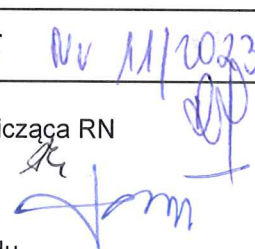



Protokół Nr 23/2023

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 27.12.2023r.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	27.12.2023r.
Godzina rozpoczęcia i zakończenia posiedzenia	17.30 - 20.00 w dn. 27.12.2023
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	Wg listy obecności (w załączeniu): Anna Grodner, Tomasz Suprowicz, Renata Dąbrowska
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	Katarzyna Andrzejuk obecna na posiedzeniu w części dotyczącej pkt. 1 porządku obrad
Imię i nazwisko przew. Obrad	Renata Dąbrowska
Porządek obrad	1. Przyjęcie planu finansowego spółdzielni na rok 2024. 2. Omówienie ofert kandydatów na Prezesa Zarządu. 3. Inne sprawy zgłoszone w trakcie Zebrania.
Wnioski do porządku obrad	brak
Dyskusja i wnioski	AD 1. Pani Katarzyna Andrzejuk reprezentująca Zarząd przedstawiła plan finansowy spółdzielni na rok 2024. Członkowie Rady Nadzorczej podjęli uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego oraz planu funduszu remontowego na rok 2024. Ad. 2. Omówiono oferty kandydatów na Prezesa Zarządu złożone w odpowiedzi na ogłoszenie o konkursie. Stwierdzono, że wpłynęło 13 ofert, z czego: 10 – pracuj.pl, 2 - poczta polska do biura, 3 - na gmail (1 oferta podwójna również na pracuj.pl). Ustalono, że I etap konkursu, czyli wybór kandydatów do rozmowy kwalifikacyjnej, Rada Nadzorcza przeprowadzi w dniu 03 stycznia 2024 r. Ad. 3. brak
Podjęte Uchwały:	Uchwała Nr 11/2023 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego oraz planu funduszu remontowego na rok 2024.
Termin kolejnego posiedzenia zostanie ustalony telefonicznie	03 stycznia 2024 r., godz. 17.30.
Załączniki:	Lista obecności. <i>Uchwała Nr 11/2023</i>  

Renata Dąbrowska - Wiceprzewodnicząca RN

Anna Grodner - Członek Rady

Tomasz Suprowicz - Członek Rady

Katarzyna Andrzejuk - Członek Zarządu

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło

Uchwała Nr 11/2023

Rady Nadzorczej SM „AR-Moczydło” z dnia 27 grudnia 2023 r.
w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego oraz planu funduszu remontowego na rok 2024.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” działając na podstawie S 52 ust. 1 pkt 12 Statutu S.M. „AR-Moczydło” postanawia, co następuje:

§ 1.

Uchwala się plan gospodarczo-finansowego na rok 2024 oraz plan funduszu remontowego na rok 2024.

Treści planów stanowią załączniki do niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członek
Rady Nadzorczej

Członek
Rady Nadzorczej

WICEPRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ

Uzasadnienie do planu finansowo-gospodarczego S.M. "AR-Moczydło" oraz do planu funduszu remontowego na 2024 r.

Po analizie umów jakie posiada Spółdzielnia Ar-Moczydło oraz biorąc po uwagę poziom rzeczywistej inflacji za 2023 rok oraz prognozy dotyczące 2024 roku konieczne stało się znaczne uaktualnienie wysokości kwot w poszczególnych pozycjach kosztów zarówno rozliczanych jako koszty zarządu, ale także jako koszty ogólne ponoszone przez SM. Na znaczy wzrost kosztów dla poszczególnych pozycji kosztowych ma także wzrostu kosztów płacy minimalnej zaplanowanej od 01.01.2024 oraz od 01.07.2024 oraz wzrost wynagrodzeń Zarządu i zależnych od tych pozycji wzrostów naliczanych kosztów ubezpieczeń społecznych. Wzrost kosztów eksploatacji podstawowej uwarunkowany jest wzrostem cen usług na który bezpośredni wpływ ma wyższy koszt materiałów wynikający ze wzrostu cen energii elektrycznej oraz gazu, których uwolnienia można spodziewać się w 2024 roku. Uwzględniono wyższą kwotę za podatek od nieruchomości o 15 % wzrostu ustalony uchwałą Rady Miasta st. W-wy. Nie został przewidziany koszt wieczystego użytkowania dla budynku Pod Lipą 8 ponieważ po rozmowach z Urzędem Gminy robimy zgodnie z ustaleniami z Gminą wszystko, żeby dokonać przekształcenia gruntu we własność SM. Stawkę na fundusz remontowy pozostawiono na niezmiennym poziomie, mając na uwadze konieczność prowadzenie kolejnych remontów zgodnie z prezentowanym planem.. W kosztach niezależnych od spółdzielni przyjęto wzrost do kosztów poniesionych w roku 2023 r. z zastrzeżeniem ich dalszego wzrostu w przypadku kolejnych podwyżek za media których można się spodziewać w 2024 (zimna i ciepła woda, CO czy wywóz nieczystości). Rada Nadzorcza zastrzega sobie prawo do sporządzenia i przyjęcia korekty uchwalonego planu finansowo-gospodarczego na 2024 r. w przypadku znacznych zmian kosztów zaplanowanych na podstawie analizy kosztów poniesionych przez spółdzielnię w I kwartale 2024 r., w tym opłat za media.

