

**Protokół nr 05/XI/2022**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025**  
**w dniu 20.10.2022 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

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

Zaproszeni:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu                             | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |
| 3. Kierownik Działu Technicznego              | Barbara Rosłon     |

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

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

*Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29.09.2022 r.*

W związku ze złożeniem przez p. Izabellę Koterską rezygnacji ze sprawowania funkcji Przewodniczącej Komisji Lokalowej Komisja wybrała ze swego składu nowego Przewodniczącego w osobie p. Janusza Piotrowskiego.

*Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości powyższą zmianę na stanowisku Przewodniczącego Komisji Lokalowej.*

Następnie powrócono do kontynuacji omawiania przełożonego z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej punktu dot. analizy zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 30.06.2022 r.

Komisja Lokalowa poinformowała, że zapoznała się z przygotowanym przez Zarząd materiałem dotyczącym zadłużeń, które na dzień 30.06.2002 roku wynosiły 575 812,76 zł (557 lokali) tj. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 r. wzrosły o kwotę 93 124,36 zł (o 84 lokale więcej.) Na wysokość zadłużenia mają wpływ niedopłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za rok 2021 w wysokości 90 894,42 zł oraz rozliczenia zużycia wody za II półrocze 2021 r. w wysokości 92 183,41 zł.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych (w tym garaży, boksów, dzierżawy terenu itp.) na dzień 31.12.2021 roku wynosiły 8 531,78 zł, a na 30.06.2022 roku wynosiły 20 755,80 zł i jest to spowodowane głównie nieterminowymi wpłatami.

Spółdzielnia pomaga osobom znajdującym się w trudnej sytuacji uzyskać z Urzędu Dzielnicy dodatek mieszkaniowy lub zasiłek celowy, a także umożliwia spłatę zadłużenia w ratach. W okresie I – VI /2022 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości 49 905,21 zł.

Komisja pozytywnie oceniła pracę Zarządu oraz pracowników Spółdzielni i jej wszelkie działania zmierzające do zmniejszenia wysokości zadłużenia, polegające na stałym monitorowaniu zaległości, wysyłaniu wezwań do zapłaty, a w przypadkach braku reakcji, kierowaniu spraw na drogę sądową lub nawet komorniczą.

Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu dot. omawianego tematu.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie analizy zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 30.06.2022 r.*

*Dalsze obrady przebiegały wg następującego przyjętego porządku obrad:*

1. Analiza kosztów zużycia wody i ciepła (CO i CW) za pierwsze półrocze 2022 r.
2. Przygotowanie budynków do zimy.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

#### **Ad. 1**

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że w dn. 18.10.2022 r. Komisja przy udziale Kierownika Działu Technicznego omówiła przedstawione przez Zarząd sprawozdanie dotyczące analizy kosztów zużycia wody i ciepła (CO i CW) za pierwsze półrocze 2022 r.

Komisja uważa, że zużycie wody i jej koszty są cały czas monitorowane i analizowane przez Dział Techniczny. W przypadkach odbiegających od średniej są podejmowane niezwłocznie kroki zaradcze. Porównując I półrocze 2022 r. do 2021 r. obserwuje się spadek zużycia wody w lokalach do 3,31 m<sup>3</sup>. Średni udział wody administracyjno-technicznej wyniósł 3,84% i zmniejszył się w stosunku do 2021 r. (4,17%). Jest to wynik bardzo dobry, zważywszy, że odchylenia wskazań w granicach  $\pm 10\%$  mieszczą się w granicach błędów odczytu urządzeń pomiarowych i są uznawane za dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jednocześnie taki wynik wskazuje, że można skutecznie ograniczyć udział wody technicznej i dlatego Komisja wniosła o podjęcie działań w tym kierunku na budynkach, gdzie wyniki te są wyższe niż 5%.

Zużycie ciepła na cele C.O. za I półrocze 2022 r. wyniosło 24 282,38 GJ i zmniejszyło się w stosunku do 2021 r. o 3 196,53 GJ. W celu dalszego monitorowania zużycia energii cieplnej Komisja poprosiła o rozszerzenie przyszłych sprawozdań o dane dot. mocy zamówionej na poszczególne budynki.

Reasumując Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła działania Zarządu w omawianych zakresach i zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu.

Pani Katarzyna Gumowska poinformowała, że w związku ze zmianą taryfy na energię ciepłą Veolia Energia Warszawa S.A. i wzrostem kosztu podgrzewu 1 m<sup>3</sup> zimnej wody zostały wprowadzone nowe stawki zaliczek na podgrzew wody, natomiast na cele centralnego ogrzewania stawki pozostały niezmienione, gdyż środki zgromadzone na ten cel są jeszcze wystarczające.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie i informacje Zarządu dotyczące analizy kosztów zużycia wody i ciepła (CO i CW) za pierwsze półrocze 2022 r.*

#### **Ad. 2**

Omówiono informację Zarządu dot. przygotowania budynków do zimy.

