

PROTOKÓŁ NR 5/2021
posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA”
odbytego w dniu 16 grudnia 2021 r.
(zdalnie w trybie telekonferencji).

I. Obecni:

Rada Nadzorcza:

1. Barbara Harhala – Przewodnicząca RN
2. Andrzej Marszałek – Członek RN

Zarząd:

3. Marek Kwiatkowski – Członek Zarządu

II. Po stwierdzeniu prawomocności posiedzenia przez prowadzącą posiedzenie Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek:

1. Omówienie stanu realizacji Planu rzeczowo – finansowego na 2021 rok.
2. Omówienie stanu realizacji Planu remontowego na 2021 rok.
3. Omówienie sprawy zmiany stawek opłat czynszowych planowanej do wprowadzenia w 2022 roku.

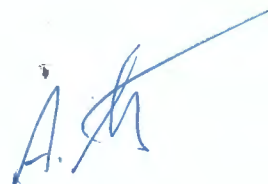
AD.II.1.

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej szczegółowy stan realizacji Planu rzeczowo – finansowego na 2021 rok ustalony na dzień 30 listopada 2021 roku, z którego wynikała następująca sytuacja finansowa Spółdzielni:

Przychody	691 267.52
Koszty	656 155.47
Wynik	35 112.05
Wynik na GZM z lat ubiegłych do rozliczenia międzyokresowego	-39 531.45
Należności	19 167.15
Zobowiązania	64 205.32

Zarząd poinformował Radę, że spodziewany wynik finansowy na koniec roku pozwoli zbilansować rok 2021 bez żadnej zmiany opłat, wyłącznie dzięki zmianom organizacyjnym i oszczędnościom na kosztach administracji. Zarząd podkreślił, że nastąpi to pomimo, iż ponad rok nie wprowadzono żadnych zmian stawek opłat czynszowych. Zarząd wyraził przekonanie, że w obliczu dużej inflacji i znaczących wzrostów cen jest to jednoznaczne potwierdzenie celowości i opłacalności zmian organizacyjnych przeprowadzonych w Spółdzielni na początku 2021 roku.

Rada przyjęła do akceptującej widomości przedstawione informacje Zarządu.



AD.II.2.

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej informację o stanie realizacji Planu remontów na 2021 rok. Zarząd zaplanował w bieżącym roku przygotować i przeprowadzić w możliwie dużym zakresie kilka zadań remontowych, których stan realizacji na koniec listopada przedstawia się następująco.

1. Węzeł cieplny

Zarząd poinformował Radę, że zadanie zostało wykonane w całości w zakresie należącym do Zarządu. Zarząd zawarł z Fortum umowę o wykonanie opomiarowania węzła cieplnego i monitoringu podstawowych parametrów urządzeń węzła oraz monitoringu zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania.

Fortum pomimo obietnic wykonania w listopadzie i upływającego już terminu umownego, nie wykonał jeszcze montażu dodatkowego licznika ciepła oraz podłączenia tego licznika do systemu sterowania i monitorowania. Zarząd poinformował Radę, że Fortum obecnie zapewnia, że zamontuje ciepłomierz do końca 2021 roku.

Zarząd poinformował Radę, że dodatkowo wystąpił do Fortum o zamontowanie wodomierza przed wymiennikiem ciepłej wody, który pozwoli na dokładne ustalanie zużycia ciepłej wody przez budynek niezależne od wskazań wodomierzy lokalowych.

2. Wiata śmietnikowa

Zarząd poinformował Radę, że wymiana istniejącej w wiacie śmietnikowej uszkodzonej nawierzchni z płyt chodnikowych na posadzkę betonową z wierzchnią warstwą zmywalną nie została wykonana i że wynika to z faktu, że zadanie jest całkowicie nieopłacalne dla zwykłych wykonawców.

Zarząd poinformował Radę, że wysłał zapytania ofertowe do kilkunastu firm oferujących takie usługi w Internecie oraz umieścił ogłoszenia o zleceniu tych robót na wszystkich stronach internetowych oferujących darmowe ogłoszenia, ale żadna firma nie złożyła oferty na te roboty.

Zdaniem Zarządu roboty te należy wykonać w większym pakiecie, łącznie z dodatkowymi, np. razem z naprawą drogi wewnętrznej. Większy zakres robót ułatwi uzyskanie oferty. Zarząd zmodyfikuje to zadanie i umieści w planie remontów na przyszły rok.

3. Hydrofornia

Zarząd poinformował Radę, że zostały rozesłane zapytania ofertowe o remont urządzeń w hydroforni. Oględzin dokonały tylko dwie firmy, pozostałe firmy po zapoznaniu się z przesłaną dokumentacją fotograficzną nie wyraziły zainteresowania wykonaniem prac. Oferenci odmawiają wykonania remontu tej hydroforni i zalecają całkowitą wymianę instalacji i urządzeń na nowe.

