

PROTOKÓŁ NR 1/2022
posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA”
odbytego w dniu 30 marca 2022 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

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

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

1. Omówienie wyniku finansowego za 2021 rok.
2. Omówienie stanu realizacji Planu rzeczowo – finansowego na 2022 rok.
3. Omówienie stanu realizacji Planu remontowego na 2022 rok.
4. Omówienie zmiany stawek opłat czynszowych w 2022 roku.

AD.II.1.

Zarząd poinformował Radę, że z powodu nie zakończenia jeszcze wszystkich rozliczeń za 2021 rok, księgowość zarządcy nieruchomości WZN nie sporządziła jeszcze ostatecznego bilansu dla Spółdzielni za rok ubiegły.

Zarząd poinformował Radę, że zgodnie z prognozą przedłożoną na ostatnie posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2021 roku, wstępny wynik na koniec roku jest dodatni i nadwyżka bilansowa na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynosi 47 098,28 zł.

Zarząd zauważył, że rok 2021 został zbilansowany bez żadnej zmiany opłat, wyłącznie dzięki zmianom organizacyjnym i oszczędnościom na kosztach administracji. Nastąpiło to pomimo, iż ponad rok nie wprowadzono żadnych zmian stawek opłat czynszowych. Rada potwierdziła 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. Zarząd poinformował Radę, że będzie wnosił o przeznaczenie nadwyżki bilansowej z 2021 roku na fundusz remontowy w 2022 roku.

AD.II.2.

Opisany wyżej brak ostatecznego bilansu za 2021 rok powoduje, że Zarząd działa na wstępnej wersji planu gospodarczego na 2022 rok. Zarząd przedstawił Radzie ten wstępny plan gospodarczy, z którego wynikają następujące założenia:

Planowane koszty	Planowane koszty ogółem	Planowane koszty lokale mieszkalne	Planowane koszty lokale użytkowe
Planowane koszty - GZM	198 323,39	161 851,36	36 472,03
Planowane koszty - dźwigi	19 000,00	19 000,00	0,00
Planowane koszty - energia elektryczna	12 800,00	11 534,81	1 265,19
Planowane koszty - energia ciepła	265 000,00	232 375,26	32 624,74
Planowane koszty - zimna woda i odprowadzanie ścieków	56 000,00	56 000,00	0,00
Planowane koszty - podatki i ubezpieczenie majątku	8 133,38	7 329,45	803,93
Ogółem planowane koszty	559 256,77	488 090,88	71 165,89
Przychody i wydatki	Planowane koszty	Planowane przychody	Planowany wynik
GZM - lokale mieszkalne	199 715,61	199 715,61	0,00
GZM - lokale użytkowe	38 541,16	38 541,16	0,00
Energia ciepła, zimna woda i odprowadzenie ścieków	321 000,00	321 000,00	0,00
Ogółem przychody i wydatki:	559 256,77	559 256,77	0,00
Refaktury dla S.M. Młody Energetyk			
Energia ciepła	265 000,00	265 000,00	0,00
Zimna woda i odprowadzenie ścieków	56 000,00	56 000,00	0,00
Razem:	321 000,00	321 000,00	0,00
Wydzielony fundusz remontowy			
Fundusz remontowy	57 517,68	57 517,68	0,00

Zarząd przedstawił Radzie stan realizacji projektu planu rzeczowo – finansowego na 2022 rok. Rada przyjęła do akceptującej wiadomości przedstawione informacje Zarządu.

AD.II.3.

Zarząd przedstawił Radzie wstępny plan remontowy na 2022 rok. Plan ten został już przyjęty przez Zarząd, ale ze względu na brak ostatecznego bilansu za rok 2021 oraz brak rozstrzygnięcia w sprawie partycypacji w kosztach remontów przez S.M. „Młody Energetyk”, Zarząd nie występuje jeszcze do Rady o jego zatwierdzenie.

Zarząd zaplanował wydatki z funduszu remontowego w łącznej wysokości przekraczającej pulę środków, które będą zgromadzone na funduszu remontowym do końca 2022 r. Zarząd wystąpi do Spółdzielni "Młody Energetyk" o odpowiednią partycypację w kosztach remontów instalacji i urządzeń służących do obsługi obydwu budynków. Spodziewana partycypacja Spółdzielni "Młody Energetyk" w kosztach remontów pokryje niedobór środków.

Zarząd planuje w bieżącym roku przygotować i przeprowadzić w możliwie dużym zakresie następujące zadania remontowe.

Wymiana poziomów instalacyjnych zimnej i ciepłej wody (umowa zawarta w 2021 r.). Roboty wynikające z ostatniego protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego z maja 2021 r. Instalacje skorodowane, wielokrotnie naprawiane punktowo. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę wymiany. Zadanie zostało już

zakończone i odebrane. Obecnie trwa wymiana korespondencji i dokumentów w sprawie partycypacji S.M. „Młody Energetyk” w kosztach tego zadania.

Modernizacja instalacji antenowej TV. Ze względu na zmianę standardu nadawania naziemnego sygnału telewizyjnego w całej Polsce na DVB-T2/HEVC, (która we Wrocławiu nastąpiła 28 marca), konieczna była wymiana przestarzałego wzmacniacza antenowego. Zaplanowano również montaż nowych anten RTV. Zadanie zostało już wykonane i odebrane.

