

Łódź, 24.04.2020

Protokół nr 3 Rady Nadzorczej

W związku z obowiązującą w kraju epidemią i wprowadzonym zakazem zgromadzeń, do odwołania, Prezydium Rady Nadzorczej poinformowało wszystkich członków Rady o zmianie organizacji pracy i spotkań Rady Nadzorczej.

Zdecydowano o wprowadzeniu systemu pracy zdalnej, za pomocą środków porozumiewania się na odległość, drogą mailową.

Wiadomości zwrotne od członków Rady Nadzorczej traktowane były jako głos oddany drogą elektroniczną. Następnie głosy zostały zebrane w osobnej tabeli, przy nazwisku Członka Rady zostało zaznaczone jego stanowisko wobec podejmowanej uchwały, tabela została dołączona do podjętej Uchwały.

Członkowie Rady nieposiadający konta poczty elektronicznej zobowiązali się oddać swój głos w siedzibie Spółdzielni, z zachowaniem wszelkich środków ostrożności rekomendowanych przez Ministerstwo Zdrowia.

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na taki system pracy.

Do członków Rady Nadzorczej została wysłana wiadomość elektroniczna w sprawie podjęcia Uchwały dotyczącej ustalenia indywidualnych opłat stawek czynszowych w lokalach użytkowych z uwagi na stan epidemii w Polsce oraz wpływające do Spółdzielni liczne wnioski od użytkowników lokali w sprawie obniżenia stawki czynszowej.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 9/2020

z dnia 31.03.2020r.

W sprawie: upoważnienia Zarządu do ustalania indywidualnych opłat stawek czynszowych w lokalach użytkowych

Na podstawie § 43 ust.1 pkt 12 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Upoważnić Zarząd do ustalania indywidualnych opłat stawek czynszowych w lokalach użytkowych, w okresie od 01.04.2020r. z uwagi na stan epidemii SARS-coV-2.

§ 2

Uchwała obowiązuje od dnia 01.04.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosy za: 13

Głosy przeciw: 0

Do użytkowników lokali zostały wysłane faktury korygujące.

W dniu 09.04.2020r. do członków Rady Nadzorczej została wysłana wiadomość elektroniczna z symulacją opłaty eksploatacyjnej po obniżce, mającej obowiązywać od 01.05.2020r.

Następnie w dniu 15.04.2020r. została wysłana przygotowana Uchwała w sprawie ustalenia stawki eksploatacyjnej.

Uchwała nr 10/20

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód”

z dnia 15.04.2020r. 2020r.

W sprawie: ustalenia stawki eksploatacyjnej

Na podstawie § 43 ust.1 pkt 12 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia :

§ 1

Ustalić stawkę opłaty eksploatacyjnej – odrębnie dla każdej nieruchomości w wysokości wskazanej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Stawki obowiązują od dnia 01.05.2020r.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosy za: 14

Głosy przeciw: 0

Dla członków Spółdzielni zostaną wydrukowane karty czynszowe z naliczeniem nowych stawek. Do karty czynszowej zostanie także dołączona informacja wyjaśniająca o następującej treści:

ZAWIADOMIENIE

o zmianie (obniżeniu) wysokości niektórych opłat za lokale

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Radogoszcz – Wschód” w Łodzi działając na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 845), zawiadamia o zmianie (obniżeniu) wysokości niektórych opłat za użytkowanie lokali. Obowiązek zawiadomienia użytkowników lokali o planowanych zmianach opłat wynika z art. 4 pkt 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowe stawki zostały zatwierdzone Uchwałą nr 10/20. Rady Nadzorczej SM R-W z dnia 15.04.2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej;

Od dnia 1 maja 2020 r. zmianie (obniżeniu) ulegają następujące składniki opłat (ustalanych przez Spółdzielnię):