Zarząd ujmie w planie remontów na przyszły rok zadanie polegające na likwidacji starej hydroforni i wykonaniu nowoczesnego zintegrowanego zestawu hydroforowego.

4. Instalacje sanitarne

Zarząd poinformował Radę, że rozesłał zapytania ofertowe o wymianę poziomów instalacyjnych zimnej i ciepłej wody do kilkunastu firm oferujących takie usługi w Internecie oraz umieścił ogłoszenia o zleceniu tych robót na wszystkich stronach internetowych oferujących darmowe ogłoszenia. Zarząd poinformował Radę, że początkowo spotkało się to z dużym zainteresowaniem, wiele firm dzwoniło i pisało maile wpytując o szczegóły. Pomimo tego tylko jedna firma złożyła ofertę na te roboty. Obecnie trwa uzgadnianie projektu umowy. Rozpoczęcie robót prawdopodobnie nastąpi w połowie stycznia 2022 roku. Roboty potrwać trzy lub cztery tygodnie.

5. Instalacja centralnego ogrzewania

Zarząd poinformował Radę, że ze względu na brak środków finansowych w bieżącym roku na wymianę poziomów instalacyjnych centralnego ogrzewania, Zarząd nie rozsyłał zapytań ofertowych, pytał jedynie wykonawców zainteresowanych wymianą poziomów instalacji wodnych, czy ewentualnie byłiby zainteresowani również wymianą poziomów instalacji centralnego ogrzewania.

Ze względu na niewystarczające środki finansowe wymiana zostanie przez Zarząd zakwalifikowana do wykonania w odleglejszym terminie, tj. w następnych latach.

6. Naprawy

Zarząd poinformował Radę, że drobne naprawy i roboty budowlano - instalacyjne wymagane dla utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania były wykonywane na bieżąco.

Partycypacja

Zarząd poinformował Radę, że wystąpił do Spółdzielni Mieszkaniowej „Młody Energetyk” z wnioskiem o partycypację w kosztach remontów ujętych w pozycjach 2 do 5. Odpowiedź Spółdzielni Młody Energetyk nie wpłynęła w oczekiwanym terminie.

Rada przyjęła do akceptującej wiadomości przedstawione informacje Zarządu.

AD.II.3.

Zarząd przedstawił Radzie informacje w sprawie planowanej na początek 2022 roku zmianie stawek opłat czynszowych. Zarząd podkreślił, że ostatnia zmiana stawek opłat w Spółdzielni miała miejsce półtora roku temu. Przez cały 2021 rok nie zmieniła się żadna stawka opłat naliczanych przez Spółdzielnię, pomimo wysokiej i stale rosnącej inflacji oraz wynikających z tego rosnących znacząco kosztów utrzymania nieruchomości. Zarząd poinformował Radę, że pomimo tego, iż prawdopodobnie uda się zbilansować rok 2021, w obliczu dużej obecnie inflacji i znaczących wzrostów cen konieczna będzie zmiana stawek opłat na początku przyszłego roku.

Zarząd przypomniał, że według GUS inflacja za listopad 2021 roku wyniosła 7.8% i nadal rośnie. Zarząd przekazał również, że Rząd RP oficjalnie informuje, że szczyt inflacji



nastąpi w pierwszym kwartale 2022 roku. Natomiast NBP przewiduje, że inflacja będzie jeszcze rosła w pierwszym kwartale i swój szczyt osiągnie w drugim kwartale 2022 roku, a proces ustabilizowania poziomu inflacji zajmie według Prezesa NBP przynajmniej 2 lata.

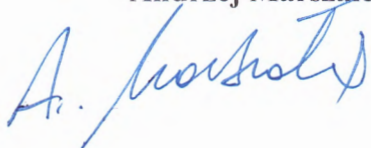
Zarząd poinformował Radę, że pomimo iż zarówno Rząd jak i NBP podjęły działania zmierzające do powstrzymania tempa wzrostu inflacji, niestety koszty utrzymania nieruchomości już znacząco wzrosły w 2021 roku i będą nadal rosnąć. Wraz ze wzrostem inflacji następuje lawinowy ostatnio wzrost cen wody, ciepła, energii elektrycznej i materiałów budowlanych. Rosną też oczywiście koszty wszystkich usług, a już wiadomo, że od początku 2022 roku wzrosną także podatki od nieruchomości.

Zarząd poinformował Radę, że bez zmiany stawek opłat w przyszłym roku Spółdzielnia nie będzie mogła funkcjonować i w związku z tym Zarząd przygotuje w przyszłym roku projekt zmiany stawek opłat i przedstawi Radzie do zatwierdzenia.

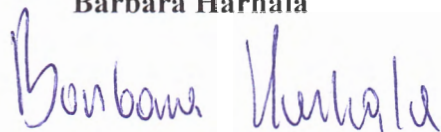
Rada przyjęła do wiadomości przedstawione informacje Zarządu.

Na tym protokół zakończono.

Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Marszałek



Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Barbara Harhala



RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu