

Protokół nr 7/2022
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. M. Reja w Łodzi
obradującej w dniu 13.09.2022 r.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej według załączonej listy obecności. Porządek obrad zaproponowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Wojciecha Nowickiego przyjęto jednogłośnie.

Ad. 1) Protokół nr 6/2022 Rady Nadzorczej z posiedzenia w dniu **21 czerwca 2022 r.** przyjęto jednogłośnie i podpisano.

Ad. 2) Pan Prezes zwrócił się do członków Rady Nadzorczej o wyrażenie ich opinii w sprawie ustalenia terminu najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków i omówił szczegółowo zawarte także w materiałach podstawy prawne zezwalające we wciąż obowiązującej Covidowej rzeczywistości na zwoływanie Walnych Zgromadzeń Spółdzielni. Po przedstawieniu zalet i wad dwóch możliwych rozwiązań - przedłużenia kadencji obecnej Rady do czerwca 2023 r. lub zwołania Walnych Zgromadzeń w listopadzie bieżącego roku **Rada jednogłośnie przychyliła się do rozwiązania pierwszego.** W czasie dyskusji Prezes poinformował, że około 90% łódzkich Spółdzielni takie właśnie rozwiązanie przyjęła a potwierdził to także pan przewodniczący Nowicki, znający w/w sytuację w jednej ze Spółdzielni w Piotrkowie Trybunalskim.

Ad. 3) Plan ekonomiczno - finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2023 omówił Prezes, wyjaśniając, że inaczej niż w 2022 roku, Plan ekonomiczno-finansowy na 2023 rok przedstawiany jest do zatwierdzenia we wrześniu 2022 r. Zmiana ta podyktowana jest przede wszystkim znacznym wzrostem kosztów niezależnych od Spółdzielni, których przyczyną jest inflacja. Dotyczy to prawie wszystkich usług zewnętrznych, których koszty pokrywane są ze stawki eksploatacyjnej. Na 2023 zaplanowano wzrosty kosztów w następujących segmentach usług:

- Utrzymanie czystości na osiedlu
- Usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej
- Niezbilansowana woda tj. woda stanowiąca różnicę pomiędzy sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych i wskazaniem wodomierza głównego.
- Energia elektryczna zużywana w pomieszczeniach wspólnych bloków mieszkalnych (klatki schodowe, piwnice, windy, pralnie, suszarnie itp.) oraz w siedzibie Spółdzielni.
- Pielęgnacja zieleni na Osiedlu (drzewa, krzewy, rabaty, klomby itp.) oraz nowe nasadzenia, wynikające z nakazów Wydziału Ochrony Środowiska.
- Niezbilansowane odpady komunalne (śmieci).

Jak dodał prezes wzrosną ponadto koszty indywidualnych usług takich jak: podatek od nieruchomości, opłaty za dzierżawę i odczyty wodomierzy wody zimnej i ciepłej, badanie szczelności instalacji gazowej, konserwacja i eksploatacja domofonów, czyli usług, pokrywanych nie ze stawki eksploatacyjnej, lecz ze stawek indywidualnych. Wyjaśnił dalej, że opracowanie Planu, w części dotyczącej GZM – przychody i koszty bezpośrednie oraz przychody i koszty ze stawek indywidualnych, oparto o koszty poniesione przez Spółdzielnię w okresie 7 miesięcy br. czyli od stycznia do lipca. Otrzymane koszty podzielono przez 7, a następnie otrzymany wynik pomnożono przez 12 – otrzymując szacunkowe przybliżenie pełnych kosztów 2023 r. Na tej podstawie zaplanowano koszty, które Spółdzielnia poniesie w 2023 roku. Podstawą planowania był współczynnik inflacji oraz wiedza o znanej już wysokości kosztów. Przychody i koszty działalności gospodarczej (DG) zaplanowano podobnie jak GZM, uwzględniając wzrost przychodów z najmu lokali użytkowych spowodowany podwyżkami czynszów, które wprowadziła Spółdzielnia z dniem 1 stycznia br. Planowany zysk netto z działalności gospodarczej wyniesie + 184 000,00 zł i zmniejszy planowaną stratę z całości działalności Spółdzielni (GZM + DG), do wysokości – 3 805,70 zł.

Dalej Prezes wyjaśniał, że plan obejmuje dwie grupy działalności Spółdzielni tj. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalność gospodarczą (DG). Zgodnie z obowiązującymi obecnie interpretacjami organów podatkowych w skład GZM wchodzi budynki mieszkalne (bloki), garaże własnościowe (ul. Żubardzka 12) oraz garaże i miejsca postojowe w najmie znajdujące się wokół siedziby Spółdzielni (ul. Żubardzka 24), natomiast DG obejmuje przychody i koszty związane z

najmem lokali użytkowych w pawilonach handlowych, przychody z dzierżawy terenów, przychody finansowe z lokat bankowych, przychody i koszty operacyjne.

Projekt Planu ekonomiczno-finansowego na 2023 rok składa się z następujących tabel i załączników:

1. Przychody oraz koszty bezpośrednio i pośrednio GZM finansowane ze stawki eksploatacyjnej – Tabela nr 1
2. Przychody i koszty GZM finansowane ze stawek indywidualnych – Tabela nr 2
3. Plan ekonomiczno-finansowy GZM na 2023 rok – Załącznik nr 1 do uchwały RN
4. Plan ekonomiczno-finansowy na 2023 rok zestawienie zbiorcze – Załącznik nr 2 do uchwały RN.

Po analizie przedstawionych w szczegółowych opisach danych z kolejnych tabeli załączników na pytania członków Rady, Prezes oraz pani Główna Księgową S. Zawiaślak oznajmili, że wszystkie podwyżki w naszej Spółdzielni obowiązywać będą od stycznia 2023 roku, stan finansowy bowiem jest bardzo dobry ze względu także i na to, że nie było jeszcze podziału zysku z poprzednich lat covidowych w wysokości 440.tys.zł na Walnych Zebraniach. Członkowie zgodnie uznali, że proponowane podwyżki nie są wygórowane i **jednogłośnie przyjęli w sprawie zatwierdzenia Planu ekonomiczno-finansowego Spółdzielni na rok 2023 Uchwałę nr 10/2022.**

Ad. 4) Rada jednogłośnie przyjęła także:

Uchwałę nr 11/20202. w sprawie: zmian stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych (bloków) zamieszkałych przez członków Spółdzielni.

Uchwałę nr 12/2022 w sprawie: zmian stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych (bloków) zamieszkałych przez osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Uchwałę nr 15/2022 w sprawie: zmian w opłacie za dzierżawę wodomierzy radiowych.

Uchwałę nr 16/2022 w sprawie: zmian w opłacie za eksploatację i utrzymanie pojemników na odpady dla niektórych bloków.

Ad. 5) Sprawę zmiany stawek opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę omówił Prezes. Zreferował, że dostawca ciepła do budynków Spółdzielni firma Veolia Energia Łódź S. A. pismem z dnia 23.06.2022 r. wprowadza do stosowania z dniem 13 lipca 2022 r. nowe ceny i stawki opłat w rozliczeniach za ciepło dostarczane do naszych zasobów.

Nowe ceny i stawki opłat zawarte są w Taryfie dla ciepła, a najważniejsze jej składniki to: cena za zamówioną moc cieplną w [zł/MW/m-c], stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe dla węzłów cieplnych typu WCo i WWo w [zł/MW/m-c], cena ciepła w [zł/GJ] i stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe dla węzłów cieplnych typu WCo i WWo w [zł/GJ]. W nowej Taryfie rosną ceny za zamówioną moc cieplną [MW] o 22,65% za ciepło [GJ] o 22,66%, oraz za usługi przesyłowe o 5,5% do 6,4%. Jest to kolejna piąta podwyżka cen ciepła licząc od dnia 1 stycznia 2020 r. Średnia podwyżka cen ciepła wprowadzona w/w decyzją wynosi **18,1%** w stosunku do poprzedniej zmiany (z dnia 15.06.2021 r.), która w naszej Spółdzielni zaczęła obowiązywać z dniem 1 sierpnia 2021 roku.

Zarząd Spółdzielni dokonał analizy kosztów i przychodów związanych z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą, uwzględniając wszystkie dane i prognozy związane z zaopatrzeniem w ciepło systemowe (dostarczane przez energetykę zawodową) i na podstawie tych danych Dział Księgowości wyliczył, że w 2022 r., mimo podwyżki cen ciepła wprowadzonej przez firmę Veolia 13 lipca br. Nie trzeba będzie zmieniać w roku bieżącym opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę ponieważ zaliczki wpłacane przez mieszkańców pokrywają ponoszone koszty. Natomiast w 2023 roku, sytuacja ulegnie zmianie ponieważ z wysokim prawdopodobieństwem, VAT wróci do wysokości 23%, a przesunięcie wprowadzenia podwyżek o prawie pół roku zacznie oddziaływać na saldo przychodów i kosztów, które stanie się mocno ujemne. Uwzględniając opisane wyżej przesłanki i założenia Dział Księgowości wyliczył, że konieczne jest podwyższenie z dniem 1 stycznia 2023 r. opłat zarówno za centralne ogrzewanie jak i za ciepłą wodę. Średni wzrost opłat za centralne ogrzewanie (c.o.) wyniesie **20,75%**, a za ciepłą wodę (c.w.c.) **27,25%** - w stosunku do opłat obecnie obowiązujących. Różnica

pomiędzy wzrostem opłat za c.o. i za c.w.u. wynika z faktu, zmniejszenia mocy zamówionej na cele c.o. o 6,5%, podczas gdy moc na cele c.w.u. pozostała bez zmian.

Prezes dodał także, że w kwietniu 2022 roku zmniejszona została moc zamówiona, co wpływa na wymierne oszczędności. Omówił także zagadnienie ciepła systemowego i czterech jego składników.

Po zapoznaniu się z powyższymi danymi i po krótkiej na ten temat dyskusji Rada przyjęła jednogłośnie

Uchwałę nr 13/2022 w sprawie zmian w opłatach za centralne ogrzewanie oraz

Uchwałę nr 14/2022 w sprawie zmian w opłatach za podgrzanie wody

Ad. 6) Sprawę instalacji telewizyjnej AZART omówił Prezes, który powrócił do sprawy omawianej na posiedzeniu Rady Nadzorczej w czerwcu br. – w związku ze zmianą standardu nadawania sygnału TV z DVB-T na DVB-T2/HEVC. Jak zauważył, już w większości spółdzielni mieszkaniowych z terenu m. Łodzi, instalację AZART zlikwidowano, ponieważ po 1989 r. na terenach spółdzielni zaczęły działać lokalne stowarzyszenia telewizji satelitarnej i kablowej, które budowały swoje instalacje i przyciągały do nich większość mieszkańców. Później rolę tę przejęły wyspecjalizowane firmy zewnętrzne dostarczające z czasem obok sygnału telewizyjnego także sygnał internetowy. W naszej Spółdzielni było podobnie, lecz instalacja AZART nie została zlikwidowana, gdyż była w dobrym stanie technicznym i wielu mieszkańców z niej nadal korzystało.

Obecnie, po włączeniu nowego sygnału TV (23 maj br.) Spółdzielnia dokonała niezbędnych przeróbek instalacji – tam, gdzie lokatorzy zgłaszali usterki. Koszt tych przeróbek wyniósł 7,5 tys. zł. W pozostałych blokach, gdzie nie zgłoszono usterek, także konieczna będzie modernizacja, a jej koszty szacowane są na kilkadziesiąt tysięcy złotych. Stąd jak wyjaśnił Prezes dalsze utrzymywanie instalacji AZART jest nieuzasadnione ekonomicznie, gdyż korzystania z niej mało odbiorców (10-15%), a w zasobach Spółdzielni działa firma (REJ-SAT), która dostarcza sygnał do 80% mieszkań i może dostarczyć do pozostałych. Oferta programowa tej firmy jest bogata, a ceny przystępne. Jeżeli Instalacja AZART miałaby działać w dłuższej perspektywie (kilku lub kilkunastu lat), to koszty jej modernizacji ponosić powinni wyłącznie odbiorcy z niej korzystający, a nie jak obecnie wszyscy mieszkańcy, bowiem koszty eksploatacji i konserwacji pokrywane są ze stawki eksploatacyjnej.

W odpowiedzi na pytanie p. Jana Tyszkiewicza nt. wysokości miesięcznych kosztów utrzymania Azartu, p. Piotr Andrzejczak wyjaśnił, że są to koszty około 10 tys. miesięcznie. Pan Andrzej Urbaniak natomiast dodał, że na naszym osiedlu jest 5 operatorów, z których usług mogą korzystać nasi mieszkańcy, stąd jednogłośnie Rada podjęła

Uchwałę nr 17/2022 w sprawie stopniowego wygaszania instalacji telewizyjnej AZART.

Ostateczny termin wyłączenia instalacji to 30 czerwca 2023 roku.

