

Protokół Nr ...1..../2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 5.01.2021.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	5.01.2021.
Godz. rozp. i zak. posiedzenia	19 – 21.40
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	Teresa Warszawska, Anna Grodner, Ewa Dudzińska Zdalnie: Hanna Żórafńska, Tomasz Suprowicz
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	Anna Skutkiewicz
Imię i nazwisko przew. obrad	Anna Grodner
Porządek obrad	1. Plan finansowy na rok 2021 2. Projekt planu remontów na 2021 3. Sprawy różne, w tym organizacyjne
Wnioski do porządku obrad	Brak
Sytuacja Prawna	<p>Zachowując wszelkie środki ochrony sanitarnej, tj. środki ochrony osobistej (maseczki, rękawiczki), środki dezynfekcji, co najmniej 1,5 m odstępu między uczestnikami w trakcie posiedzenia, w odpowiednio przygotowanym pomieszczeniu na terenie Spółdzielni, w dniu 5.01.2021., odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej z udziałem Prezesa SM P. Anną Skutkiewicz</p> <p>Ad. 1. Zarząd przedłożył nową wersję planu finansowego, która zawiera informacje na temat planu kosztów na 2020 r. oraz planowanego wykonania planu na koniec 2020 r. oraz planu kosztów na 2021 r.</p> <p>Wszystkie pozycje kosztów zostały omówione, ze szczególnym zwróceniem uwagi na te, które wykazują tendencję wzrostową do planu za 2020 r. Z uwagi na wykazany wzrost kosztów za 2020 r. o kwotę 2 727,64 zł, co stanowi wzrost kosztów o 9,74% w poz. „Obsługa prawna”, Rada Nadzorcza zwróciła się z prośbą o sporządzenie wykazu konkretnych zleceń, które spowodowały ten wzrost kosztów oraz podanie przyczyn zlecenia poszczególnych prac.</p> <p>Przygotowany plan finansowy na 2021 r. zawiera informacje o brakujących środkach finansowych w kwocie 12 131,52 zł. Przyczyną braku środków jest zaplanowanie w niektórych pozycjach kosztowych wyższych wydatków od faktycznie zrealizowanych za 2020 r. Do kosztów, które wpływają w sposób największy na wzrost kosztów należą pozycje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obsługa księgową – wzrost o 4 456,91 zł, - obsługa prawna – wzrost o 6 176,36 zł, - składki ZUS - wzrost o 14 291,64 zł, - strona internetowa – wzrost o 5 904,00 zł. <p>Pierwsze dwie pozycje zostały ujęte w planie kosztów z uwagi na złożone wnioski Gł. Księgowej i Kancelarii Adwokackiej o podwyższenie wynagrodzeń na 2021 r. Decyzje w tym zakresie zostaną podjęte przez RN po sporządzeniu protokołu z lustracji, która obecnie odbywa się w SM. Ponadto w odniesieniu do kosztów w zakresie obsługi prawnej Zarząd winien sporządzić informację na</p>

temat dodatkowych zleceń , które Kancelaria Adwokacka wykonała poza zakresem dotychczasowej umowy. Decyzje RN będą uzależnione od otrzymanych informacji. Do tego czasu koszty w omawianych pozycjach pozostają bez zmian.

Zaplanowany wzrost kosztów w poz. Składki ZUS są wynikiem prośby członków Zarządu o zmianę dotychczasowej formy „powołania” na „zatrudnienie” w oparciu o umowę o pracę, co byłoby jednocześnie usankcjonowaniem wymiaru czasu pracy faktycznie realizowanego przez członków Zarządu na pół etatu. Po dyskusji, Rada Nadzorcza odrzuciła propozycję Zarządu, z uwagi na fakt, że każda osoba wykonująca swoje zadania w składzie Zarządu była informowana o skutkach prawnych zastosowania przez SM aktu powołania na stanowisko Prezesa i Wiceprezesa Zarządu SM, na co każdy wyrażał zgodę. Godziny pracy w siedzibie Zarządu powinny być określane ze względów organizacyjnych oraz konieczności poinformowania mieszkańców o dostępności członków Zarządu w sytuacjach tego wymagających. Rada Nadzorcza nie wyraża zgody na ujęcie tych kosztów w omawianej pozycji planu na 2021 r.

Ostatnia pozycja kosztów dotyczy strony internetowej, która w dotychczasowym planie nie była uwzględniana. Rada Nadzorcza zapoznała się z ofertą informatyków GrafBit Marcin Bielak, która w dwóch pakietach kosztowych (za 250 zł netto i 400 zł netto) zapewnia obsługę strony internetowej. Plan na 2021 r. zawiera ocenę Zarządu co do ewentualnych kosztów, które należy ponieść w związku z zakładaniem strony internetowej na nowo. Rada Nadzorcza podzieliła stanowisko Zarządu co do konieczności założenia strony internetowej, która zwłaszcza obecnie w dobie zagrożenia epidemicznego nabiera szczególnego znaczenia. Tym samym Rada Nadzorcza zatwierdziła koszt jako zasadny a jego wysokość Rada Nadzorcza oceniła jako spełniający kryterium gospodarności.

Ponadto Zarząd wyszedł z inicjatywą, którą poparła Rada Nadzorcza na temat zastąpienia kosztu ochrony w wysokości 108 261,60 zł/ rok, kosztami założenia monitoringu wraz z ryczałtem za zapewnienie stałej ochrony zdalnej i możliwością interwencji. Zarząd przygotowuje koncepcję zmiany ochrony budynków SM a do tego czasu pozycja kosztów ochrony zostaje utrzymana na dotychczasowym poziomie.

Po dyskusji ustalono także, że w planie brakuje pozycji kosztów związanej z zapewnieniem reagowania na awarie bram garażowych. Zarząd umieści pozycję w planie oraz sprawdzi terminy reakcji na awarie w projekcie umowy.

Po dokonaniu stosownych zmian w planie finansowym, Zarząd przedłoży na następne spotkanie RN projekt planu na 2021 r. wraz z zaparafowanym projektem uchwały w tej

	<p>sprawie.</p> <p>Ad. 2. Rada Nadzorcza zapoznała się z przedstawionym przez Zarząd Planem Remontów na 2021 r. i nie zgłasza do niego uwag. RN zapoznała się także z wyjaśnieniami sporządzonymi przez inż. bud. Łąd. Wiesława Wareckiego na okoliczność oceny stanu balkonów.</p> <p>Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 1/2021 w sprawie przyjęcia Planu Remontowego na 2021 r. W sprawie podjęcia uchwały głosowało 5 członków RN, w tym dwóch członków RN zdalnie. Uchwała została odczytana i za podjęciem tej uchwały było 5 osób. Uchwała została podjęta jednomyślnie.</p> <p>Podpisy na uchwale zostaną uzupełnione przez członków głosujących zdalnie w drodze doręczenia im uchwały do ich domów.</p> <p>Niezależnie od podjętej uchwały, Rada Nadzorcza ponawia prośbę do Zarządu o sporządzenie symulacyjnego obciążenia finansowego dla SM w przypadku, gdyby na posiedzeniu WZ podjęto uchwałę o zaciągnięciu zobowiązania finansowego w większej kwocie od dotychczasowej, co umożliwiłoby zaciągnięcie kredytu na realizację remontu wszystkich balkonów w 2021r.</p> <p>Zarząd zleci ponadto inspektorowi nadzoru opracowanie symulacji kosztów remontu dachów na wszystkich budynkach SM AR – Moczydło.</p> <p>- Sprawy organizacyjne</p> <p>Rada Nadzorcza przypomina o nałożonym na Zarząd obowiązku pilnego przedstawienia mieszkańcom budynku Pod Lipą 8 podjętych przez Zarząd działań w kierunku załatwienia sprawy własności gruntu.</p> <p>Termin następnego zebrania ustalono na 13.01.2021. godz 18:00.</p>
Treść podjętych uchwał:	1. Uchwała Nr 1/2021 z dnia 5.01.2021 w przedmiocie przyjęcia Planu Remontowego na 2021 .
Załączniki:	Brak