Montaż wodomierza na zasilaniu wymiennika ciepłej wody użytkowej. Obowiązujące w Spółdzielni stawki opłat za ciepłą wodę i za centralne ogrzewanie są obecnie oderwane od faktycznych kosztów. Dla urealnienia tych stawek opłat konieczna jest zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku polegająca na rozdzieleniu rzeczywistych kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania od kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody. W tym celu konieczne jest zainstalowanie wodomierza mierzącego zużycie ciepłej wody. Wodomierz został zakupiony i przekazany do FORTUM. Ma zostać zamontowany w węźle w najbliższych dniach.

Modernizacja hydroforni. Urządzenia hydroforni nie były remontowane od ponad 30 lat. Hydrofornia nie nadaje się do remontu. Całkowite zużycie techniczne, konieczna wymiana urządzeń i instalacji.

Remont dachu - naprawa pokrycia nad maszynowniami dźwigów, remont pokrycia z blach fałdowych, uzupełnienia obróbek blacharskich, naprawa łąw kominiarskich. Roboty wynikające z protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego z maja 2021 r. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę remontu. Dachy nad maszynowniami pokryte papą bardzo zużyte. Powłoka blach fałdowych pokrycia i uchwyty montażowe blach skorodowane. Konieczne zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie skorodowanych blach fałdowych. Konieczna naprawa i uzupełnienie mocowań blachy fałdowej do konstrukcji dachu. Część łąw kominiarskich zdekompletowana, konieczne uzupełnienie krat WeMa.

Remont dźwigów osobowych - wymiana hamulców wyciągarek. Modernizacja wyciągarek dźwigów osobowych dla poprawy bezpieczeństwa użytkownika. Zarząd planuje wykonywać to zadanie sukcesywnie w zależności od dostępnych środków, po jednej wyciągarce.

Wymiana posadzki w wiacie śmietnikowej. Wymiana uszkodzonej nawierzchni z płyt chodnikowych na posadzkę betonową z wierzchnią warstwą zmywalną i odporną na środowisko agresywne. Posadzka jest zniszczona, uszkodzona i nierówna w stopniu niedopuszczalnym. Od dawna całkowicie uniemożliwia utrzymanie właściwego stanu higienicznego w wiacie śmietnikowej, np. zmywanie Karcherem.

Naprawa drogi wewnętrznej. Wymiana fragmentów płyt betonowych drogi. Droga fragmentami zniszczona, beton spękany. Wymaga naprawy wydzielonymi fragmentami. Zadanie planuje się wykonać razem z wymianą posadzki w wiacie śmietnikowej, ale wycenione i rozliczane oddzielnie.

Modernizacja węzła ciepłego. Eksploatowany już 32-gi rok węzeł ciepły jest zużyty technicznie i nie spełnia już obecnych standardów. Zarząd od ubiegłego roku stara się w Fortum o kompleksową wymianę całego węzła ciepłego, tj. oddzielnych wymienników c.o. i c.w.u., na jeden nowoczesny kompaktowy węzeł ciepły o dużej sprawności, oczywiście na koszt Fortum - właściciela węzła.

Remonty, naprawy, urządzenia i materiały wymagane do utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania. Roboty wynikające z protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z maja 2021 r. Roboty awaryjne, remonty bieżące, niezbędne materiały i urządzenia.

Partycypacja. Zarząd poinformował Radę, że wystąpi do Spółdzielni Mieszkaniowej „Młody Energetyk” z wnioskiem o partycypację w kosztach remontów.

Rada przyjęła do akceptującej wiadomości przedstawione informacje Zarządu.

AD.II.4.

Zarząd po raz kolejny podkreślił, że ostatnie zmiany opłat czynszowych nastąpiły półtora roku temu. Zarząd przypomniał, że przez cały 2021 rok i pierwszy kwartał 2022 roku nie zmieniła się żadna stawka opłat naliczanych przez Spółdzielnię, pomimo wysokiej i stale rosnącej inflacji oraz rosnących znacząco kosztów utrzymania nieruchomości. Zarząd poinformował Radę, że pomimo tego, iż udało się zbilansować rok 2021, w obliczu rosnącej inflacji i znaczących wzrostów cen, potrzebna będzie zmiana stawek opłat. Zarząd poinformował, że od początku 2022 roku wzrosły stawki podatku od nieruchomości, zdrożała energia elektryczna, analogicznie sytuacja wygląda w przypadku kosztów ciepła, wody i ścieków, więc bez zmiany stawek opłat Spółdzielnia nie będzie mogła funkcjonować w 2022 roku.

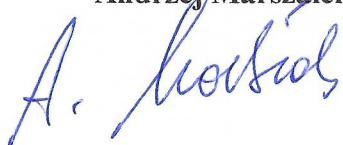
Zarząd poinformował Radę, że przygotowuje projekt zmiany stawek opłat i przedstawi Radzie do zatwierdzenia, ale wstrzymuje się ze zmianą stawek opłat ze względu na planowaną radykalaną zmianę sposobu rozliczania kosztów ciepła do zakończenia dodatkowego opomiarowania węzła ciepłego i uruchomienia systemu Fortum Monitoring, który pozwoli na precyzyjne rozdzielanie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów centralnego ogrzewania od kosztów podgrzewania wody. Zarząd poinformował, że wystąpi wówczas do Rady o zmianę stawek opłat oraz o zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni SŁONECZNA”.

Rada Nadzorcza 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