Spółdzielnia na bieżąco monitoruje stan techniczny elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne min. połączeń dachowych, obróbek blacharskich z rynnami i rurami spustowymi, elewacji budynków, zadaszeń nad wejściami do budynków, stolarki okiennej i drzwiowej. Zauważone uszkodzenia są na bieżąco naprawiane i konserwowane.

W I połowie września br. dokonano kontroli urządzeń węzłów cieplnych. Podczas rozruchu centralnego ogrzewania w dn. 14 – 16 września 2022 r. przeprowadzono monitoring szczelności instalacji CO. Na bieżąco wymieniane są niesprawne zawory termostatyczne, odpowietrzniki instalacji c.o. Przeprowadzono przegląd eksploatacyjny kotłowni kotła gazowego VIESSMANN w budynku przy ul. Perzyńskiego 18 i dokonano wymiany jednej z części. Kotłownia gazowa jest dopuszczona do dalszej eksploatacji.

Trwa remont czap kominów w budynku przy ul. Perzyńskiego 11, a firma konserwująca kończy spuszczenie wody i odpowietrzanie zewnętrznej instalacji wodnej (polewaczki). Po opadnięciu liści z

drzew zostanie wykonane czyszczenie rynien oraz rur spustowych, daszków nad wejściami do klatek schodowych budynków i nad altanami śmietnikowymi, koryt odprowadzających wodę z chodników, zjazdów do garaży itp.

Firma IREKO Ireneusz Kwaśniak odpowiedzialna za odśnieżanie i oczyszczanie terenów Spółdzielni ma przygotowany sprzęt i narzędzia, jak również zgromadzone środki do zwalczania śniegu i gołolędy. Dział Techniczny jest przygotowany do podjęcia współpracy z firmami alpinistycznymi na wypadek konieczności usuwania śniegu zalegającego na dachach budynków oraz nawisów śnieżnych i sopli lodowych.

*Po zapoznaniu się z materiałem przygotowanym przez Zarząd i wysłuchaniu pozytywnej opinii Komisji Technicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła do wiadomości sprawozdanie Zarządu na temat przygotowania budynków do zimy.*

### **Ad. 3**

Zarząd S.M. „DOMHUT” nie zgłosił wniosków do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

### **Ad. 4**

**4.1** W związku z ustaleniami z dn. 20.09.2022 r. dotyczącymi podwyżki wynagrodzenia wnioskowanej przez świadcząca usługi utrzymania czystości i zieleni przez firmę IREKO Ireneusz Kwaśniak Kierownik Działu Technicznego przedstawiła wyniki dokonanego rozeznania cen rynkowych na świadczenie tego typu usług w Warszawie.

Spółdzielnia wystąpiła do 8 firm o informacje cenowe w przedmiotowym zakresie. Z uzyskanych odpowiedzi wynika, że ceny są ustalane w oparciu o indywidualne harmonogramy i uzgodnienia szczegółowego zakresu usług. Ceny za sprzątanie wahają się od 1,50 zł/m<sup>2</sup> do 3,00 zł/m<sup>2</sup> i są zależne od ilości pracowników i czasu pracy. Każda godzina pracy pracownika ponad harmonogram (jeśli zaistnieje taka konieczność) jest płatna dodatkowo. Inne czynności tj. koszenie trawników, odśnieżanie itp. są zróżnicowane w zależności od tego, czy praca jest wykonywana ręcznie, czy przy użyciu sprzętu mechanicznego.

W S.M. „DOMHUT” praca zmechanizowana jest praktycznie niemożliwa z uwagi na istniejące ogrodzenia terenów zieleni. W woj. mazowieckim średnia cena za jednorazowe skoszenie trawy wynosi 1,00 zł/m<sup>2</sup>, a w Spółdzielni mamy 38 000 m<sup>2</sup> trawników.

Na tym tle kalkulacja kosztów firmy IREKO z uwzględnieniem proponowanej podwyżki wypada raczej korzystnie tj. w granicach od 0,65 zł/m<sup>2</sup> do 1,14 zł/m<sup>2</sup>, przy czym włączone jest w to koszenie 4 razy w roku i cięcie żywopłotów 2 razy w roku.

*Ustalono, że w dn. 27.10.2022 r. o godz. 10.00 odbędzie się spotkanie Zarządu i przedstawicieli Rady Nadzorczej z p. Ireneuszem Kwaśniak w celu ostatecznych uzgodnień w sprawie wynagrodzenia za świadczone usługi utrzymania czystości i zieleni.*

**4.2** Korespondencja indywidualna z mieszkańcem.

*Dane osobowe podlegające ochronie zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO)*

**4.3** Korespondencja indywidualna z mieszkańcem.

*Dane osobowe podlegające ochronie zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO)*

**4.4** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.

**4.5** W dniu 17.11.2022 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnić p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.