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr 11/2023 r. z dn. 27.12.2023r.

Krzysztof Andryjaś
Włodzimierz Czajka.

Plan kosztów ogólnych SM "AR-Moczydło" 2024

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2023		Plan na 2024	
I	Koszty ogólne Zarządu				
1.	Koszty z tytułu wynagrodzeń, ZUS i inne świadczenia w tym:	154 200,00		183 720,00	
1.1	Koszty wynagrodzeń pracowników na stanowiskach nirobotniczych	146 753,00		174 000,00	
1.2	Koszty ZUS	7 447,00		9 720,00	
1.3	Inne świadczenia	0,00		0,00	
2.	Koszty samorządowe (diety i organizacja WZ)	3 000,00		3 000,00	
2.1	Koszty Walnego Zgromadzenia	3 000,00		3 000,00	
3.	Szkolenia	0,00		0,00	
4.	Materiały w tym:	10 001,00		7 000,00	
4.1	materiały biurowe, środki czystości	7 001,00		6 000,00	
4.2	pozostałe materiały	3 000,00		1 000,00	
5.	Media lokalne	3 776,00		2 400,00	
6.	Amortyzacja	4 500,00		2 000,00	
7.	Opłaty bankowe i pocztowe	11 251,00		3 800,00	
8.	Pozostałe usługi w tym:	105 750,00		146 862,00	
8.1	usługi kancelarii prawnej	47 000,00		60 000,00	
8.2	usługi informatyczne	10 000,00		20 862,00	
8.3	usługi biura księgowego	42 000,00		52 000,00	
8.4	strona internetowa	3 800,00		9 400,00	
8.5	składki Krajowej Rady Spółdzielczej	550,00		600,00	
8.6	opłaty telekomunikacyjne	2 400,00		3 000,00	
8.7	pozostałe usługi	0,00		1 000,00	
9.	Pozostałe koszty w tym:	4 000,00		20 000,00	
9.1	badanie bilansu i lustracja	0,00		5 000,00	
9.2	pozostałe koszty	4 000,00		15 000,00	
	Razem koszty ogólne Zarządu (poz I od 1 do 9)	296 478,00		368 782,00	

Plan przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi nieruchomosci Mielczarskiego 8 i 10

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2023	Plan na m-c 1/12 2024	Plan 2024
	Eksploatacja podstawowa w tym:			
1.	Fundusz plac, narzuty i inne swiadczenia	0	0	0
2.	Materiały i przedmioty nietrawne	2 337	669	8 030
3.	Energia elektryczna	30 116	1 971	23 651
4.	Koszty administracyjne zarzadu (administracyjne)	216 429	22 434	269 211
5.	Usługi porzadkowe	83 000	7 616	91 396
6.	Ubezpieczenie mienia	9 000	1 065	12 775
7.	Konserwacja bram	5 000	852	10 220
8.	Ochrona mienia	56 050	4 563	54 750
9.	Konserwacja domofonów	13 770	456	5 475
10.	Konserwacja, przeglady i naprawa zasobów	39 000	4 258	51 100
11.	Pozostale koszty	7 400	608	7 300
	Ogółem koszty eksploatacji poz.(1-11)	462 102	44 492	533 908
	Przychody z tytułu eksploatacji	516 395	48 068	576 820
	Wynik na eksploatacji podstawowej	54 293	3 576	42 912

Inne pozycje majace wplyw na wynik nieruchomosci

1.	Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	0	0	0
	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	0	0	0
	Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	0	0	0
2.	Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	28 550	3 534	42 409

