

PROTOKÓŁ Nr 5/2022

Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 20.10.2022 r.

Obecni na posiedzeniu :

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| 1. Ciurzak Tadeusz | - Przewodniczący |
| 2. Dawidzki Jan Jerzy | - Członek |
| 3. Gajcy Elżbieta | - Członek |
| 4. Gołębiewski Bronisław | - Członek |
| 5. Kądziała Dariusz | - Członek |
| 6. Michalski Mirosław | - Członek |
| 7. Rzewnicka Magdalena | - Członek |
| 8. Serzysko Zofia | - Członek |
| 9. Wasilewski Józef | - Członek |
| 10. Zyśk Bolesław | - Członek |
| 11. Marszał Mirosław | - Prezes Zarządu |
| 12. Prusakowski Jerzy | - Z-ca Prezesa ds. Technicznych |
| 13. Król Agnieszka | - Członek Zarządu - Główna Księgowa |
| 14. ██████████ | |

Tematyka posiedzenia :

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej (protokół do wglądu w pok. nr 8 S.M.)
3. Omówienie protokołu lustracji kompleksowej za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.
4. Wybór biegłego rewidenta do badania bilansu za 2022 r. i 2023 r.
5. Podwyżka czynszu w pozycjach centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2022 r.
7. Sprawy różne.
8. Rozpatrzenie wniosku premiewego dla Członków Zarządu za m-ce sierpień, wrzesień oraz październik 2022 r.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad .

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej T. Ciurzak przedstawiając proponowany porządek obrad przesłany Członkom Rady Nadzorczej w zawiadomieniu. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

Ad.2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej .

W wyniku przeprowadzonego głosowania protokół z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej został przyjęty jednogłośnie.

Ad.3. Omówienie protokołu lustracji kompleksowej za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Pan Prezes M. Marszał przedstawił Członkom Rady Nadzorczej lustratora Pana Zygfryda Sulewskiego, który przeprowadził lustrację w naszej Spółdzielni.

Pan Zygfryd Sulewski – poinformował członków RN, że przeprowadzona lustracja obejmowała lata 2019-2021. Walne Zgromadzenie w roku 2019 odbyło się w V częściach. Zostało ono prawidłowo zwołane, udokumentowane, a co do przebiegu obrad oraz podjętych uchwał uwag nie stwierdzono. W latach 2020-2021 nie odbyły się Walne Zgromadzenia z uwagi na zagrożenie pandemią COVID-19. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza w 2019 roku odbyła 7 posiedzeń i podjęła 50 uchwał, w roku 2020 odbyła 5 posiedzeń (3 stacjonarne i 2 zdalne) i podjęła 20 uchwał, oraz w roku 2021 odbyła 8 posiedzeń (4 stacjonarne i 4 zdalne) i podjęła 32 uchwały. Rada wyłoniła ze swojego składu 3-y komisje: Komisję Rewizyjną, Zasobów Mieszkaniowych i Pojednawczą, z tym, że Komisja Pojednawcza w okresie badanym lustracją nie odbyła posiedzenia z uwagi na to, że nie wystąpiły okoliczności uzasadniające jej zwołania. Natomiast Komisja Rewizyjna i Zasobów Mieszkaniowych odbywały posiedzenia. Komisja Zasobów Mieszkaniowych zajmowała się m.in. opiniowaniem projektów rocznych funduszu remontowego, kwestią przetargów, stanu technicznego zasobów, a Komisja Rewizyjna oceną sprawozdań finansowych dokonaną przez biegłego rewidenta oraz analizą zaległości czynszowych. Zarząd Spółdzielni w roku 2019 odbył 24 posiedzenia i podjął 23 uchwały, w roku 2020 odbył 25 posiedzeń i podjął 19 uchwał, a w roku 2021 odbył 24 posiedzenia i podjął 26 uchwał. Posiedzenia zarówno Rady jak i Zarządu odbywały się zgodnie z regulaminami, ich częstotliwość została zachowana. Wspominając o udokumentowaniu zarówno protokołów Rady jak i Zarządu, to nieprawidłowości nie stwierdzono. Rzeczywiste średnioroczne zatrudnienie w okresie objętym lustracją wyniosło 58 osób. Jeśli chodzi o osobowy fundusz płac ogółem, to zwiększył się z 3.383.506,78 zł w 2019 r. do 3.480.814,86 zł w 2021 roku. Jest przyrost o 2,8 %, czyli znacznie poniżej inflacji. Bezosobowy fundusz płac ogółem zwiększył się z 53.362,20 zł w 2019 r. do 104.412,72 zł w 2021 r. Przeciętne wynagrodzenie miesięczne z osobowego funduszu płac wynosiło 4.861,36 zł w 2019 r. i wzrosło do 5.028,92 zł w 2021 roku i jest to wzrost o 3,4 %, czyli również poniżej inflacji. Akta osobowe prowadzone są prawidłowo i tu w czasie wyrównawczej kontroli uwag nie stwierdzono. Stan członków Spółdzielni na dzień 01.01.2019 r. wynosił 4101, a na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 4152. Przy sprawdzaniu udokumentowania zmian członkowskich nieprawidłowości nie wykazano. Mówiąc o stanie lokali, to Spółdzielnia eksploatowała 3696 lokali mieszkalnych. Lokali własnościowych jest 2026 tj. 54,8 %, a lokali wyodrębnionych 1604 tj. 43,4%. W okresie objętym lustracją w ciągu 3-ech lat dokonano 27 przekształceń prawa lokatorskiego na własność wyodrębnioną oraz 18 przekształceń prawa własnościowego na własność wyodrębnioną. Udokumentowanie dokonanych zmian uwag nie nasunęło. Średnioroczna powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wyniosła ogółem 200.015,22 m². Zdecydowana większość są to lokale mieszkalne - 187.542,51 m². W latach 2019-2021