Wiceprzewodnicząca RN


Anna Grodner

Przewodnicząca RN


Teresa Warszawska

Protokół Nr ...2..../2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 13.01.2021.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	13.01.2021.
Godz. rozp. i zak. posiedzenia	18.00 – 20.30
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	Wg listy obecności (w załączeniu) 7 osób oraz Zdalnie uczestniczyła H. Żórańska
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	Prezes SM, Lustrator, Gł. Księgowa (podpisy na liście obecności)
Imię i nazwisko przew. obrad	Teresa Warszawska
Porządek obrad	Omówienie przebiegu prac lustratora
Wnioski do porządku obrad	Brak
Sytuacja Prawna	<p>Lustrator Pani Halina Orlińska poinformowała, że na dzień dzisiejszy dokonała częściowej weryfikacji zaleceń polustracyjnych w części dotyczącej prac Rady Nadzorczej. Nie stwierdziła, aby za oceniany okres zaistniały okoliczności, o których była mowa w poprzedniej lustracji, tj. aby działania Rady Nadzorczej wchodziły w kompetencje Zarządu. Pani Lustrator podzieliła się swoimi uwagami na temat zastosowanych uzasadnień do uchwał Rady Nadzorczej stwierdzając, że powinny one zawierać uzasadnienie dostatecznie zrozumiałe dla wszystkich członków SM. Nie zakwestionowała natomiast prawidłowości podjętych uchwał.</p> <p>Pani Lustrator zwróciła uwagę, że zasadnym byłoby wprowadzenie zasady umieszczania listy obecności z podpisami osób uczestniczących, co nie oznacza że ich brak w poprzednich protokołach może świadczyć o nieprawidłowościach w sporządzaniu protokołów RN. Rada Nadzorcza postanowiła od razu wprowadzić zalecenia Lustratora i do niniejszego sprawozdania sporządzona została lista obecności.</p> <p>Lustrator zwróciła także uwagę na sposób prezentowania przez Zarząd stanu finansów w sprawozdaniu finansowym, informując o konieczności dokonania tej prezentacji wg nieruchomości wchodzących w skład SM. Zarząd uwzględni tę uwagę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za 2020 r.</p> <p>Lustrator poinformowała również, że zakończenie badania może zostać opóźnione w związku z tym, że ocena stanu finansowego za 2020 r. może nastąpić dopiero po sporządzeniu sprawozdania finansowego za 2020 r, co nastąpi dopiero 31 marca 2021 r. Wg gł. Księgowej obecnej na spotkaniu, p. A. Jałtoszuk nie jest możliwe wcześniejsze zakończenie prac nad sporządzeniem bilansu.</p> <p>Lustrator poinformowała także o wpływie pism zawierających krytyczne uwagi od niektórych mieszkańców SM Ar- Moczydło w odniesieniu do pracy Zarządu i Rady Nadzorczej. Uwagi zawarte w pismach będą przedmiotem</p>

	<p>analizy Lustratora, co może wpłynąć na wydłużenie pracy Lustratora oraz na wzrost kosztów przeprowadzenia lustracji.</p> <p>Rada Nadzorcza została także poinformowana o zaplanowanym przez Lustratora spotkaniu z mieszkańcami i możliwości uczestniczenia w tej rozmowie członków RN i Zarządu. O terminie spotkania Rada Nadzorcza zostanie poinformowana za pośrednictwem Zarządu. Na tym spotkanie zakończono.</p>
Treść podjętych uchwał:	Brak
Załączniki:	Nr. 1 Lista obecności na posiedzeniu RN w dniu 13 stycznia 2021 r.

Wiceprzewodnicząca RN

Anna Gródner

Przewodnicząca RN

Teresa Warszawska

Protokół Nr ...3...../2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 16.02.2021.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	16.02.2021.
Godz. rozp. i zak. posiedzenia	19.00 – 22.30
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	<u>Wg listy obecności (w załączeniu):</u> Teresa Warszawska, Anna Grodner, Ewa Dudzińska, Tomasz Suprowicz oraz zdalnie uczestniczyła H. Żórańska
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	Anna Skutkiewicz (zdalnie) i Zbigniew Furman (podpis na liście obecności)
Imię i nazwisko przew. obrad	Teresa Warszawska
Porządek obrad	Omówienie spraw do wykonania przez Zarząd określonych w protokole Nr 20/2020 z dnia 29.12.2020 oraz w protokole 1/2021 z dnia 5.01.2021
Wnioski do porządku obrad	Omówienie złożonych pism przez mieszkańców do Zarządu – zgłosił Zb. Furman
Sytuacja Prawna	<p>Tematy wymienione do załatwienia przez Zarząd w protokole Nr 20/2020 z dnia 29.12.2020 i Nr 1/2021 z dnia 5.01.2021:</p> <p>1. Plan finansowo – gospodarczy na 2021 r. uwzględniający wydatek na tworzenie strony internetowej dla SM AR – Moczydło oraz rezerwę na ewentualność awarii bram garażowych.</p> <p><u>Zadanie zrealizowane częściowo.</u></p> <p>Zarząd przygotował projekt planu finansowo-gospodarczego, w którym wyeliminował wzrost kosztów z tytułu składek ZUS oraz zapewnił zabezpieczenie środków na uruchomienie strony internetowej oraz konserwację bram garażowych. W pozycji „obsługa księgową” Zarząd zredukował wzrost kosztów z pierwotnie wskazywanej kwoty 4 456,91 zł do kwoty 1 000 zł, oraz w pozycji „obsługa prawna” Zarząd zredukował wzrost kosztów z pierwotnie wskazywanej kwoty 6 176,36 zł do kwoty 2 000 zł . Zarząd jednocześnie poinformował, że nastąpił błąd w poprzednim projekcie planu w wykazanej kwocie planowanego wykonania kosztów za 2020 w pozycji „obsługa prawna”, co zawyżyło wykonanie o kwotę 2 560,64 zł. W obecnie przedłożonym projekcie wykazana kwota jest prawidłowa.</p> <p>Plan został szczegółowo omówiony. Z uwagi jednak na brak pisemnego uzasadnienia, m.in. uzasadniającego wzrost kosztów w pozycjach, które wynikają z zawartych umów , Rada Nadzorcza nie podjęła uchwały zatwierdzającej projekt planu. Zarząd przygotowuje plan z uzasadnieniem na następne spotkanie RN.</p>

2. Informacja na temat terminów reakcji na awarie bram garażowych w projekcie umowy na likwidację awarii.

Zadanie w trakcie realizacji.

Zarząd poinformował, że jest na etapie zbierania ofert. Umowa zostanie doprecyzowana po rozpoznaniu rynku, przy czym Zarząd planuje, aby wynegocjować krótki czas reakcji na awarie. Zarząd na bieżąco będzie informował o efektach negocjacji.

3. Wykaz zleceń poza umową o świadczenie obsługi prawnej dla Kancelarii Adwokackiej wraz z uzasadnieniem Zarządu na takie zlecenia.

Zadanie zrealizowane częściowo.

Zarząd przedstawił uzasadnienie do zmiany Polityki bezpieczeństwa danych osobowych. Kancelaria Adwokacka opracowała Księgę Procedur a Zarząd ją zatwierdził w grudniu ub. roku. Koszt wykonanej pracy został przez Zarząd zatwierdzony na kwotę 1 300 zł netto.

RN po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Zarządu zleciła Zarządowi przedłożenie do zapoznania się z zatwierdzoną Księgą Procedur oraz wykazanie na gruncie podpisanej umowy z Kancelaria Adwokacką, że wykonana praca wykraczała poza jej zakres.

4. Symulacja obciążenia finansowego dla SM w przypadku, gdyby na posiedzeniu WZ podjęto uchwałę o zaciągnięciu sumy zobowiązań w większej kwocie od dotychczasowej, co umożliwiłoby zaciągnięcie kredytu na realizację kosztów remontu balkonów na wszystkich budynkach SM AR – Moczydło.

Zadanie zrealizowane częściowo.

Zarząd przedstawił kalkulację kosztów w wersji umożliwiającej realizację remontu wszystkich pozostałych balkonów przy założeniu, że remont balkonów w ilości 21 sztuk zaplanowany na 2021 r. zostanie zrealizowany ze środków bieżących, zaś pozostałe 42 szt. balkonów zostaną sfinansowane z kredytu. Taka prognoza wiąże się z koniecznością zaciągnięcia zwiększenia wpłat na fundusz remontowy w kwotach uzależnionych od ilości lat, w których nastąpiłaby spłata kredytu. Notatka w sprawie prognozy napraw 42 balkonów w załączeniu.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z materiałami

poleciła opracowanie prognozy w drugim wariantcie, który zakładałby finansowanie balkonów w ilości 63 szt. (21 zaplanowanych na rok bieżący i 42 na lata następne) z wykorzystaniem środków bieżących i kredytu bez zwiększania kwoty na fundusz remontowy. Rada Nadzorcza przypomniała, że podejmując uchwałę o zwiększeniu kwoty na fundusz remontowy uwzględniała możliwość ewentualnego zwiększenia sumy zobowiązań na okoliczność realizowania dodatkowych potrzeb inwestycyjnych.

5. Symulacja kosztów remontu dachów na wszystkich budynkach SM AR-Moczydło.

Zadanie zrealizowane częściowo.