	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	28 550	3 534	42 409
	Wynik z tytułu podatku od nieruchomości	0	0	0
	Przychody w tytułu odpisów na fundusz remontowy	502 860	40 723	488 681
3.	Koszty w tytułu odpisów na fundusz remontowy	502 860	40 723	488 681
	Koszty w tytułu odpisów na fundusz remontowy	0	0	0
	Pozostałe koszty			
1.	Koszty finansowo-operacyjne	4 300		4 300
2.	Podatek doch. od osób prawnych			
	Razem pozostałe koszty	4 300		4 300
	Pozostałe przychody			
1.	Pożytki nieruchomości	28 000	2 750	33 000
2.	Przychody finansowo-operacyjne	2 000	250	3 000
	Razem pozostałe przychody	30 000	3 000	36 000
				0
	Wynik za okres na nieruchomości	79 993	6 576	74 612
	Stan rozliczeń międzyokresowych			0
	Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenia okresu	79 993	6 576	74 612
	Pozostałe przychody i koszty niebędące częścią opłaty eksploatacyjnej			
3.	Przychody wody i kanalizacji	176 730	9 508	114 098
	Koszty wody i kanalizacji	176 730	9 508	114 098
	Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0
4.	Przychody na centralne ogrzewania i podgrzanie wody	326 464	39 048	468 574

Koszty na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	326 464	39 048	468 574
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0
Przychody z tytułu wywozu nieczystości	108 180	8 873	106 470
Koszty z tytułu wywozu nieczystości	108 180	8 873	106 470
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0

5.

Plan przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi nieruchomości Pod Lipą 8

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2023	Plan na m-c 1/12 2024	Plan 2024
	Eksploatacja podstawowa w tym:			
1.	Fundusz płac, narzuty i inne świadczenia	0		
2.	Materiały i przedmioty nietwałe	1 663	248	2 970
3.	Energia elektryczna	8 180	888	10 656
4.	Koszty administracyjne zarządu (administracyjne)	80 049	8 298	99 571
5.	Usługi porządkowe	27 000	2 817	33 804
6.	Ubezpieczenie mienia	3 000	394	4 725
7.	Konserwacja bram	7 000	315	3 780
8.	Ochrona mienia	18 950	1 688	20 250
9.	Konserwacja domofonów	5 230	169	2 025
10.	Konserwacja, przeglądy i naprawa zasobów	22 000	1 575	18 900
11.	Pozostałe koszty	2 600	225	2 700
	Ogółem koszty eksploatacji poz.(1-11)	175 672	16 615	199 381
	Przychody z tytułu eksploatacji	205 411	19 087	229 040
	Wynik na eksploatacji podstawowej	29 739	2 472	29 659

Inne pozycje mające wpływ na wynik nieruchomości

1.	Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482	0	0
	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482	0	0
	Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	0	0	0
2.	Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	5 199	1 047	12 559

	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	5 199	1 047	12 559
	Wynik z tytułu podatku od nieruchomości	0	0	0
	Przychody w tytułu odpisów na fundusz remontowy	194 046	15 691	188 286
3.	Koszty w tytułu odpisów na fundusz remontowy	194 046	15 691	188 286
	Koszty w tytułu odpisów na fundusz remontowy	0	0	0
	Pozostałe koszty			
1.	Koszty finansowo-operacyjne	0	0	0
2.	Podatek doch. od osób prawnych			
	Razem pozostałe koszty	0	0	0
	Pozostałe przychody			
1.	Pożyczki nieruchomości	0	0	0
2.	Przychody finansowo-operacyjne	0	0	0
	Razem pozostałe przychody	0	0	0
	Wynik za okres na nieruchomości	29 739	2 472	29 659
	Stan rozliczeń międzykresowych			0
	Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenia okresu	29 739	2 472	29 659
	Pozostałe przychody i koszty niebędące częścią opłaty eksploatacyjnej			
3.	Przychody wody i kanalizacji	49 500	4 202	50 425
	Koszty wody i kanalizacji	49 500	4 202	50 425
	Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0
4.	Przychody na centralne ogrzewania i podgrzanie wody	88 500	17 725	212 696

Koszty na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	88 500	17 725	212 696
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0
Przychody z tytułu wywozu nieczystości	41 820	3 400	40 800
Koszty z tytułu wywozu nieczystości	41 820	3 400	40 800
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0

5.

Plan przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi nieruchomości 3 budynki SM AR Moczydło

Wyszczególnienie	Plan 2023	Plan na m-c 1/12 2024	Plan 2024
Eksploatacja podstawowa w tym:			
Fundusz płac, narzuty i inne świadczenia	0		0
Materiały i przedmioty nietrawne	4 000	917	11 000
Energia elektryczna	38 296	2 859	34 307
Koszty administracyjne zarządu (administracyjne)	296 478	30 732	368 782
Usługi porządkowe	110 000	10 433	125 200
Ubezpieczenie mienia	12 000	1 458	17 500
Konserwacja bram	12 000	1 167	14 000
Ochrona mienia	75 000	6 250	75 000
Konserwacja domofonów	19 000	625	7 500
Konserwacja, przeglądy i naprawa zasobów	61 000	5 833	70 000
Pozostałe koszty	10 000	833	10 000
Ogółem koszty eksploatacji poz.(1-11)	637 774	61 107	733 289
Przychody z tytułu eksploatacji	721 806	67 155	805 860
Wynik na eksploatacji podstawowej	84 032	6 048	72 571

