

Protokół nr 03/XI/2022
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025
w dniu 25.08.2022 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Łukasz Izdebski | - Przewodniczący R.N. |
| 2. Narcyza Tonderska | - Zastępca Przewodniczącego R.N./ Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 3. Izabela Młynarska | - Sekretarz R.N. |
| 4. Izabella Koterska | - Przewodnicząca Komisji Lokalowej |
| 5. Zbigniew Olszowski | - Przewodniczący Komisji Technicznej / Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej |
| 6. Krzysztof Dzierżan | - Członek R.N. |
| 7. Lesław Korzeniewicz | - Członek R.N. |
| 8. Grażyna Mizeracka | - Członek R.N. |
| 9. Janusz Piotrowski | - Członek R.N. |

Zaproszeni:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |

Materiały na posiedzenie Rady Nadzorczej zostały przekazane do wszystkich członków Rady Nadzorczej drogą elektroniczną i w formie papierowej.

Obrady otworzył Przewodniczący - p. Łukasz Izdebski, który stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 07.07.2022 r. Rada Nadzorcza protokół przyjęła.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Ocena wyników rzeczowo- finansowych realizacji planu GZM za pierwsze półrocze 2022 r.
2. Sprawy wniesione przez Zarząd.
3. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że na spotkaniu z udziałem Zarządu w dn. 23.08.2022, Komisja dokonała analizy wykonania planu GZM za I półrocze 2022 r. i oceniła wyniki następująco:

Przychody od lokali mieszkalnych, garaży i z najmu lokali z planowych 1 561 390 zł zostały wykonane w wysokości 796 622 zł tj. 51%.

Koszty eksploatacji z planowanych 1 809 090 zł zostały wykonane w wysokości 849 114 zł tj. 47%.

Nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 96 782 zł tj. 25% planowanej.

Komisja stwierdziła, że gospodarka finansowa Spółdzielni jest prowadzona prawidłowo i bardzo rozważnie i w związku z powyższym zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu z wykonania planu GZM za I półrocze 2022 r.

Zarząd poinformował, że Spółdzielnia nie otrzymała jeszcze zawiadomienia od dostawcy ciepła o podwyżkach, ale należy się tego spodziewać w związku z ogólną inflacją i wzrostem cen paliw. Natomiast firma E-ON poinformowała, że ceny za energię elektryczną wzrosną o ok. 400% od sierpnia 2022. Podwyżka ta jednak nie obejmie Spółdzielni, gdyż mamy wcześniej zawartą umowę o stałych cenach obowiązujących do końca 2023 r.

Prezes Zarządu dodała, że na koniec roku w planie GZM będzie oszczędność z tytułu wynagrodzeń dla Przewodniczących Rad Osiedli, gdyż od czerwca 2022 r. Rady Osiedli przestały funkcjonować i wynagrodzenia nie są wypłacane.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu z wykonania planu GZM za I półrocze 2022 r.

Ad. 2

- 2.1** Zarząd S.M. „DOMHUT” zwrócił się z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów.

Zarząd przeprowadził analizę poniesionych w tym zakresie kosztów i przychodów za 2022 rok oraz prognozowanych przychodów i kosztów w 2023 roku, przy uwzględnieniu kwot wykazanych na rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Wynika z niej, że konieczna jest zmiana stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów dla budynków Romaszewskiego 4 i Marymoncka 147. W stosunku do pozostałych 5 budynków nie ma potrzeby zmiany stawki z uwagi na nadwyżki występujące na rozliczeniach międzyokresowych.

Zgodnie z wykonaną na tej podstawie kalkulacją stawek opłat Zarząd zawniósł o dokonanie zmiany wysokości stawek opłat na konserwację dźwigów począwszy od dn. **01 stycznia 2023 roku** dla:

- członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali
- właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni
w budynkach:

- Romaszewskiego 4 z kwoty 8,70 zł na kwotę 10,50 zł/osobę/miesiąc tj. o 1,80 zł
- Marymoncka 147 z kwoty 13,50 zł na kwotę 18,00 zł/osobę/miesiąc tj. o 4,50 zł

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 2/XI/2022 w sprawie zmiany wysokości stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów.

- 2.2** Zarząd S.M. „DOMHUT” zwrócił się z wnioskiem o korektę do planu remontów na rok 2022 dla budynku Szegedyńska 12 poprzez wprowadzenie, na wniosek Samorządu Budynku z dnia 20.07.2022 r., dodatkowej pozycji - mechaniczne czyszczenie lastryka w 6 klatkach schodowych.

Istniejące posadzki wraz ze schodami są w bardzo złym stanie wizualnym. Miejscowo wymagane jest odtworzenie brakujących ubytków posadzek i trepów.

Poza tym budynek jest w dobrym stanie technicznym i na dzień dzisiejszy nie wymaga generalnych remontów. Na rok 2022 w planie remontów została ujęta jedynie wymiana wodomierzy.

Komisja Techniczna poparła przedmiotowy wniosek Zarządu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 3/XI/2022 w sprawie zatwierdzenia korekty rzeczowo – finansowego planu remontów na rok 2022.

- 2.3** Zarząd S.M. „DOMHUT” zwrócił się z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę minimalnych stawek opłat dotyczących czynszu najmu lokali użytkowych oraz za pomieszczenia gospodarcze – boksy, piwnice, schowki, itp. stanowiące części wspólne poszczególnych nieruchomości. Dotychczasowe stawki na pomieszczenia gospodarcze nie były zmieniane od marca 2003 roku, natomiast stawki czynszu dotyczące lokali użytkowych obowiązywały od lutego 2013 roku. Ze względu na fakt, że opłaty pobierane od najemców nie były zmieniane od dłuższego czasu, za zasadne uznano ponowne zweryfikowanie opłat w w/w zakresie celem pozyskania dodatkowych źródeł dochodów dla nieruchomości. Przychody uzyskane z tych tytułów ewidencjonowane są jako pożytki z przeznaczeniem na fundusz remontowy danego budynku. Zarząd przedstawił projekt uchwały w tym zakresie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 4/XI/2022 w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali użytkowych oraz zmiany wysokości opłat za użytkowanie pomieszczeń gospodarczych – zabudowy korytarzy, boksy, piwnice, schowki itp.

Ad. 3

- 3.1** Prezes Zarządu poinformowała, że został rozpisany konkurs ofert na wynajęcie lokalu użytkowego w budynku przy ul. Żeromskiego 15. Komisyjne otwarcie ofert nastąpi w dn. 15.09.2022 r. o godz. 12.10.
Do Komisji Konkursowej zgłosili się p. Grażyna Mizeracka, p. Janusz Piotrowski i p. Izabella Koterska.
- 3.2** Prezes Zarządu przypomniała, że świadcząca usługi utrzymania czystości i zieleni firma IREKO Ireneusz Kwaśniak wystąpiła z wnioskiem o podwyżkę wynagrodzenia, co motywuje ogólnym wzrostem cen rynkowych oraz zapowiedziami kolejnych zmian najniższego wynagrodzenia pracowników.
- Ustalono, że spotkanie Rady Nadzorczej z p. Ireneuszem Kwaśniak odbędzie się w dniu 29.09.2022 r. o godz. 17.00.***
- 3.3** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.
- 3.4** W dniu 29.09.2022 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnić p. Grażyna Mizeracka.

Na tym posiedzenie zakończono.