Zarząd przedstawił wstępną ocenę możliwości przeprowadzenia remontu dachów podając, że możliwa jest ona do przeprowadzenia w trzech wariantach:

1. częściowej wymiany kominów i okien połaciowych (80 szt. na każdym dachu budynków M.8 i M.10) oraz 104 okien P.L. 8), oraz częściowego uzupełnienia ocieplenia dachów, która szacowana jest na koszt po 482 000 zł dla budynków M.8 i M.10 oraz dla budynku P.L. 8 w kwocie 483 000 zł,
2. całkowitej wymiany kominów i okien połaciowych (80 szt. na każdym dachu budynków M.8 i M.10) oraz 104 okien P.L. 8), oraz uzupełnienia ocieplenia dachów, która szacowana jest na koszt po 587 000 zł dla budynków M.8 i M.10 oraz dla budynku P.L. 8 w kwocie 531 000 zł,
3. wymiany wszystkich kominów i w zakresie niezbędnym okien połaciowych i w zakresie niezbędnym uszczelnienia dachu.

Rada Nadzorcza zapoznała się z przedstawionymi argumentami Zarządu i zgodziła się z propozycją Zarządu, aby uszczegółowić wariant trzeci do końca kwietnia br.

6. Pismo Zarządu do mieszkańców budynku Pod Lipą 8 informujące o podjętych działaniach zmierzających do załatwienia sprawy przekształcenia prawa własności gruntu.

Zadanie niezrealizowane

Zarząd poinformował o obiektywnych okolicznościach uniemożliwiających dokonanie przekształcenia prawa własności. Rada Nadzorcza wysłuchała argumentów, jednak podtrzymuje swoje stanowisko o konieczności poinformowania mieszkańców o istniejących problemach w tym

zakresie. Zarząd poczyni starania co do uzyskania dodatkowych informacji a następnie przygotowuje pismo do mieszkańców budynku P.L. 8.

Dodatkowo zostały omówione następujące zagadnienia:

1. Pisma mieszkańców odnoszące się do:
 - a). wyrażenia zgody na działalność handlową w jednym z lokali – Rada Nadzorcza zaakceptowała propozycję Zarządu na przeprowadzenie ankiety wśród mieszkańców AR- Moczydło
 - b). wyrażenia zgody na przeniesienie urządzenia chłodniczego umieszczonego z garażu budynku M.10 z uwagi na wywoływany nim hałas. Rada Nadzorcza zaakceptowała propozycje Zarządu na temat negocjacji ze sklepem Carrefour.
2. Rada Nadzorcza zapoznała się ze wstępną treścią umowy dotyczącej prowadzenia strony internetowej. Sprawa jest w toku negocjacji.

Rada Nadzorcza poleciła Zarządowi przygotowanie na następne spotkanie RN, które zostaje wyznaczone na datę 23 lutego br. następujących dokumentów:

1. projektu planu finansowo – gospodarczego na 2021 rok wraz z uzasadnieniem.
2. przedłożenie do zapoznania się z zatwierdzoną Księgą Procedur oraz wykazanie na gruncie podpisanej umowy z Kancelaria Adwokacką, że wykonana praca wykraczała poza jej zakres
3. prognozy dotyczącej remontu balkonów w drugim wariantcie, który zakładałby finansowanie balkonów w ilości 63 szt. (21 zaplanowanych na rok bieżący i 42 na lata następne) z wykorzystaniem środków bieżących i kredytu bez zwiększania kwoty na fundusz remontowy.

Rada Nadzorcza poleciła Zarządowi przygotowanie w terminie do końca kwietnia br.

1. Przygotowanie koncepcji remontu dachu wg wariantu trzeciego, tj. wymiany wszystkich kominów i w zakresie niezbędnym okien połaciowych i w zakresie niezbędnym uszczelnienia dachu.

Rada Nadzorcza przypomina także, aby Zarząd na bieżąco informował o:

1. przygotowaniu koncepcji, którą zgłosił Zarząd 5.01.2021w odniesieniu do zmiany sposobu ochrony budynków AR – Moczydło,
2. ewentualnym terminie spotkania lustratora z mieszkańcami z udziałem przedstawicieli Zarządu oraz RN, o czym Rada Nadzorcza została poinformowana w dniu 5.01.2021 na spotkaniu z lustratorem,
3. uzyskanych ofertach dotyczących reakcji na awarie bram garażowych w projekcie umowy na likwidację

	<p>awarii wymiany wszystkich kominów i w zakresie niezbędnym okien połaciowych i w zakresie niezbędnym uszczelnienia dachu.</p> <p>4. sporządzeniu pisma Zarządu do mieszkańców budynku Pod Lipą 8 informującym o podjętych działaniach zmierzających do załatwienia sprawy przekształcenia prawa własności gruntu.</p>
<p>Treść podjętych uchwał:</p> <p>Załączniki:</p>	<p>Brak</p> <p>Nr.1 Lista obecności na posiedzeniu RN w dniu 8.02.2021</p> <p>Nr 2. Notatka dla Rady Nadzorczej w/s prognozy napraw 42 balkonów</p>

Wiceprzewodnicząca RN

Anna Grodner

Przewodnicząca RN

Teresa Warszawska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„AR-Moczydło”
ul. Mielczarskiego 8, 02-798 Warszawa
tel. 22 648 15 55, e-mail: admmoczydlo@gmail.com
NIP 525-00-11-119, REGON 0101143973,
BOŚ 16 1540 1157 2115 9856 2315 0001

201k.Nr2
010 prot. 3/2021
2 du. 16.02.2021
(3karty) (1)

NOTATKA DLA RADY NADZORCZEJ W/S PROGNOZY NAPRAW 42 BALKONÓW

1. Stan aktualny

- w 2019 r wyremontowano	M8	1 szt.
- w 2020 r. wyremontowano	M8	24 szt.
	M10	6 szt.
	PL8	3 szt.

	Razem	34 szt
- plan na 2021	M8	3 szt.
	M10	9 szt
	PL8	9 szt

	Razem	21 szt.
- pozostanie		42 szt.
RAZEM		97 szt.

2. Prognoza cenowa w załączonej tabeli.

Wornene 10.02.2021

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

PROGNOZA KOSZTÓW REMONTU 42 BALKONÓW W 2022
CENA (brutto) 41 BALKONÓW 2022

ZESTAWIENIE

BALKON	WIELKOŚĆ	CENA (brutto)	CENA REM CAŁKOWITEGO	CENA REM CZĘŚCIOWEGO
DUŻY				
POWIERZCHNIA	9,99	1 569,95	15 683,80	
CZEŚCIOWA		1 028,19		10 271,62
DŁ. BALUSTRADY	9,15	799,00	7 310,85	7 310,85
			22 994,65	17 582,47
MAŁY				
POWIERZCHNIA	5,67	1 569,95	8 901,62	
CZEŚCIOWA		1 028,19		5 829,84
DŁ. BALUSTRADY	6,75	799,00	5 393,25	5 393,25
			14 294,87	11 223,09

		ILOŚĆ	CENA REM CAŁKOWITEGO	CENA REM CZĘŚCIOWEGO
M10	DUŻY	1	22 994,65	22 994,65
	MAŁY	19	14 294,87	271 602,46
M8	DUŻY	1	22 994,65	22 994,65
	MAŁY	9	14 294,87	128 653,80
PL8	DUŻY	6	22 994,65	137 967,90
	MAŁY	6	14 294,87	85 769,20
		42		669 982,67

		ILOŚĆ	CENA REM CZĘŚCIOWEGO
M10	DUŻY	1	17 582,47
	MAŁY	19	11 223,09
M8	DUŻY	1	17 582,47
	MAŁY	9	11 223,09
PL8	DUŻY	6	17 582,47
	MAŁY	6	11 223,09
		42	522 244,71