Ad 7.) Sprawę odpłatnego przejęcia części niskiej węzłów ciepłowniczych przez dostawcę ciepła firmę Veolia Energia Łódź S.A. omówił Prezes, który przypomniał członkom Rady, że węzły ciepłownicze dostarczające ciepło do budynków naszego Osiedla, należą do dwóch grup taryfowych, grupy WCo i WWo. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte zostały w materiałach dla Rady. Z wyjaśnień prezesa wynika, że należałoby rozważyć propozycję odsprzedaży niskiej strony węzłów WCo firmie Veolia, co uchroni Spółdzielnię przed koniecznością kosztownej modernizacji tychże węzłów i usprawni rozwiązywanie awarii w razie ich wystąpienia. Spółdzielnia pozbędzie się w ten sposób kosztów eksploatacyjnych i remontowych.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przychyliła się do takiej decyzji.

Ad. 8) W sprawach różnych :

- Sprawę podwyższenia osobowego funduszu płac dla pracowników Spółdzielni omówił Prezes uzasadniając taką prośbę podwyższenia limitu osobowego , funduszu płac w roku 2022 o **o 18 000,00**

zł. Jak uzasadniał Prezes podwyższenie limitu o 18 tys. zł pozwoli Zarządowi złagodzić skutki inflacji dotykające także co oczywiste pracowników. Ponieważ Spółdzielnia nie ma możliwości podwyższenia wynagrodzeń pracownikom w sposób trwały, w/w kwota spożytkowana zostanie na przyznawanie premii uznaniowych, które otrzymają wszyscy pracownicy. Wysokość premii dla poszczególnego pracownika ustalać będzie zawsze jego bezpośredni przełożony, jak miało to miejsce dotychczas. W rozliczeniu rocznym, z tytułu tej podwyżki, na jednego pracownika (13 zatrudnionych pracowników) przypadnie ok. 115 zł/m-c, co nie jest kwotą wygórowaną.

Rada jednogłośnie przychyliła się do powyższej prośby.

- Na pytanie p. Ewy Arnold - Szuwalskiej dotyczące nie załączenia się jeszcze czujek ogrzewania w jej mieszkaniu mimo niskich temperatur w porze nocnej, pan Piotr wyjaśnił (zaznaczając, że takich głosów było już od mieszkańców więcej), że, czujki włączające ogrzewanie w naszych blokach uruchamiają się prawidłowo, gdy średnia temperatury z trzech kolejnych dni nie przekroczy 14 stopni C. Załączanie się czujek przy temperaturze nieco wyższej jest to zdarzający się błąd techniczny czujki zwany histerezą. Stąd mogą się takie sytuacje zdarzać. Pan Piotr zauważył jak ważne jest pełne odkręcenie przed sezonem grzewczym zaworów kaloryferów i obserwowanie czy nie są zapowietrzone. Pan Piotr raz jeszcze podkreślił, że w naszej Spółdzielni obowiązuje zakaz wymiany kaloryferów w sezonie grzewczym szczególnie poprzez ich zamrażanie. Na wniosek członków Rady nadzorczej wszystkie tak ważne dla mieszkańców informacje zostaną zawarte w kolejnym Biuletynie Informacyjnym.
- W odpowiedzi na pismo, które wpłynęło do Spółdzielni od najemców lokalu SAM SCAN dotyczące utworzenia przy ulicy Inowrocławskiej wydzielonych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych i matek z małymi dziećmi, które to miejsca ułatwić miałyby robienie w/w osobom zakupy. W wyniku dyskusji członków Rady i argumentów pana Piotra, że miejsca te w ciągu dnia byłyby w większości nie wykorzystywane podjęto decyzje o wyznaczeniu miejsc dla tych osób przy schodach wejściowych do Domu Kultury i będzie oznaczone stosowną tabliczką.

Ad. 9) Sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej

Ustalono terminy kolejnych spotkań Rady Nadzorczej do końca 2022 roku i tak :

- W październiku 2022r. – posiedzenie Prezydium – 11. 10. godz. 17.00
- posiedzenie Rady Nadzorczej – 18.10.godz.17.30
- W listopadzie 2022 r.- posiedzenie - Prezydium – 08.11.godz.17.00
- posiedzenie Rady Nadzorczej – 15.11.godz.17.30
- W grudniu 2022 r. - posiedzenie Rady Nadzorczej – 13.12. godz.17.30

Na tym posiedzenie Rady Nadzorczej zakończono.

Protokołowała Małgorzata Stachowska