

PROTOKÓŁ NR 12/2017
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 25.09.2017 ROKU

W posiedzeniu uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	Krzysztof Szarecki
Z-ca przewodniczącego	Maria Czarnecka
Sekretarz	Edyta Wargocka

Członkowie:

Robert Balcer
Paweł Dobrowolski
Maria Modrzejewska
Jadwiga Piotrowska
Jacek Wernicki
Jarosław Tyszka

oraz

Prezes Zarządu	Marek Pykało
Członek Zarządu	Andrzej Gawlik
Członek Zarządu	Michał Wojtasiewicz

Mecenas

Członkowie Spółdzielni

Lista obecności na posiedzeniu w dniu 25.09.2017 r. stanowi załącznik do protokołu.

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu posiedzenia RN nr 11 z dnia 31.08.2017 r.
2. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie odstąpienia od *Regulaminu organizowania przetargów na roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy i usługi na rzecz SM „Przy Metrze”* w zakresie odstąpienia od przetargu na świadczenie usług sprzątnia - podjęcie uchwały.
3. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie odstąpienia od *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków* w zakresie zmiany zasad finansowania wymiany wodomierzy w 2018 r. - podjęcie uchwały.
4. Wyrażenie zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze” w prawo własności na podstawie *ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z dnia 29 lipca 2005 r.* wraz z uwzględnieniem obowiązującej obecnie uchwały NR L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych – podjęcie uchwały/uchwał.
5. Informacja Zarządu w sprawie wykonania Planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2017 r.
6. Omówienie założeń do Planu gospodarczo-finansowego na 2018 r.
7. Informacja Zarządu dotycząca spotkania z przedstawicielami środowiska właścicieli lokali użytkowych KEN 36.
8. Informacja Zarządu dotycząca wyników rozliczenia wody za I półrocze 2017 r. w rozbiu na poszczególne budynki.
9. Sprawy różne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej **K. Szarecki** otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej i poddał pod głosowanie proponowany porządek obrad:

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Ad 1

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 11 z dnia 31.08.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Ad 2

Prezes M. Wojtasiewicz przedstawił wniosek Zarządu wraz z uzasadnieniem w sprawie przeprowadzenia procedury zamówienia z wolnej ręki z firmami sprzątającymi, które obecnie świadczą usługi. Prezes podkreślił, że zdaniem Zarządu jest to uzasadnione, ponieważ firmy sprzątające w okresie 3 ostatnich lat funkcjonują zgodnie z nowym zakresem obowiązków określanych w umowach i rzetelnie je wykonują, dzięki temu cieszą się dobrą opinią mieszkańców, a w razie niedopełnienia obowiązków są mechanizmy rozwiązania umowy. Na pytanie **J. Tyszki** o ocenę finansową procedury Prezes stwierdził, że ze względu na zmieniający się rynek oraz otoczenie prawne trudno będzie utrzymać dotychczasowe stawki i w negocjacjach zaplanowano nie przekraczać wzrostu cen usług o 10 %. **Prezes M. Pykało** dodał, że od przyszłego roku wzrasta minimalne wynagrodzenie godzinowe w umowach zlecenia i trudno będzie wynegocjować korzystniejsze stawki.

K. Szarecki odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w przedmiotowej sprawie z wprowadzonymi poprawkami redakcyjnymi.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **36/2017** w sprawie odstąpienia od *Regulaminu organizowania przetargów na roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy i usługi na rzecz SM „Przy Metrze”* w zakresie odstąpienia od przetargu na świadczenie usług sprzątnia.

Ad 3

Prezes M. Wojtasiewicz przedstawił wniosek w sprawie odstąpienia od *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków* w zakresie zmiany zasad finansowania wymiany wodomierzy w 2018 r. Zarząd

zawnioskował o umożliwienie zakończenia cyklu wymiany wodomierzy, który polegał na finansowaniu wymiany wodomierzy ze środków funduszu remontowego zamiast z kosztów eksploatacji.

Prezes A. Gawlik w uzupełnieniu dodał, że koszty eksploatacji rosną, dlatego przychylenie się do wniosku pozwoli zamknąć cykl i kolejne wymiany będą odbywały się już wg nowych reguł regulaminowych.