669 982,67
66 998,27
736 980,93

X 10%
RAZEM

Koszt 736 980,93
Ilość m2 11 255,10

Jednorazowo 1 m2
Rok 1 m2
2 lata 1 m2
3 lata 1 m2
4 lata 1 m2
5 lat 1 m2

65,48
5,46
2,73
1,82
1,36
1,09

+koszt kredytu

10.02.2021
WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

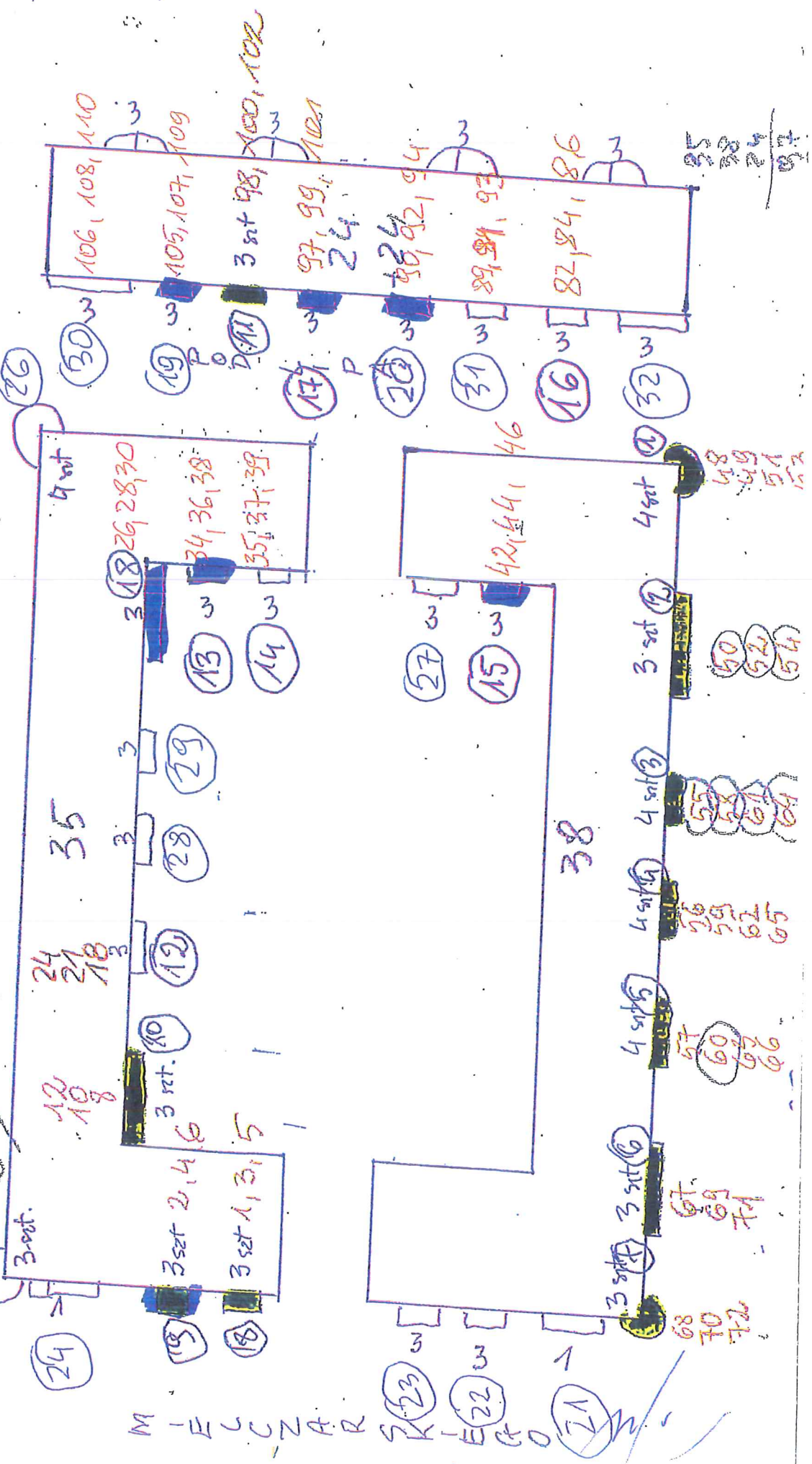
29

- elo reinitu 2021
- de reinitu 2020
- MP, Amestek
- ilose haleansu

EKOLOGICZNA

Prof. J. J. J.

25



M I E C U N A R S K I E C I O

95
88
24
97

48
49
51
52

50
52
54

56
59
62
65

57
60
63
66

68
70
72

Protokół Nr ...4..../2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 23.02.2021.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	23.02.2021.
Godz. rozp. i zak. posiedzenia	19.00 – 21.40
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	<p><u>Wg listy obecności (w załączeniu):</u> Teresa Warszawska, Anna Grodner oraz zdalnie uczestniczyła H. Żórańska</p>
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	Anna Skutkiewicz i Zbigniew Furman (podpis na liście obecności)
Imię i nazwisko przew. obrad	Teresa Warszawska
Porządek obrad	Omówienie spraw do wykonania przez Zarząd określonych w protokole Nr 3.2021 z dnia 16.02.2021
Wnioski do porządku obrad	<p>1. Efekt finansowy windykacji należności – zgłosiła wiceprzewodnicząca RN Anna Grodner</p>
Sytuacja Prawna	<p>Tematy wymienione do załatwienia przez Zarząd w protokole Nr 3/2021 z dnia 16.02.2021:</p> <p>1. Plan finansowo – gospodarczy na 2021 r. z uzasadnieniem</p> <p><u>Zadanie zrealizowane.</u></p> <p>Zarząd przygotował projekt planu finansowo-gospodarczego wraz z uzasadnieniem, w którym została zawarta informacja <u>o każdorazowym informowaniu RN o konieczności realizowania wydatku poza kwoty wynikające z zawartych umów w celu uzyskania zgody na dokonanie wydatku.</u> Plan zawiera w kilku pozycjach niewielkie rezerwy na nieprzewidziane okoliczności, jednak <u>uruchomienie rezerw będzie uzależnione od zgody RN.</u> Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z uzasadnieniem Zarządu i kwotami zawartymi w projekcie planu podjęła uchwałę zatwierdzającą ten projekt. Uchwała została podjęta jednomyślnie przez członków RN. Podpisy pod uchwałą złożyli na miejscu wszyscy obecni członkowie RN . Pani H. Żórańska uczestnicząca zdalnie w posiedzeniu zagłosowała za przyjęciem uchwały za pomocą kontaktu telefonicznego. Uchwała została doręczona do domu P. H. Żórańskiej, która złożyła na niej swój podpis.</p> <p>2. Zapoznanie się z Księgą Procedur oraz z uzasadnieniem Zarządu, że sporządzenie przez Kancelarię Adwokacką tej Księgi wykraczało poza umowę zawartą przez SM AR-Moczydło z tą Kancelarią.</p> <p><u>Zadanie zrealizowane.</u></p>

Zarząd przedstawił Księżę procedur przygotowaną przez Kancelarię Adwokacką oraz umowę zawartą z Kancelarią. Powołał się na §1 p. 1.3 tej umowy, z którego wynika przekroczenie zakresu usług przyjętych w umowie przy sporządzaniu Księgi Procedur.

3. Zapoznanie się z prognozą dotyczącą remontu balkonów w drugim wariantcie, który zakładałby finansowanie balkonów w ilości 63 szt. (21 zaplanowanych na rok bieżący i 42 na lata następne) z wykorzystaniem środków bieżących i kredytu bez zwiększania kwoty na fundusz remontowy.

Zadanie zrealizowane.

RN przyjęła do wiadomości przygotowaną przez Zarząd informację na temat możliwości finansowania remontu balkonów, w tym remontu wszystkich balkonów z opcją kredytu (co jest w gestii WZ). Przedstawiona prognoza pokazała możliwość spłaty dodatkowego kredytu w ramach obecnego Funduszu Remontowego, a pozostała kwota pozwoliłaby na rozpoczęcie prac naprawczych dachów budynków. W razie pojawienia się możliwości zwołania WZ, Zarząd przygotowuje informację na wyżej poruszony temat, a WZ członków Spółdzielni podejmie decyzję. Notatka dla RN w/s prognozy napraw 42 balkonów wg drugiego wariantu stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

4. Omówienie koncepcji w odniesieniu do zmiany sposobu ochrony budynków AR – Moczydło.

Zarząd przedstawił koncepcję zmiany ochrony w Spółdzielni z fizycznej na całodobową zdalną obserwację z aktywnym systemem monitoringu i mobilnym patrolem. RN akceptuje tę koncepcję i prosi o pozyskanie kilku ofert od firm zajmujących się taką formą ochrony.

5. Serwis bram garażowych

RN zapoznała się z warunkami reakcji na awarie, które Zarząd negocjuje z wybraną firmą mającą zająć się serwisem bram garażowych. W najbliższym czasie zostanie podpisana umowa, po uzgodnieniu wszystkich warunków.

Dodatkowo zostały omówione następujące zagadnienia:

6. Windykacja należności SM AR – Moczydło. Rada Nadzorcza przypomniała, że Zarząd powinien opracować do końca stycznia 2021 r. zestawienie kwot z efektów windykacji. Zarząd poinformował o zawieszonym postępowaniu egzekucyjnym wobec jednego z mieszkańców. Na następne spotkanie Zarząd opracuje szczegółowe wykazy dotyczące windykacji należności wg wyszczególnienia zawartego w niniejszym protokole.