- eksploatacja: stawka zróżnicowana na poszczególne nieruchomości

Podstawą obniżenia wysokości stawki opłaty eksploatacji podstawowej jest przeprowadzona analiza kosztów i przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2019, z uwzględnieniem prognozy kosztów na rok 2020. Podwyżka opłat czynszowych wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej SM R-W z dnia 24 października 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej została skalkulowana w oparciu dane finansowe, którymi Spółdzielnia dysponowała we wrześniu ubiegłego roku, a także w oparciu o prognozę wyniku finansowego na GZM za 2019 r. Podjęte przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni działania zmierzające do optymalizacji kosztów i utrzymania opłat czynszowych na możliwie najniższym poziomie, mimo ogólnego wzrostu cen towarów i usług spowodowały, że dokonana po zamknięciu roku obrotowego 2019, analiza kosztów i

przychodów na GZM oraz prognozy tych kosztów na rok 2020 pozwalają na obniżenie stawki eksploatacji podstawowej.

Jednocześnie biorąc pod uwagę obecną sytuację związaną z epidemią COVID-19, Rada Nadzorcza zdecydowała o możliwie jak najszybszym wprowadzeniu nowych, niższych stawek eksploatacji podstawowej. W związku z tym nowe, obniżone stawki będą obowiązywać już od 1 maja 2020 r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 845),
2. Uchwała nr 10/20 Rady Nadzorczej SM R-W z 15.04.2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej;

Sekretarz RN

Urszula Małoszewska-Cyrulińska

EA 13
PRZ 4

Przewodniczący RN

Marek Bogucki

Informacje nt. działalności Spółdzielni od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej

W pierwszej połowie marca wraz z pojawieniem się stanu zagrożenia zarażeniem koronawirusem, zgodnie z zaleceniami Ministerstwa Zdrowia zmieniliśmy system funkcjonowania Spółdzielni. Wprowadziliśmy ograniczenia bezpośrednich wizyt w siedzibie Spółdzielni, część pracowników została przekierowanych do pracy zdalnej, część skorzystała z zasiłków opiekuńczych, urlopów, pozostali w miarę możliwości pracowali wymiennie zachowując środki ostrożności. Spółdzielnia zapewniła sprzęt ochrony indywidualnej (maseczki, rękawiczki, środki do dezynfekcji).

W celu ochrony mieszkańców wprowadziliśmy cykliczne odkażanie klatek schodowych, poręczy, domofonów. Ograniczone zostały prace remontowe, całkowicie zawieszono te, które wymagały wizyty w domach (wymiana pionów, legalizacja wodomierzy,...).

Mimo trudnej sytuacji nie odnotowaliśmy znaczących zakłóceń w bieżącej działalności Spółdzielni.

W lutym prowadzone były prace w zakresie badania sprawozdania finansowego, ustalono wstępne wyniki finansowe Spółdzielni tj. na GZM o pozostałej działalności. Wyniki zostały omówione z biegłym rewidentem badającym sprawozdanie.

W marcu organizowane były spotkania z pracownikami w celu poinformowania o ich uprawnieniach i obowiązkach związanych z wprowadzeniem Pracowniczych Planów Kapitałowych. Wybór i podpisanie umowy z instytucją finansową obsługującą PPK i zarządzającą środkami w imieniu i na rzecz osób zatrudnionych. Kolejnym etapem jest wdrożenie programu. Z uwagi na obecną sytuację w kraju związaną z COVID-19, program został przesunięty do 10 listopada 2020 roku.

Również w marcu uzgodnione zostały konta księgowe i ustalone ostateczne wyniki finansowe Spółdzielni. Sporządzone zostały sprawozdania finansowe: bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych i zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Sprawozdanie finansowe zostało również sporządzone w formie elektronicznej i podpisane przez Zarząd.

Zarząd podjął również uchwałę dotyczącą zwrotu nadpłaty za centralne ogrzewanie w roku 2019.

W kwietniu biegły rewident zakończył badanie i wydał pozytywną opinię badania sprawozdania finansowego.