Prezes M. Wojtasiewicz omówił porównanie kosztów wymiany wodomierzy z odczytem radiowych i wodomierzy mokrobieżnych z zaworem kropelkowym. Dodatkowo podkreślił, że odczyty wodomierzy w dotychczasowym trybie pozwalają na dodatkową kontrolę stanu instalacji. Ponadto Prezes poinformował o wynikach analizy zużycia wody w budynku Lokajskiego 16, gdzie zidentyfikowano lokal, w którym zużycie wody stanowi ponad 1/3 zużycia wody w całym budynku.

Po dyskusji **K. Szarecki** odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w przedmiotowej sprawie z wprowadzonymi poprawkami redakcyjnymi.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **37/2017** w sprawie odstąpienia od *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków* w zakresie zmiany zasad finansowania wymiany wodomierzy w 2018 r.

Na wniosek **K. Szareckiego**, na podstawie informacji Zarządu dotyczącej kosztów wymiany wodomierzy, Rada Nadzorcza zaleciła aby kontynuować wymianę wodomierzy suchobieżnych na wodomierze mokrobieżne bez odczytu radiowego.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Ad 4

Prezes A. Pykało wyjaśnił, że podjęcie uchwał w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze” w prawo własności jest konieczne z uwagi na wymogi proceduralne wskazane przez Urząd Miasta

K. Szarecki odczytał i poddał pod głosowanie projekty uchwał w przedmiotowej sprawie z wprowadzonymi poprawkami redakcyjnymi.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **38/2017** w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze” w prawo własności.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **39/2017** w sprawie wyrażenie zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze” w prawo własności.

Ad 5

Prezes A. Gawlik omówił sprawozdanie z wykonania planu za I półrocze 2017 roku. Prezes podkreślił, że w ubiegłym roku plan budowany był na podstawie wyników za 8 m-cy 2016 r. stąd, brały się prognozowane bilanse otwarcia na rok 2017, dodatkowo zmienił się sposób rozliczania kosztów obsługi biura Zarządu. **Prezes A. Gawlik** przypomniał, że plan na 2017 rok był korygowany w odniesieniu do lokali użytkowych w nieruchomości nr 7. W półrocznym okresie jest rozbieżność pomiędzy planowaniem a wykonaniem z uwagi na specyfikę niektórych kosztów, które ponoszone są na początku roku.

Na pytanie **P. Dobrowolskiego** o przyczynę realizacji planu na poziomie 90% w zakresie energii cieplnej **Prezes A. Gawlik** odpowiedział, że wynika to ze zmiany systemu ogrzewania, zmiany kosztu mocy zamówionych dla nieruchomości i zmiany utrzymania pomieszczeń biura spółdzielni.

W trakcie dyskusji na temat przyczyn różnic pomiędzy planem a wykonaniem planu w poszczególnych pozycjach **Prezes M. Pykało** stwierdził, że biegła badająca bilans wskazywała, że błąd planowania w Spółdzielni jest bardzo niski i że jest to w porównaniu z innymi Spółdzielniami dobry wynik.

Prezes A. Gawlik podkreślił, że Spółdzielnia działa pod presją ze strony mieszkańców i Rady Nadzorczej aby nie podnosić opłat eksploatacyjnych. Dlatego przy tworzeniu planu zakłada się minimalizację kosztów i maksymalizację przychodów, ale należy przy tym zachować standardy jakości wykonywanych usług.