Rada Nadzorcza poleciła Zarządowi przygotowanie na następne spotkanie RN, które zostaje wyznaczone na datę 9 marca br. godz. 19.00 następujących dokumentów:

1. wykaz zawierający kwoty wyegzekwowane w drodze uruchomionej przez Zarząd windykacji należności SM w okresie od 1.01.2020 r. do 28.02.2021 r.
2. wykaz zawierający kwoty do wyegzekwowania w drodze uruchomionej przez Zarząd windykacji należności SM AR-Moczydło w okresie od 1.01.2020 do 28.02.2021 r.
3. wykaz zaległości z tytułu nieuregulowania należności powyżej 3 miesięcy od daty ich powstania, które nie zostały objęte upomnieniem, bądź innym działaniem windykacyjnym
4. wykaz spraw prowadzonych przez komornika sądowego i efekt tych postępowań oraz koszty komorników związane z prowadzeniem spraw.

Rada Nadzorcza przypomina Zarządowi o konieczności przygotowanie w terminie do końca kwietnia br.

1. koncepcji remontu dachu tj. remontu kominów i w zakresie niezbędnym okien połaciowych i uszczelnienia dachu, po sprawdzeniu ich stanu.

Rada Nadzorcza przypomina także, aby Zarząd na bieżąco informował o:

1. ewentualnym terminie spotkania lustratora z mieszkańcami z udziałem przedstawicieli Zarządu oraz RN, o czym RN została poinformowana w dniu 5.01.2021 na spotkaniu z lustratorem,
2. sporządzeniu pisma Zarządu do mieszkańców budynku Pod Lipą 8 informującym o podjętych działaniach zmierzających do załatwienia sprawy przekształcenia prawa własności gruntu.
3. RN prosi o przesłanie drogą elektroniczną protokołów ze spotkań Zarządu

Treść podjętych uchwał:

1. Uchwała RN nr 2/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-

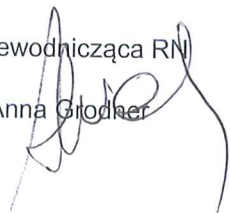
Załączniki:

gospodarczego na 2021r. wraz z uzasadnieniem

1. Lista obecności na posiedzeniu RN w dniu 23.02.2021
2. Notatka dla RN w/s prognozy napraw 42 balkonów wg drugiego wariantu

Wiceprzewodnicząca RN

Anna Grodner



Przewodnicząca RN

Teresa Warszawska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„AR-Moczydło”
ul. Mielczarskiego 8, 02-798 Warszawa
tel. 22 648 15 55, e-mail: admnoczydlo@gmail.com
NIP 525-00-11-119, REGON 0101143973,
BOŚ 16 1540 1157 2115 9856 2315 0001

NOTATKA DLA RADY NADZORCZEJ W/S PROGNOZY NAPRAW 42 BALKONÓW

1. Stan aktualny

- w 2019 r wyremontowano	M8	1 szt.
- w 2020 r. wyremontowano	M8	24 szt.
	M10	6 szt.
	PL8	3 szt.

	Razem	34 szt
- plan na 2021	M8	3 szt.
	M10	9 szt
	PL8	9 szt

	Razem	21 szt.
- pozostanie		42 szt.
RAZEM		97 szt.

2. Prognoza cenowa w załączonej tabeli.

Wornowe 10.02.2021

WICEPREZES ZARZADU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furmań

PREZES ZARZADU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

PROGNOZA KOSZTÓW REMONTU 42 BALKONÓW W 2022
CENA (brutto) 41 BALKONÓW 2022

ZESTAWIENIE

BALKON	WIELKOŚĆ	CENA (brutto)	CENA REM CAŁKOWITEGO	CENA REM CZĘŚCIOWEGO
DUŻY				
POWIERZCHNIA	9,99	1 569,95	15 683,80	
CZEŚĆCIOWA	1 028,19			10 271,62
DŁ. BALUSTRADY	9,15	799,00	7 310,85	7 310,85
			22 994,65	17 582,47
MAŁY				
POWIERZCHNIA	5,67	1 569,95	8 901,62	
CZEŚĆCIOWA	1 028,19			5 829,84
DŁ. BALUSTRADY	6,75	799,00	5 393,25	5 393,25
			14 294,87	11 223,09

	ILOŚĆ	CENA REM CAŁKOWITEGO	
M10	DUŻY 1 MAŁY 19	22 994,65 14 294,87	22 994,65 271 602,46
M8	DUŻY 1 MAŁY 9	22 994,65 14 294,87	22 994,65 128 653,80
PL8	DUŻY 6 MAŁY 6	22 994,65 14 294,87	137 967,90 85 769,20
			669 982,67

	ILOŚĆ	CENA REM CZĘŚCIOWEGO	
M10	DUŻY 1 MAŁY 19	17 582,47 11 223,09	17 582,47 213 238,66
M8	DUŻY 1 MAŁY 9	17 582,47 11 223,09	17 582,47 101 007,79
PL8	DUŻY 6 MAŁY 6	17 582,47 11 223,09	105 494,81 67 338,52
			522 244,71

669 982,67
66 998,27
736 980,93

X 10%
RAZEM

Koszt 736 980,93
Ilość m2 11 255,10

Jednorazowo 1 m2
Rok 1 m2
2 lata 1 m2
3 lata 1 m2
4 lata 1 m2
5 lat 1 m2

+koszt kredytu
65,48
5,46
2,73
1,82
1,36
1,09

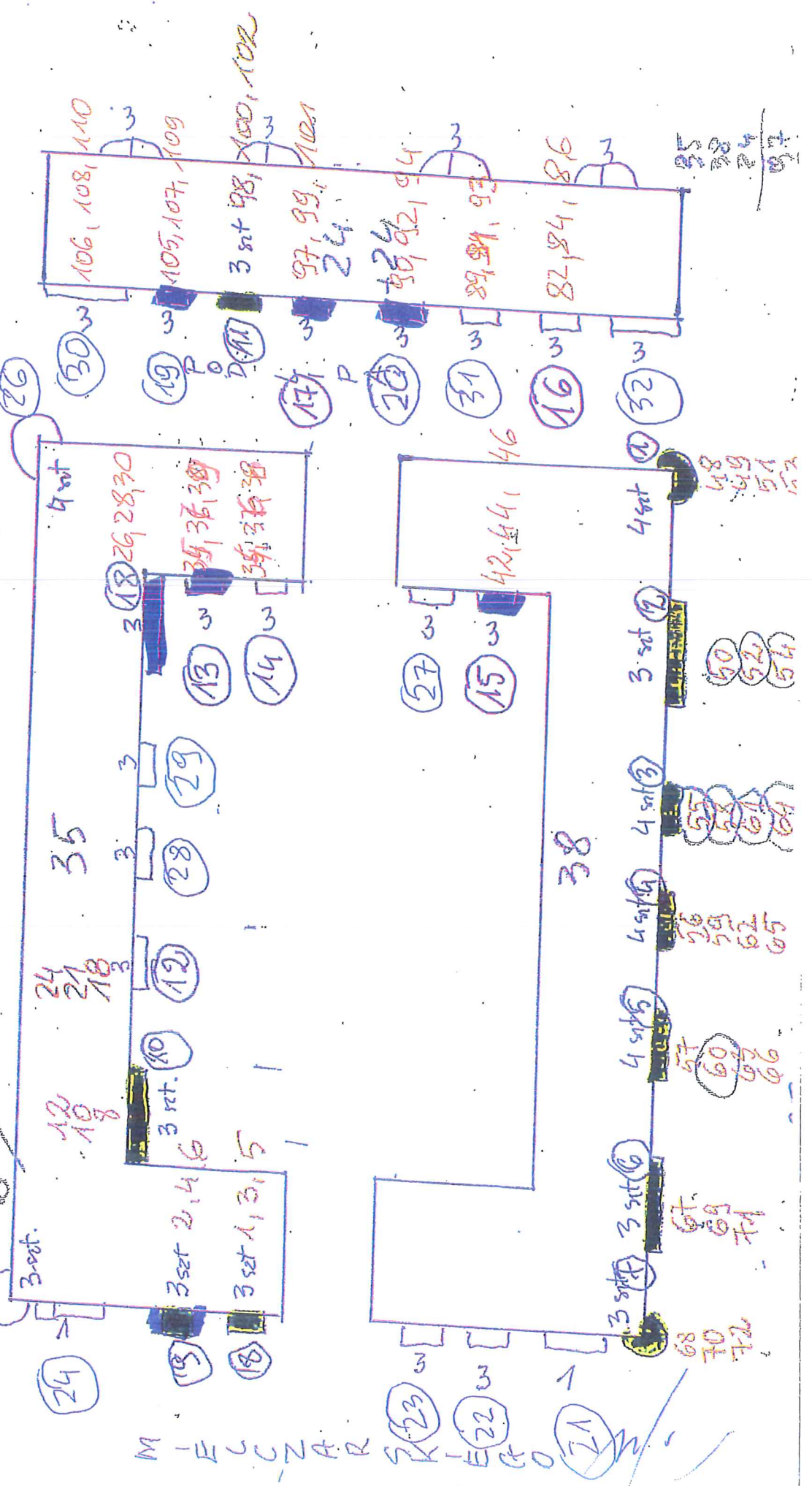
10.09.2021
WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR/Mieczyno”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR/Mieczyno”
Anna Skutkiewicz

Prof. J. J. J.