w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami. Ta nadwyżka wyniosła w roku 2019 - 1.938.444,96 zł, co stanowiło 10,1% poniesionych kosztów, w 2020 r. - 2.394.927,15 zł, co stanowiło 11,2% poniesionych kosztów i w roku 2021 - 1.323.980,69 zł, co stanowiło 6,1% poniesionych kosztów. W czasie lustracji stwierdzono, iż opłata eksploatacyjna w wysokości 2,58 zł/m² nie uległa zmianie z wyjątkiem 2-óch nieruchomości. Mówiąc o kosztach i przychodach z tytułu zużycia ciepła do centralnego ogrzewania i ciepłej wody to nadwyżka w 2019 r. wyniosła 1.566.687,67 zł, w roku 2020 - 1.745.427,63 zł, a w roku 2021 – 1.065.794,13 zł, czyli zaliczki pokrywają koszty w pełnej wysokości. Jeżeli chodzi o terminowość wnoszenia opłat w przypadku lokali mieszkalnych to muszę powiedzieć, że jest niestety wzrost zaległości w opłatach. Wzrosły one z 1.526.936,83 zł w roku 2019 do 1.741.384,68 zł w roku 2021. Porównując to zadłużenie do rocznego wymiaru opłat to należy stwierdzić, że w roku 2019 stanowiło ono 9,2 %, natomiast w roku 2021 - 9,1 %, czyli jest poziom podobny. Najbardziej niebezpieczne są zadłużenia przekraczające 1 rok, które na dzień 31.12.2021 r. stanowią 72,8 % całej kwoty zadłużenia, gdyż trudno jest wyegzekwować takie zadłużenia, tym bardziej, że jest problem zyskania lokali socjalnych przypadku eksmisji. Jeżeli chodzi o lokale użytkowe to skala jest znacznie niższa, bo i tych lokali jest mniej. Zadłużenie w tym przypadku spadło z 48.234.67 zł w roku 2019 do 45.300,40 zł w roku 2021. Porównując stan zaległości do rocznego wymiaru opłat to wychodzi 1,98% w 2019 r. oraz 1,63% w 2021 r. Zadłużenie na koniec roku 2021 dotyczy generalnie 2-och lokali i zostało ono z lat 2010 i 2013 i tu właśnie wskazane byłoby dokonanie odpisu aktualizującego, bo być może ciężko będzie odzyskać Spółdzielni te środki z uwagi na to, że prowadzone postępowania sądowe nie przyniosły oczekiwanego efektu. Jeżeli chodzi o konserwacje w zasobach mieszkaniowych, to jest ona wykonywana własnymi siłami, a wzrost jej kosztów z 2019 r na 2021 r. nastąpił o 3,5 %. W zakresie udokumentowania dokonywanych prac nie stwierdzono nieprawidłowości. Wspominając o funduszu remontowym, to na koniec roku 2019 wynosił 72.311,83 zł, a w roku 2021 - 2.466,42 zł. Naliczenia funduszu dokonywane są zgodnie z planami zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą. W tym przypadku odpisy od lokali mieszkalnych w 2019 roku wyniosły 1.987.994,39 zł, w 2020 roku 2.207.723,98 zł oraz w 2021 roku 1.458.931,52 zł. Plan remontów został wykonany w największym stopniu w 2021 roku w 99,9 %. Spółdzielnia poniosła nakłady finansowe na remonty w 2019 roku w wysokości 2.036.956,00 zł, a w 2021 roku 1.933.798,00 zł. Podczas lustracji zostało dokonane sprawdzenie 4-ech robót remontowo-budowlanych pod względem jakości i nie stwierdzono uchybień. Dodam, iż członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w większości przetargów na wybór wykonawców robót w formie obserwatora. Udokumentowanie zarówno robót, ich terminowości jak również odpłatności jest zgodne z umowami i nieprawidłowości w tym zakresie nie stwierdzono. Można powiedzieć, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra o czym świadczy bilans i nadwyżka aktywów nad pasywami, która w 2019 roku wyniosła 7.637.125,09 zł, a w 2021 roku 6.754.089,64 zł. Kondycję finansową Spółdzielni ilustruje również wskaźnik płynności ogólnej, jako relacja majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, który w 2019 roku wyniósł 2,50, a w 2021 roku wyniósł 3,06. Utrzymywanie wskaźnika płynności powyżej 2,0 świadczy o dobrej sytuacji płatniczej i o tym, że Spółdzielnia nie ma problemów z regulowaniem płatności. Wskaźnik zadłużenia to są wszystkie zobowiązania jakie Spółdzielnia posiada w pasywach bilansu. Wynosi on w roku 2019 - 6,7 %, a w 2021 roku - 6 %, czyli wykazuje tendencje malejącą i jest na bezpiecznym poziomie. Pan Lustrator na koniec