Na mocy uchwały RN, zarząd podejmował indywidualne decyzje dotyczące obniżenia opłat za najem lokali użytkowych najemcom najbardziej poszkodowanym z uwagi na spadek obrotów i zamknięcie lokali z uwagi na COVID-19.

Komisja Rewizyjna oraz Zarząd po przeanalizowaniu wyniku finansowego, wstępnej kalkulacji kosztów na rok bieżący i uwzględniając panującą trudną sytuację w związku z COVID-19. Podjęli decyzję o skierowaniu do RN wniosku o obniżenie opłat eksploatacyjnych dla mieszkańców od 1 maja 2020r. uchwała w tej sprawie została podjęta przez Radę Nadzorczą. Odpowiednie dokumenty zostały przygotowane i dostarczone mieszkańcom.

Zarząd wystąpił z wnioskiem do Urzędu Miasta o rozłożenie na raty opłaty za wieczyste użytkowanie.

W marcu i kwietniu służby techniczne Spółdzielni usunęły ponad sto awarii elektrycznych i prawie tyle samo hydraulicznych.

20 marca w piwnicy bloku 702 wybuchł pożar z winy lokatora. Uszkodzone zostały przewody instalacji elektrycznej, światłowody, rury wody ciepłej i zimnej. Zniszczone zostały powłoki malarskie w korytarzach dwóch klatek. Po ugaszeniu pożaru służby techniczne przywróciły instalacje do stanu używalności.

14 kwietnia rozpoczął się remont instalacji i komór ciepłowniczych przez firmę Veolia na terenie „Sitowia”. W czasie robót ziemnych dwukrotnie doszło do uszkodzenia przewodów światłowodowych sieci TVKil. Awarie zostały usunięte tego samego dnia.

Informuję, że do Spółdzielni wpłynęło pismo następującej treści:

Szanowni Państwo,

Mając na uwadze utrzymującą się nadzwyczajną sytuację związaną z pandemią COVID-19 i zapowiadaną przez rząd drugą falę zakażeń, przewidywaną na początek jesieni, Veolia Energia Łódź, rekomenduje pozostawienie włączonego centralnego ogrzewania w automatyce pogodowej.

Obostrzenia dotyczące zachowania reżimu sanitarnego mogą uniemożliwić terminowe uruchomienie centralnego ogrzewania w okresie jesiennym, stąd też prosimy o rozważenie naszej rekomendacji i nie składanie wniosków o wyłączenie CO.

W naszej ocenie koszty z tym związane to min. 200 tys. złotych (m.in.: dostarczenie ciepłej wody do węzłów bez uruchomienia grzejników przez czujniki pogodowe). Nie rekomendujemy tego rozwiązania, włączenie ogrzewania jest związane z wizytą pracownika Veolia w węzłach ciepłych bez konieczności wizyt w lokalach mieszkalnych.

Termin Zebrania Przedstawicieli

Kadencja Rady Nadzorczej Spółdzielni w związku z ogłoszonym stanem epidemii ulega przedłużeniu. Skoro ustawodawca w art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw wprowadził zasadę, zgodnie z którą jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia albo zebrania przedstawicieli (a w przypadku naszej Spółdzielni grup członkowskich w celu przeprowadzenia wyborów do rady nadzorczej) przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu, to tym samym należy przyjąć, że wybór nowych członków rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych w związku z upływem kadencji rad nadzorczych powinien nastąpić w terminie wskazanym w przytoczonym wyżej przepisie. Tym samym, dotychczasowi członkowie rad nadzorczych zachowują swoje mandaty do czasu zwołania organu uprawnionego do wyłonienia nowych członków rad nadzorczych w trybie, o którym mowa w art. 90 ww. ustawy. Stanowisko takie zostało zaprezentowane przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w materiałach pomocniczych dla spółdzielni mieszkaniowych z 22 kwietnia 2020 r.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Radogószczy Wschód"
Jakub Pawłowski