EKOLOGICZNA

- do remontu 2021
- do remontu 2020
- MP: ~~...~~
- IOSE: ~~...~~



M - E C U N A R

Z K E G O

21

35
38
24
97

48
49
51
52

50
52
54

55
57
61
64

56
59
62
65

57
60
63
66

67
69
71

68
70
72

Protokół Nr 5 /2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 09.03.2021.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	09.03.2021.
Godz. rozp. i zak. posiedzenia	18.00 – 20.40
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	<u>Wg listy obecności (w załączeniu):</u> Anna Grodner, Tomasz Suprowicz, Ewa Dudzińska oraz zdalnie uczestniczyła H. Żórańska
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	Anna Skutkiewicz i Rafał Sikora – biuro prawne (podpis na liście obecności)
Imię i nazwisko przew. obrad	Anna Grodner
Porządek obrad	1/ Omówienie zaległości na podstawie wykazów zapisanych w raporcie RN z dnia 23.02.2021. (z udziałem p. mecenasa R. Sikory) 2/ Termin spotkania Lustrator – członkowie spółdzielni 3/ Temat ochrony osiedla. 4/ Protokoły ze spotkań Zarządu 5/ Pismo do mieszkańców budynku Pod Lipą 8 w sprawie przekształcenia własności gruntu
Wnioski do porządku obrad	Temat rozszerzenia zadań Kancelarii prawnej zgłoszony przez mec. R. Sikorę
Stan spraw/przebieg	Adn. 1. <u>Zadanie niezrealizowane</u> - Zgodnie z punktem 6 Protokołu nr 4/2021 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.02.2021. Zarząd Spółdzielni Ar Moczydło winien przedstawić na posiedzeniu RN w dniu dzisiejszym dokumenty wg. pkt od 1 do 4, zawierające wykazy kwot wyegzekwowanych, do wyegzekwowania, należności powyżej trzech miesięcy od daty powstania nie objęte wezwaniami do zapłaty, wykaz spraw prowadzonych przez komorników z zestawieniem kosztów i efektów. Żaden z tych dokumentów nie został przedstawiony na posiedzeniu. - Zarząd przedstawił ogólne zestawienie należności na koniec lutego 2021 w rozbiciu na poszczególne lokale przy czym saldo na dzień 28.02.2021. wynosi: Ogółem saldo winien: 279.646,24 PLN Ogółem saldo ma: 65.780,03 PLN Jednocześnie Zarząd stwierdził, że zaległości pochodzą głównie z okresu przed 2020 rokiem, a płatności bieżące za wyjątkiem kilku lokali przebiegają bez większych opóźnień. Problem stanowią głównie starsze należności i dotyczą one 8 lokali gdzie zaległości są na kwoty powyżej 5 tysięcy PLN, przy czym w kilku sprawach prowadzone jest postępowanie komornicze. - Zlecono Zarządowi przedstawienie : a/ stanu realizacji działań windykacyjnych dla dłużników z kwotami powyżej 5 tys PLN (osiem lokali) ze szczegółowym omówieniem sytuacji,

b/ zestawienia i planu działania wobec osób notorycznie uchylających się od terminowego wnoszenia opłat,
c/ sytuacji w zakresie trudnych zaległości, grożących przedawnieniem roszczenia.

-Termin złożenia tych dokumentów przez Zarząd ustalono na kolejne posiedzenie RN tj. na 23.03.2021.

- Mec. Sikora omówił problem windykacyjny powstały w lokalu w budynku Mielczarskiego 10, gdzie kwota zaległych należności osiągnęła ponad 118 tysięcy złotych, a wskutek zgonu właściciela jest prowadzone postępowanie spadkowe, które może zahamować na dłuższy okres dalsze działania komornicze.

- Rada Nadzorcza zaleca Zarządowi poświęcenie szczególnej uwagi sprawom terminowych płatności i egzekwowaniu zaległych należności

Adn 2.

Zadanie niezrealizowane z przyczyn niezależnych od Zarządu

- Termin spotkania lustratora z mieszkańcami z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rady Nadzorczej - ze względu na wykonywanie przez lustratora obowiązków w innej części kraju Zarząd nie dokonał uzgodnienia tego terminu.

RN zwraca uwagę na fakt, że ze względu na zbliżający się termin zakończenia lustracji spotkanie **winno odbyć się do końca marca.**

Adn. 3.

Zadanie niezrealizowane

Zarząd poinformował o złożeniu wypowiedzenia umowy firmie ochroniarskiej, z którą współpracujemy w zakresie ochrony mienia Spółdzielni Ar Moczydło.

Koncepcja zmiany formy ochrony została określona na poprzednim spotkaniu.

Zarząd stwierdził, że nie wpłynęła żadna oferta od poprzedniego spotkania z RN wobec tego nie przedstawił żadnych ofert, które byłyby zgodne z tą koncepcją(oferta przedstawiona na poprzednim spotkaniu z Zarządem nie była atrakcyjna biorąc pod uwagę stosunek ceny do usługi).

RN oczekuje dalszych działań Zarządu w kwestii poszukiwania firmy ochroniarskiej i o poinformowanie RN o sytuacji w tym temacie na najbliższym spotkaniu 23.03.

Adn. 4.

Zadanie niezrealizowane

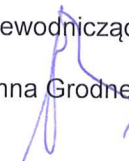
Zarząd nie przesłał protokołów ze spotkań Zarządu, o które prosiła RN.

Zarząd został ponownie poproszony o przekazanie tych dokumentów Radzie Nadzorczej **do końca br tygodnia tj. do 13.03.2021.**

	<p>Adn. 5.</p> <p><u>Zadanie zrealizowane</u></p> <p>Zarząd przedstawił projekt pisma do mieszkańców budynku Pod Lipa 8 w sprawie działań na rzecz wyjaśnienia sytuacji w związku z zatrzymaniem realizacji procesu przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności dla tego budynku. Pismo zostanie powielone i włożone do skrzynek pocztowych.</p> <p>Adn. 6 (poza porządkiem obrad)</p> <p>Na posiedzeniu obecny był właściciel Kancelarii Prawnej adwokat Pan Rafał Sikora.</p> <p>Omówiono prowadzone sprawy, jak też wyniki niektórych już zakończonych. Uwzględniając wzrost ilości spraw, które są i będą prowadzone przez Kancelarię, pojawienie się spraw windykacyjnych na dużą skalę, mec. Sikora uznał konieczność zwiększenia czasu świadczenia obsługi.</p> <p>Rada Nadzorcza po uzyskaniu właściwych dokumentów od Zarządu i Kancelarii Prawnej (zestawienie wszystkich spraw i ich stan oraz obowiązującej umowy) wypowie się w tej sprawie do następnego spotkania w dn. 23.03.</p> <p>Termin kolejnego posiedzenia RN uzgodniono na 16.03.2021. godz. 19:00.</p> <p>- Temat do porządku obrad: Uzgodnienie stanowiska RN odnośnie współpracy z Kancelarią Prawną.</p> <p>Termin następnego posiedzenia RN z udziałem Zarządu uzgodniono na 23.03.2021. godz. 19:00.</p> <p>- Tematy do porządku obrad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sprawa windykacji, zagrożonych długów i trudnych dłużników (p. 1 protokołu) 2. Termin spotkania lustrator-członkowie Spółdzielni 3. Sprawa firmy ochroniarskiej w spółdzielni 4. Protokoły ze spotkań Zarządu 5. Omówienie stanowiska RN odnośnie współpracy z Kancelarią Prawną.
Treść podjętych uchwał:	brak
Załączniki:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lista obecności na posiedzeniu RN w dniu 09.03.2021 2. Projekt pisma dla mieszkańców Pod Lipą 8.