poinformował, że protokół z lustracji w 2-óch egzemplarzach zostaje w biurze Spółdzielni do dyspozycji Zarządu i Rady Nadzorczej. Następnie Spółdzielnia otrzyma wnioski i zalecenia w piśmie polustracyjnym, które należy przedstawić na Walnym Zgromadzeniu, celem podjęcia uchwały, co do ich realizacji.

Pan T. Ciurzak – czy są jakieś pytania do pana lustratora odnośnie przeprowadzonej lustracji ? Jeśli nie to dziękujemy bardzo panu lustratorowi za przedstawienie w skrócie protokołu z przeprowadzonej lustracji.

Pan Prezes M. Marszał – dodam tylko, iż wnioski, które prześle Związek Rewizyjny zostaną rozpatrzone na jednym z kolejnych posiedzeń Rady.

Pan lustrator Zygfryd Sulewski opuścił posiedzenie Rady.

Ad.4. Wybór biegłego rewidenta do badania bilansu za 2022 r. i 2023 r.

Członek Zarządu Główna Księgową A. Król – na badanie sprawozdań finansowych za 2022 i 2023 rok ofertę złożyły 4-y firmy. Wszystkie są wpisane na listę firm audytorskich prowadzona przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego. Badają sprawozdania spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce. Posiadają polisy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Są wpisane do KRS-u lub ewidencji działalności gospodarczej. Są to :

1. ██████████ proponuje za badanie w obu latach cenę brutto w wysokości 18.450,00 zł,
2. ██████████ proponuje za badanie za 2022 roku cenę brutto w wysokości 14.760,00 zł, a za 2023 rok w wysokości 16.605,00 zł,
3. ██████████ proponuje za badanie za 2022 roku cenę brutto w wysokości 12.054,00 zł, a za 2023 rok w wysokości 13.284,00 zł,
4. Biuro Rachunkowe 7x7 mgr Zofia Jakubiec z Katowic proponuje za badanie w obu latach cenę brutto w wysokości 11.070,00 zł.

Pan J. Dawidzki – a Zarząd może coś więcej powiedzieć o tych firmach ?

