach. Z zapisów rozporządzenia wynika, że podzielniki kosztów należy stosować gdy analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykazuje, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych podzielników. Z wstępnej analizy ekonomicznej przeprowadzonej przez Zarząd wynika, że w warunkach naszej Spółdzielni nie będzie ekonomicznie uzasadnione instalowanie podzielników. Sprawę analizy należy jednak zlecić wyspecjalizowanej firmie zewnętrznej, bowiem w przypadku nie uzasadnionego technicznie i ekonomicznie zaniechania instalacji podzielników prezes Urzędu Regulacji Energetyki może nałożyć bardzo wysokie kary pieniężne zarówno na Spółdzielnię jak i na osoby nią zarządzające.

Ad.6.

Sprawy różne:

- Najem pomieszczeń znajdujących się w piwnicach bloków mieszkalnych (pod schodami) był przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 18.01.2022 r. Problem zgłosił Dział Techniczny. Obecnie czynsz najmu takich pomieszczeń jest b. niski,

wynosi kilka zł na miesiąc, co sprawia, że najemca trzyma takie pomieszczenie bez względu na to czy jest mu ono potrzebne, czy nie. Są natomiast lokatorzy, dla których takie pomieszczenie byłoby bardzo przydatne. Młode małżeństwo z dziećmi mogłoby tam trzymać wózek, rowerek lub inną rzecz przydatną dla dziecka. Pod dyskusji Rada Nadzorcza zadecydowała, że kształtowanie wysokości czynszu za najem komercyjny leży wyłącznie w kompetencji Zarządu Spółdzielni.

- Sprawy zasad i obowiązków wynikających z ustawy o powszechnym obowiązku obrony RP (Obrona Cywilna) były przedmiotem informacji na posiedzeniu RN w dniu 18.01.2022 r. Zarządzeniem prezesa powołane zostały grupy i sekcje zadaniowe w skład których wchodzi pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej oraz inni mieszkańcy Osiedla. Pan P. Andrzejczak Kierownik Działu Technicznego Administracji, który za sprawy OC odpowiada w naszej Spółdzielni, przedstawił zakres działania grup i sekcji oraz zebrał podpisy od osób powołanych w skład tych organizacji.
- Firma Energy Eco CK Sp. z o.o. przedstawiła Spółdzielni ofertę elektrolitycznych uzdatniaczy wody, które zamontowane w instalacji wodnej uzdatniają wodę, przedłużają żywotność instalacji i wodomierzy podłączonych to tej instalacji, zabezpieczają przed kamieniem i korozją, powstrzymują rozwój bakterii, grzybów, pleśni i glonów, nie zmieniają składu chemicznego wody oraz poprawiają jej smak. Firma Energy Eco proponuje pilotażowe zainstalowanie takiego uzdatniacza w bloku 4 piętrowym 3 klatkowym. Uzdatniacz może być montowany ze stacją dozującą (zależy to od składników mineralnych znajdujących się w wodzie) i wtedy jego cena wynosi 36,5 tys. zł brutto lub bez stacji dozującej – wtedy jego cena wynosi 32,9 tys. zł brutto. Sprawa ta omawiana była na posiedzeniu RN w dniu 18.01.2022 r. W głosowaniu członkowie Rady odrzucili propozycję firmy Energy Eco CK.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

Protokołowała: Krystyna Dobroszek

Protokół otrzymują:

1. Rada Nadzorcza –
2. Główna Księgowa –
3. Kierownik Działu Techn. i Adm. –
4. Prezes Zarządu –

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
Zenon Dobijańczyk