Oprac. TS

Członek RN


Wiceprzewodnicząca RN

 Anna Grodner

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„AR-Moczydło”
ul. Mielczarskiego 8, 02-798 Warszawa
tel. 22 648 15 55, e-mail: admoczydlo@gmail.com
NIP 525-00-11-119, REGON 0101143973, BOŚ 16 1540 1157 2115 9856 2315 0001

Warszawa 22.02.2021

Rada Nadzorcza „AR Moczydło”

Struktura stawki odpisu na fundusz remontowy w wysokości:

1) 3 zł/m² wygląda następująco:

- 2,32 zł na obsługę kredytu (koszt 313 677,10)
- 0,68 zł na f. remontowy (+ f. rem. garaże 8,24 M8, M10, 8,15 PL8) =
103 451,04 zł

2) 5 zł/m²

- 2,32 zł na obsługę kredytu (koszt 313 677,10),
- 2,68 zł na f. rem. (+ f. rem. garaże 15 zł M8, M10, PL8) = **383 770,10 zł**

3) 5 zł/m² z dodatkowym kredytem 736 980,93 zł na 9 lat

- 2,26+0,81 = 3,07 zł na obsługę kredytu (koszt 305 581,04),
- 1,93 zł na f. remontowy (+ zwiększony odpis za garaże z 8,24 zł M8, M10, 8,15 zł PL8 na 15 zł) = **282 477,02 zł**

Powyższe dane są danymi szacunkowymi przy założeniu:

- 10 % wzrostu cen w 2022r.
- kosztu kredytu aktualnego tj. 305 581,04, czyli 2,26 zł/m²
- kosztu kredytu przyszłego 0,81 zł/m²
- nie znany WIBOR, marża, prowizja, opłata administracyjna, ewentualnie od kosztów zadłużenia i za gotowość.

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

INFORMACJA DLA WŁAŚCICIELI MIESZKAŃ DOTYCZĄCA POSTĘPOWANIA O PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL.POD LIPĄ 8 w WARSZA- WIE.

Szanowni Państwo

- w dniu 17.01.2019 r. SM „AR - MOCZYDŁO” wystąpiła do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Pod Lipą 8, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 43 z obrębu 1-11-12 o powierzchni 0,2171 ha, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA2M/00147788/ w prawo własności
- w dniu 30.03.2020 r., Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy Postanowieniem nr 3/2020 odmówił wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z uwagi na to, że przez część południową działki o nr ewidencyjnym 43 zabudowanej budynkiem Pod Lipą 8, przebiega ul. Na Przyzbie zaliczona do kategorii dróg publicznych, gminnych
- do czasu wydzielenia przez SM „AR - MOCZYDŁO” drogi publicznej, gminnej ul. Na Przyzbie z działki ewidencyjnej nr 43 z obrębu 1-11-12 nie jest możliwe wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
- w miesiącu kwietniu 2020 r., Zarząd SM „AR - MOCZYDŁO” opracował konspekt podziału nieruchomości / mapa drogowa / wskazując na poszczególne procedury, które należy wykonać
- w oparciu o GEOPORTAL 360 pl przeprowadzono analizę wszystkich przylegających działek do nieruchomości położonej przy ul. Pod Lipą 8 w celu ustalenia przebiegu ulicy Na Przyzbie w obszarze działki o nr ew. 43
- w dniu 26.05.2020 r., zlecono firmie „GEOMIX” USŁUGI GEODEZYJNE wykonanie wstępnego projektu mapy podziałowej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pod Lipą 8
- w dniu 15.07.2020 r., URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY BIURO ARCHITEKTURY i PLANOWANIA stwierdziło, że obecnie nie ma podstaw do opracowania analizy projektowanych linii rozgraniczających ulic Na Przyzbie i Pod Lipą z uwagi na brak decyzji lokalizacyjnej inwestycji celu publicznego
- z uwagi na to, że nie udało się odszukać decyzji lokalizacyjnej w archiwum spółdzielni w dniu 28.10.2020 r., wystąpiliśmy do URZĘDU DZIELNICY WARSZAWA URSYNÓW

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY i BUDOWNICTWA o odszukanie tego dokumentu w archiwach Urzędu

- w dniu 03.02.2021r. WYDZIAŁ ARCHITEKTURY i BUDOWNICTWA URZĘDU DZIELNICY URSYNÓW powiadomił nas, że nie odnaleziono decyzji lokalizacyjnej
- w dniu 04.03.2021 r. wystąpiliśmy do POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO o udostępnienie z zasobów archiwalnych decyzji lokalizacyjnej nr 20/91 znak UA-II-8331/1421/91 z dnia 11.06.91 stanowiącej załącznik do decyzji nr 1323/D/93 zezwalającej na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Mielczarskiego w Warszawie
decyzja również dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Pod Lipą 8
- w dniu 04.03.2021 r. wystąpiliśmy do ARCHIWUM MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY o udostępnienie z zasobów archiwalnych decyzji lokalizacyjnej nr 1323/D/93 znak UA-II-8331/142/91 z dnia 11.06.91

W związku z powyższym Zarząd SM „AR - MOCZYDŁO” podejmie dalsze skuteczne działania w celu przyspieszenia postępowania o podział nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Pod Lipą 8 w Warszawie.

O dalszych krokach w tym temacie będziemy informować Państwa na bieżąco.

Protokół Nr 6 /2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 16.03.2021.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	16.03.2021.
Godz. rozp. i zak. posiedzenia	19.00 – 20.30
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	<u>Wg listy obecności (w załączeniu):</u> Anna Grodner, Tomasz Suprowicz, Ewa Dudzińska oraz zdalnie uczestniczyła H. Żórańska
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	
Imię i nazwisko przew. obrad	Anna Grodner
Porządek obrad	- Temat do porządku obrad: 1/ Uzgodnienie stanowiska RN odnośnie współpracy z Kancelarią Prawną (KP). 2/ Sprawy bieżące.
Wnioski do porządku obrad	
Stan spraw/przebieg	Adn. 1. <u>Zadanie zrealizowane</u> Rada Nadzorcza przeanalizowała obecnie obowiązującą umowę z roku 2017, stanowiącą podstawę współpracy z KP w zakresie kosztów i zakresu wykonywanych obowiązków. Stwierdziła zarówno faktyczny wzrost kosztów w okresie 4 lat, jak też zwiększenie zakresu obowiązków i obciążenia KP. Uwzględniając możliwości finansowe Spółdzielni na obecnym etapie, ale też mając na uwadze konieczne remonty, sytuację w płatnościach i ilość postępowań wobec niepłacących mieszkańców, jak też ilość innych spraw spornych, które trzeba będzie prowadzić RN stwierdza: - faktyczną potrzebę zwiększenia ilości godzin pracy KP w zakresie miesięcznym z 16 do 18; - konieczność podniesienia wynagrodzenia dla KP; Aby zrealizować interesy Spółdzielni w tym zakresie , na obecnym etapie RN omówi z Zarządem możliwości finansowania wynagrodzenia KP oraz jego wysokość.
	Adn. 2. Zarząd przedstawił w dniu 15.03.2021. zestawienie sytuacyjne w zakresie największych i trudnych do wykonania windykcji w rozbiciu na poszczególne budynki. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się w dniu Posiedzenia z tym materiałem stwierdza: - Łączna kwota zaległych opłat na poszczególne budynki wynosi: a/ Mielczarskiego 8 - 78.960,45 PLN i dotyczy 18 lokali; b/ Mielczarskiego 10 - 152.051,54 PLN i dotyczy 12 lokali; c/ Pod Lipą 8 - 28.646,60 PLN i dotyczy 7 lokali;

Jm

	<p>Razem jest to kwota prawie 260 tysięcy złotych, co przy planowanych i koniecznych kosztach remontowych, jak też kosztach bieżącego utrzymania substancji majątkowej zagraża finansom Spółdzielni.</p> <p>Rada Nadzorcza zaleca Zarządowi prowadzenie działań w celu szybkiego wyegzekwowania tych należności i będzie comiesięcznie kontrolować działania Zarządu w tej sprawie.</p> <p>Termin następnego posiedzenia RN z udziałem Zarządu uzgodniono na 23.03.2021. godz. 19:00.</p> <p>- Tematy do porządku obrad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sprawa windykacji, zagrożonych długów i trudnych dłużników (p. 1 protokołu) 2. Termin spotkania lustrator-członkowie Spółdzielni 3. Sprawa firmy ochroniarskiej w spółdzielni 4. Protokoły ze spotkań Zarządu 5. Omówienie stanowiska RN odnośnie współpracy z Kancelarią Prawną. 6. Status strony internetowej (umowa i stopień wykonania) 7. Pismo do RN pp. Jarnickich w sprawie konfliktu z p. Z. Furmanem
Treść podjętych uchwał:	brak
Załączniki:	1. Lista obecności na posiedzeniu RN w dniu 16.03.2021

Oprac. TS

Członek RN

Wiceprzewodnicząca RN

Protokół Nr 7 /2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ar-Moczydło z dnia 13.04.2021.