Członek Zarządu Główna Księgową A. Król – Zarząd nie zna tych firm. One zostały wybrane z sieci internetowej z bardzo dużej ilości firm, które badają sprawozdania. Ogólnie na rynku firm, które badają sprawozdania finansowe jest dużo, ale tylko część z nich bada sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych, gdyż muszą mieć zatrudnionego odpowiedniego biegłego, który zna tematykę spółdzielni mieszkaniowych.

Pan M. Michalski - według mnie, jeśli wszystkie te wymienione firmy spełniają wymogi formalne, to trzeba najtańszą ofertę wybrać.

Pan T. Ciurzak – sądzę, że kryterium ceny jest dla Rady bardzo ważne.

Pan J. Dawidzki – no dobrze, to ja sądzę, że tą firmę z najtańszą ofertą można wybrać.

Uchwała Nr 21/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkanie z dnia 20.10.2022 r.

w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania bilansu za 2022 r. i 2023 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie wyraża zgodę na dokonanie badania sprawozdania finansowego za 2022 r. i 2023 r. przez Biuro Rachunkowe 7x7 mgr Zofia Jakubiec z Katowic za kwotę 9000,00 zł netto za każdy rok.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	10
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.5. Podwyżka czynszu w pozycjach centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.

Członek Zarządu Główna Księgowa A. Król – od 01.11.2022 roku PEC wprowadza nowe wyższe taryfy dla dostaw ciepła. Głównymi czynnikami wzrostu cen jest drastyczny wzrost cen węgla i energii elektrycznej. Ustawa z 15.09.2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw wprowadza średnią cenę ciepła z rekompensatą dla gospodarstw domowych oraz dla podmiotów użyteczności publicznej takich jak placówki służby zdrowia, placówki oświatowe, organizacje pożytku publicznego. Pozostali odbiorcy w tym prowadzący działalność gospodarczą będą płacili za ciepło w stawkach bez rekompensaty. Ustawa wprowadza ceny z rekompensatą w okresie od 01.10.2022 r. do 30.04.2023 roku. Do kalkulacji została przyjęta stawka VAT 5%, ponieważ w okresie od 01.11.2022 r. do 31.12.2022 r. mają być dalej obniżone stawki VAT na dostawę ciepła, ponieważ ustawa o podatku dochodowym osób prawnych wprowadza właśnie taką możliwość, ona na dzisiaj jest podpisana przez sejm i senat, natomiast nie jest podpisana przez prezydenta. W przypadku lokali mieszkalnych stawka brutto za m³ podgrzanej wody wzrasta z 33,44 zł na 36,12 zł. To jest wzrost o 8 %. Stawka brutto za m² za centralne ogrzewanie dla lokali z podzielnikami ciepła wzrasta z 4,87 zł na 5,26 zł. To też jest wzrost o 8 %. Stawka ryczałtowa brutto za m² za centralne ogrzewanie dla lokali bez podzielników ciepła wyniesie 6,84 zł. Dla tych podmiotów, które prowadzą działalność gospodarczą stawka brutto za m³ podgrzanej wody wzrasta z 33,44 na 45,71 zł. To jest wzrost o 36,69 %. Stawka brutto za m² za centralne ogrzewanie dla lokali z podzielnikami ciepła wzrasta

z 4,87 zł na 6,65 zł. To jest wzrost o 36,55 %. Stawka ryczałtowa brutto za m² za centralne ogrzewanie dla lokali bez podzielników ciepła wyniesie 8,64 zł.

Pan Prezes M. Marszał – proszę powiedzieć pani Agnieszko tak dla przykładu, które podmioty są uprawnione do dofinansowania, a które nie są uprawnione.

Członek Zarządu Główna Księgowa A. Król – jest 6 takich lokali w zasobach Spółdzielni uprawnionych do niższych cen. Przychodnia lekarska [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] przedszkola [REDAKTOWANE] W budynku [REDAKTOWANE] a to jest organizacja pożytku publicznego. Prywatne gabinety 2 lekarskie prywatne, które znajdują się w budynku [REDAKTOWANE] będą płacić po wyższych stawkach.

Pan T. Ciurzak – a jak procentowo wychodzą te podwyżki ?