Inne pozycje mające wpływ na wynik nieruchomości

Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482	0	0
Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482	0	0
Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	0	0	0
Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	33 749	4 581	54 967

Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	33 749	4 581	54 967
Wynik z tytułu podatku od nieruchomości	0	0	0
Przychody w tytułu odpisów na fundusz remontowy	696 906	56 414	676 967
Koszty w tytułu odpisów na fundusz remontowy	696 906	56 414	676 967
Koszty w tytułu odpisów na fundusz remontowy	0	0	0
Pozostałe koszty			
Koszty finansowo-operacyjne	4 300	358	4 300
Podatek doch. od osób prawnych			
Razem pozostałe koszty	4 300	358	4 300
Pozostałe przychody			
Pozytki nieruchomości	28 000	2 750	33 000
Przychody finansowo-operacyjne	2 000	250	3 000
Razem pozostałe przychody	30 000	3 000	36 000
Wynik za okres na nieruchomości	109 732	8 689	104 271
Stan rozliczeń międzyokresowych			0
Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenia okresu	109 732	8 689	104 271
Pozostałe przychody i koszty niebędące częścią opłaty eksploatacyjnej			
Przychody wody i kanalizacji	226 230	13 710	164 523
Koszty wody i kanalizacji	226 230	13 710	164 523
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0
Przychody na centralne ogrzewania i podgrzanie wody	414 964	56 772	681 270

Koszty na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	414 964	56 772	681 270
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0
Przychody z tytułu wywozu nieczystości	150 000	12 273	147 270
Koszty z tytułu wywozu nieczystości	150 000	12 273	147 270
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali	0	0	0

Fundusz Remontowy SM AR-Moczydło

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie 2023	Plan 2024
1.	Planowane nakłady na remonty, w tym:	362 452,00	0,00	899 000,00
	Remont balkonów w lokalu i budynku M8	151 000,00	0,00	83 000,00
	Remont balkonów w lokalu i budynku M10	0,00	0,00	196 000,00
	Remont balkonów w lokalu i budynku PL8	97 000,00	0,00	158 000,00
	Uszczelnienie czerpni M8, M10	30 000,00	0,00	70 000,00
	Wymiana okien dachowych (opaska)	0,00	0,00	50 000,00
	Naprawa i wyciszenie drzwi wejściowych	0,00	0,00	20 000,00
	Naprawa garaży w PL8 - rezerwa po uzyskaniu przychodów z poz.5 planu na 2024	0,00	0,00	150 000,00
	Wyciszenie drzwi do wózkarni	0,00	0,00	10 000,00
	Zmiana oświetlenia na klatkach na hybrydowe	0,00	0,00	42 000,00
	Zmiana oświetlenia w garażach na hybrydowe	0,00	0,00	20 000,00
	Remonty pilne zgodnie z zaleceniami przeglądu budowlanego	0,00	0,00	70 000,00
	Pozostałe drobne remonty M8	0,00	0,00	10 000,00
	Pozostałe drobne remonty M10	44 452,00	0,00	10 000,00
	Pozostałe drobne remonty PL8	40 000,00	0,00	10 000,00
2.	Koszt obsługi kredytu bankowego, w tym:	320 529,13	315 050,83	356 441,14
	Raty kredytu M8	71 712,74	71 712,74	84 751,42
	Raty kredytu M10	65 025,40	65 025,40	76 848,20
	Raty kredytu PL8	53 075,00	53 075,00	62 725,00
	Odsetki od kredytu M8	40 806,40	40 275,59	39 740,48
	Odsetki od kredytu M10	48 614,85	46 241,42	49 555,69
	Odsetki od kredytu PL8	41 294,74	38 720,68	42 820,35
3.	Stan funduszu remontowego na dn.01.01.	81 935,67	81 935,67	443 852,24
4.	Oddpis na fundusz remontowy naliczony od lokali, w tym :	682 980,00	676 967,40	676 967,40
	Budynek Mielczarskiego 8	238 140,00	242 434,20	242 434,20
	Budynek Mielczarskiego 10	237 720,00	246 247,20	246 247,20
	Budynek Pod Lipą 8	207 120,00	188 286,00	188 286,00
5.	Inne przychody funduszu remontowego	0,00	0,00	180 000,00
6.	Razem fundusz remontowy na dany rok	764 915,67	758 903,07	1 300 819,64
7.	Stan funduszu remontowego na dn. 31.12.	81 934,54	443 852,24	45 378,50