Po dyskusji na wniosek **P. Dobrowolskiego** Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania planu działań mającego na celu osiągnięcie zaplanowanego wyniku na GZL na koniec roku 2017.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	4	PRZECIWIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	4
------------------	----	---	-----------	---	----------------	---

Ad. 6

Prezes A. Gawlik przedstawił założenia ogólne do planu gospodarczo-finasowego na 2018:

1. kalkulacja stawek oparta o wyniki nieruchomości z 2016 r. i prognozę wyniku w 2017 r. oraz przewidywane koszty na 2018 r. w odniesieniu do powierzchni lokali;
2. koszty i przychody za media opomiarowane rozliczane bezwynikowo na podstawie zaliczek i rozliczeń okresowych;
3. koszty ogólne rozliczane zgodnie z regulaminem GZS proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych;
4. odpis na Fundusz Remontowy bez zmian na poziomie 1,50 zł/m² (segmenty Lanciego 9 w wysokości 0,50 zł/m²;
5. przyjęcie stawek w listopadzie pozwoli wprowadzić je od 01.03.2018 r.;
6. koszty wymiany wodomierzy i dzierżawy ciepłomierzy ujęte w odrębnej pozycji dla każdej nieruchomości;
7. utrzymanie stawek na rezerwy dla nieruchomości na gruntach w dzierżawie;
8. dla lokali użytkowych koszty energii elektrycznej w odrębnej pozycji z ustaloną stawką;
9. rozważenie możliwości objęcia opłatami powierzchni pomieszczeń przynależnych;
10. korekta stanu rozliczeń międzyokresowych po przyjęciu odpowiedniej uchwały przez WZ.

Ponadto **Prezes A. Gawlik** zaproponował w imieniu Zarządu, aby w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odstąpić od różnicowania wysokości stawek dla członków i osób nie będących członkami Spółdzielni.

K. Szarecki zasugerował rozliczanie pomieszczeń przynależnych tak samo jak w 2017 r.

Ponadto po dyskusji członkowie RN uzgodnili, że konieczne byłoby zwiększenie o 5% zaliczek na wodę i w tym celu na kolejnym posiedzeniu powinna być wprowadzona stosowna zmiana do *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody (...)*.

Ad. 7

J. Wernicki wyraził swoją opinię na temat spotkania Zarządu i Rady Nadzorczej z przedstawicielami właścicieli lokali użytkowych w nieruchomości nr 7 oraz odniósł się do zachowania i opinii jednego z jego uczestników ze strony właścicieli lokali.

Prezes M. Pykało podsumował spotkanie wyrażając opinię, że nie ma wielkich szans na porozumienie z uwagi na bardzo roszczeniową postawę kilku osób.

Prezes M. Wojtasiewicz dodał, że na spotkaniu była osoba żądająca usunięcia wszystkich wysp z GU z uwagi na konkurencję. Wymienił ponadto zakres prac w GU wykonanych w ciągu ostatnich 3 lat: malowanie galerii, wymiana nagrzewnic, uszczelnione patio, remont toalet, sukcesywna wymiana żarówek na LED-owe, w celu ograniczenia kosztów energii elektrycznej.

Ad. 8

Prezes A. Gawlik przedstawił krótkie podsumowanie wyników rozliczenia wody za I półrocze w rozbiciu na poszczególne budynki. Prezes podkreślił, że w niektórych budynkach są duże różnice sięgające 20%, pomiędzy zaliczkami a kosztami. Spółdzielnia będzie jeszcze analizować mechanizm powstawania różnic. Ponadto różnice mogą być spowodowane ustalaniem zaliczek wg innych kryteriów niż wskazanie wodomierzy.

K. Szarecki zasugerował, że być może naliczenia karne nie powinny wchodzić w bilans budynku.

Prezes A. Gawlik stwierdził, że trwa proces analizy jak doprowadzić do rozliczania kosztów zużycia wody tylko na podstawie kosztów z odczytów, ponieważ rozliczenia karne zaburzają ten proces.

Prezes M. Wojtasiewicz dodał, że suma nieopomiarowanych lokali nie przekracza 4 %.

Ad. 9

W sprawach różnych omawiano nw. sprawy:

1. **E. Wargocka** przedstawiła sprawę zgłoszoną podczas dyżuru przez p. _____ z rady rodziców SP340 w sprawie ustawienia budki dla osoby przeprowadzającej dzieci przez ulicę.
2. **Prezes M. Pykało** omówił oferty na najem pawilonu zajmowanego przez Biedronkę przy ul. Raabego.

Protokół sporządziła _____

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 2017 r.

załączniki:

1. lista obecności.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Edyta Wargocka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Krzysztof Szarecki