Członek Zarządu Główna Księgowa A. Król – 8 % podwyżki jest z rekompensatą, a 36 % podwyżki bez rekompensaty.

Po przeczytaniu projektu Uchwały przez Pana Przewodniczącego został on poddany pod głosowanie.

Uchwała Nr 22/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkanie z dnia 20.10.2022 r.

w sprawie podwyżki czynszu w pozycjach centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie realizując zmianę taryfy dla ciepła zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 07.10.2022 r. Decyzja NR DRE.WRC.4210.33.5.2022.292.XIV.ESz, która wchodzi w życie z dniem 01.11.2022 r. zatwierdza zgodnie z Ustawą z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw :

- 1) stawkę opłat brutto za centralne ogrzewanie dla lokali z podzielnikami ciepła :
 - 5,26 zł/m² (z rekompensatą),
 - 6,65 zł/m² (bez rekompensaty),
 - 2) stawkę ryczałtową brutto za centralne ogrzewanie dla lokali bez podzielników ciepła :
 - 6,84 zł/m² (z rekompensatą),
 - 8,64 zł/m² (bez rekompensaty),
 - 3) stawkę brutto za m³ podgrzanej wody :
 - 36,12 zł (z rekompensatą),
 - 45,71 zł (bez rekompensaty),
- jako obowiązujące od dnia 01.11.2022 r.

§2

Traci moc Uchwała Nr 18/2022 z dnia 21.07.2022 r.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

§4

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za –	10
Przeciw –	0
Wstrzymujących się –	0

Ad.6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2022 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2022 r. przedstawił i omówił Pan Prezes M. Marszał.

Ad.7. Sprawy różne.

Pan T. Ciurzak – poinformował członków Rady, że wpłynęła drogą e-mailową skarga skierowana do Rady Nadzorczej od [REDACTED] roku, którą następnie odczytał.

Pan Prezes M. Marszał – prosi Państwa w związku z odczytaną skargą zostało wysłane przez Zarząd pismo z dnia 19.09.2022 r. do tego Pana z prośbą o dokładne sprecyzowanie o jakich dokumentach udostępnienie i przedstawienie chodzi, o których ogólnie ten Pan pisze w swoim piśmie z dnia 11.09.2022 r., celem umożliwienia podjęcia decyzji na najbliższym posiedzeniu przez Radę Nadzorczą, ale również w celu umożliwienia ustosunkowania się przez Zarząd do zastrzeżeń. Do dnia dzisiejszego nie wpłynęła odpowiedź od tego Pana na wystosowane pismo. Informuję, iż wszystkie dokumenty, które są wymagane ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zostały opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni. Dodatkowo, dokumenty, o które ten Pan do dnia dzisiejszego wnioskował zostały mu przesłane. Mówiąc o wniosku polustracyjnym z dnia 02.01.2014 r. dotyczącym założenia rejestrów uchwał, to informuję, że jest to wyłącznie zalecenie, gdyż nie ma przepisu, który by nakładał na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek prowadzenia takich rejestrów. Zarząd prowadzi inne rejestry, które są niezbędne do pracy administracyjnej i rejestry uchwał do takich nie należą.

Pan Prezes M. Marszał następnie omówił szczegółowo pozostałe wnioski, o których zainteresowany Pan wspomniał w omawianym przez Radę piśmie.

Pan J. Dawidzki – uważam, że skoro ten Pan nie odniósł się do pisma wystosowanego przez Zarząd dotyczącego sprecyzowania swoich żądań, to należy odpowiedzieć to, co przed chwilą Pan Prezes powiedział.

Pan T. Ciurzak – też tak uważam. Następnie odczytał propozycję odpowiedzi, którą członkowie Rady zaakceptowali.

Ad.8. Rozpatrzenie wniosku premiowego dla Członków Zarządu za m-ce sierpień, wrzesień oraz październik 2022 r.

Uchwała Nr 23/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkowie z dnia 20.10.2022 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku premiowego dla Członków Zarządu.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie wyraża zgodę na wypłatę premii za m-ce sierpień, wrzesień oraz październik 2022 r. Członkom Zarządu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	10
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Przewodniczący R.N. Pan Tadeusz Ciurzak podziękował za przybycie i zakończył obrady


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”
w Wyszkowie
inż. Tadeusz Ciurzak