Wyszczególnienie	Treść
Data posiedzenia	13.04.2021.
Godz. rozp. i zak. posiedzenia	19.00 – 21.30
Lista obecności/ Osoby uczestniczące	Wg listy obecności (Zał. Nr 1): Teresa Warszawska, Anna Grodner, Ewa Dudzińska oraz zdalnie uczestniczyła: H. Żórańska i Tomasz Suprowicz
Osoby zaproszone/ Osoby uczestniczące	Anna Skutkiewicz (podpis na liście obecności)
Imię i nazwisko przew. obrad	Teresa Warszawska
Porządek obrad	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sprawa windykacji, zagrożonych długów i trudnych dłużników 2. Termin spotkania Lustrator – Członkowie Spółdzielni 3. Sprawa firmy ochroniarskiej w Spółdzielni 4. Protokoły ze spotkań Zarządu 5. Omówienie stanowiska RN odnośnie współpracy z Kancelarią Prawną 6. Status strony internetowej (umowa i stopień wykonania) 7. Pismo do RN pp. Janickich w sprawie konfliktu z p. Z. Furmanem
Wnioski do porządku obrad	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wyznaczenie Członka RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu – wniosek o rozpatrzenie tego punktu jako dodatkowego i pierwszego w porządku obrad zgłosiła T. Warszawska Wniosek został jednogłośnie przyjęty przez wszystkich członków RN uczestniczących osobiście i zdalnie na posiedzeniu RN.
Stan spraw/przebieg	<p>Ad. 1. <u>Wyznaczenie Członka RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu</u></p> <p>Zadanie zrealizowane Prezes Spółdzielni Pani A. Skutkiewicz zasygnalizowała mailowo Członkom Rady Nadzorczej problem przedłużającej się nieobecności Wiceprezesa Zarządu p. Z. Furmana z powodu choroby, co przy dalszej trwającej takiej sytuacji zagraża płynności Spółdzielni. Problem został poparty okazaniem wykazu najbliższych faktur do zapłaty. Rada Nadzorcza przedyskutowała problem i ustaliła, że należy uzupełnić skład Zarządu o jedną osobę wyznaczoną z grona Członków Rady Nadzorczej. Taka decyzja umożliwi dokonywanie bieżących czynności zarządczych. Prawną możliwość do takiego działania zapewniają przepisy art. 56 § 1 Prawa Spółdzielczego. Na posiedzeniu została opracowana treść uchwały nr 3/2021 w sprawie wyznaczenie Członka RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu. W wyniku dyskusji ustalono, że kandydatem na delegowaną osobę ze składu Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu będzie Pan Tomasz Suprowicz. Pan Tomasz Suprowicz wyraził na to zgodę. Treść uchwały została odczytana przez Przewodniczącą RN Panią Teresę Warszawską a następnie zostało przeprowadzone głosowanie niejawne na sporządzonych odręcznie kartach głosowania (zał. Nr 2).</p>

W głosowaniu uczestniczyły wyłącznie osoby będące osobiście na posiedzeniu Rady Nadzorczej wg listy obecności w załączeniu do protokołu. Po głosowaniu wyniki głosowania odczytała Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Anna Grodner. Na trzy osoby uczestniczące w głosowaniu za przyjęciem uchwały Nr 3/2021 opowiedziały się trzy osoby. Uchwała RN Nr 3/2021 z dnia 13 kwietnia 2021 r. została przyjęta jednomyślnie .

Ad 2.

Sprawa windykacji, zagrożonych długów i trudnych dłużników

Zadanie zrealizowane

Zarząd przedstawił imienne wykazy dłużników wraz ze szczegółową informacją na temat podjętych czynności. Sprawami windykacji zajmuje się Kancelaria Adwokacka.

Ad. 3.

Termin spotkania Lustrator – Członkowie Spółdzielni

Zadanie niezrealizowane z przyczyn niezależnych od Zarządu

Termin spotkania Lustratora z mieszkańcami z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rady Nadzorczej nie został nadal ustalony.

Prezes Zarządu poinformowała, że Lustrator zawnioskowała o przesunięcie terminu sporządzenia protokołu z lustracji o 2 miesiące. Zarząd przygotował aneks do umowy w tej sprawie. Sprawa jest w toku.

Ad. 4.

Sprawa firmy ochroniarskiej w Spółdzielni

Zadanie niezrealizowane

Prezes Zarządu zdementowała informację przekazaną na spotkaniu z Radą Nadzorczą w marcu br., że zostało złożone wypowiedzenie umowy firmie ochroniarskiej, z którą współpracujemy w zakresie ochrony mienia Spółdzielni Ar Moczydło.

Zarząd nie opracował nadal nowej korzystnej dla Spółdzielni Mieszkaniowej koncepcji zmiany formy ochrony mienia Spółdzielni. **RN oczekuje dalszych działań Zarządu w kwestii opracowania nowej koncepcji ochrony mienia Spółdzielni z uwzględnieniem kryterium gospodarności. Zadanie do bieżącej realizacji.**

Ad. 5.

Protokoły ze spotkań Zarządu

Zadanie zrealizowane

Zarząd przesłał protokoły ze spotkań Zarządu. Prezes Zarządu wyjaśniła, że protokoły Zarządu zawierają liczne załączniki, które stanowiły podstawę do prac Rady Nadzorczej na poszczególnych posiedzeniach.

RN prosi o bieżące przesyłanie protokołów z posiedzeń Zarządu.

	<p>Ad. 6. Omówienie stanowiska RN odnośnie współpracy z Kanc. Prawną</p> <p>Zadanie częściowo zrealizowane ze wskazaniem na dalszą realizację przez Zarząd Rada Nadzorcza zwróciła uwagę na raz już podjęte stanowisko przez Radę Nadzorczą wskazujące na uzależnienie podwyżki od wyników lustracji. Ponadto Zarząd odpowiedzialny za dokonywanie wydatków zgodnie z zatwierdzonym planem finansowym na 2021 r. winien zwrócić się najpierw o zmianę tego planu do zatwierdzenia przez RN argumentując ją zasadnością takiego wnioskowania i znajdując źródła do pokrycia tego wydatku. Zarząd rozpatrzy wniosek Kanc. Adwokackiej zgodnie z właściwością i przedstawi swoją propozycję do zatwierdzenia przez RN.</p> <p>Ad. 7 Status strony internetowej (umowa i stopień wykonania)</p> <p>Zadanie częściowo zrealizowane do dalszej realizacji przez Zarząd. Prezes Zarządu poinformowała, że wygląd strony internetowej został już opracowany, jednak obecnie trwają prace nad uzupełnieniem strony o skany niezbędnych dokumentów. Prace są w toku. Po zakończeniu prac Zarząd został zobowiązany do poinformowania wszystkich mieszkańców o możliwości korzystania ze strony internetowej i intranetowej po uprzednim uzyskaniu stosownego hasła zabezpieczającego przed nieuprawnionym dostępem do informacji.</p> <p>Ad. 8. Pismo do RN pp. Janickich w sprawie konfliktu z p. Z. Furmanem</p> <p>Zadanie niezrealizowane do dalszej realizacji przez RN. W związku z nieobecnością p. Z. Furmana nie jest możliwe zajęcie się skargą wnioskujących. Pismo informujące o obecnej sytuacji w Sp. Mieszkaniowej sporządzi Pani Hanna Żórańska.</p> <p>Termin następnego posiedzenia RN z udziałem Zarządu uzgodniono na 27.04.2021. godz. 19:00.</p> <p>Tematy do porządku obrad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stan realizacji zobowiązań Spółdzielni w związku ze zmianą składu osobowego Zarządu. 2. Uzgodnienia z Lustratorem w zakresie zakończenia lustracji i spotkania z mieszkańcami oraz RN. 3. Koncepcja ochrony mienia Spółdzielni z uwzględnieniem kryterium gospodarności. 4. Etap przygotowań inspektora nadzoru do przeglądu stanu poszycia dachowego
<p>Treść podjętych uchwał:</p> <p>Załączniki:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uchwała Nr 3/2021 RN z dnia 13.04.2021 w sprawie wyznaczenie Członka RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu. 1. Lista obecności na posiedzeniu RN w dniu 09.03.2021 2. Koperta z 3 kartami do głosowania niejawnego

Wiceprzewodnicząca RN
Anna Grodner

Przewodnicząca RN
Teresa Warszawska

