

**Protokół nr 06/XI/2022**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025**  
**w dniu 17.11.2022 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

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

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 20.10.2022 r.*

**Przyjęto następujący porządek obrad:**

1. Ocena realizacji planu remontów za trzy kwartały 2022 r. oraz informacja o książkach obiektów.
2. Ocena wyników rzeczowo – finansowych realizacji planu GZM za trzy kwartały 2022 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

**Ad. 1**

Na wstępie Kierownik Działu Technicznego poinformowała, że została już zawarta umowa na wykonanie przeglądów przewodów wentylacyjnych, kominowych i gazowych. Przeglądy rozpoczną się od 15 grudnia 2022 r. i z przerwą w okresie świąteczno-noworocznym potrwać do końca lutego 2023 r. Natomiast wymiana wodomierzy jest zaawansowana w ok. 60%.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że w dn. 16.11.2022 r. Komisja omówiła przedstawione przez Zarząd sprawozdanie dotyczące realizacji planu remontów za 3 kwartały 2022 r. Komisja nie wniosła uwag do realizacji planu remontów.

W ostatnim kwartale Zarząd prowadził dalsze zadania wynikające z harmonogramu prac. Podpisano kolejne umowy na wykonanie prac: dla budynku Marymoncka 143 – 2 zadania, a dla budynków Perzyńskiego 9, 11 – 2, Marymoncka 143, 145 i 149 oraz Szegedyńska 12 – po jednym zadaniu.

Członkowie Komisji dokonali sprawdzenia książek obiektu pod kątem bieżących zapisów dokumentujących wykonanie prac budowlanych. Sprawdzono książki dla budynków: Wrzeciono 49, Perzyńskiego 11, Żeromskiego 15, Magiera 19, Kasprowicza 86, Marymoncka 147. Stwierdzono adnotacje inspektorów datowane od marca do listopada 2022 r.

Komisja stwierdziła, że Zarząd na bieżąco realizuje i dokumentuje swoje zadania w zakresie remontów

i zarekomendowała przyjęcie sprawozdania Zarządu i informacji Komisji Technicznej.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu i informację Komisji Technicznej w sprawie realizacji planu remontów za 3 kwartały 2022 r.***

**Ad. 2**

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że w dn. 16.11.2022 r. Komisja Rewizyjna dokonała analizy przedstawionego przez Zarząd sprawozdania z wykonania planu GZM za 3 kwartały 2022 r. i stwierdza, że:

- plan przychodów od lokali mieszkalnych i innych w wysokości 1 561 390 zł został wykonany w wysokości 1 194 593 zł tj. 77%,
- koszt eksploatacji zaplanowany w wysokości 1 809 090 zł został wykonany w kwocie 1 288 660 zł tj. 71% planu.

Wynik GZM za 3 kwartały daje podstawy do opinii, że wykonanie planu na 2022 rok nie jest zagrożone.

Komisja Rewizyjna rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu z wykonania planu GZM za 3 kwartały 2022 r.

Zarząd zwrócił uwagę, że mimo podejmowanych wysiłków, aby gospodarować jak najoszczędniej, podwyżka stawki na eksploatacji podstawowej jest nieunikniona, m. in. z powodu wzrostu kosztów rozliczania zużycia wody, co wynika z nowej umowy rozliczeniowej zawartej z ISTA POLSKA Sp. z o.o. na kolejne 5 lat po wymianie wodomierzy.

***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu i informację Komisji Rewizyjnej na temat wykonania planu GZM za 3 kwartały 2022 r.***

**Ad. 3**

Zarząd zwrócił się z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie zmiany miesięcznych opłat eksploatacyjnych w pozycji „utrzymanie czystości i zieleni” na pokrycie kosztów utrzymania czystości i zieleni firmy „IREKO” Ireneusz Kwaśniak zgodnie z przygotowaną przez Zarząd kalkulacją miesięcznych przychodów i kosztów z podziałem na poszczególne enklawy począwszy od **dnia 1 marca 2023 r.**

Zarząd przypomniał, że pismem z dnia 22 czerwca 2022 r. p. Ireneusz Kwaśniak - firma sprzątająca „IREKO” powołując się na dotychczasową współpracę - zwrócił się do Zarządu z prośbą o podwyższenie wynagrodzenia miesięcznego z tytułu zawartych umów za wykonywane usługi utrzymania czystości i zieleni o 38 % w stosunku do obecnie obowiązującego poziomu tj. w wysokości 16.533,97 zł brutto miesięcznie.

W dniach 29.09 br. oraz w dniu 27.10 br. odbyły się spotkania członków Zarządu i Rady Nadzorczej z p. Ireneuszem Kwaśniakiem, na których omówiony został temat jakości wykonywanych usług oraz zostały przeprowadzone negocjacje celem obniżenia wnioskowanego wynagrodzenia. Pan Kwaśniak poinformował, że obecna kwota za usługi jest niewystarczająca na pokrycie kosztów utrzymania firmy i bez dodatkowych środków nie będzie w stanie zapewnić świadczonych usług na odpowiednim poziomie. Uzasadnił swój wniosek znacznym wzrostem kosztów zatrudnienia pracowników, wzrostem inflacji i cen rynkowych, jak również kosztów zakupu materiałów, środków czystościowych, paliwa itp., co bezpośrednio wpływa na oczekiwania finansowe za wykonywane usługi.

Na niektórych budynkach zawnioskowano o poprawę usług w zakresie sprzątania i pielęgnacji zieleni. Dlatego ustalono, że do wysokości 40% zostaną zwiększone kary umowne, potrącane z przysługującego wynagrodzenia, jeśli jakość usług nie będzie zadowalająca.

Reasumując powyższe Zarząd stwierdził, że wniosek firmy „IREKO” jest zasadny, z uwagi na wciąż rosnącą inflację oraz dynamicznie zmieniające się ceny towarów i usług, a także z uwagi na fakt, że wynagrodzenie firmy sprzątającej nie było zmieniane od lutego 2020 roku.

***Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę przedstawioną przez Zarząd kalkulację oraz informację o wysokości cen innych firm świadczących usługi utrzymania czystości i***

**zieleni w Warszawie, jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 5/XI/2022 w sprawie zmiany opłat na pokrycie kosztów utrzymania czystości i zieleni.**

**Ad. 4**

- 4.1** Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy poinformowała, że dostawca ciepła firma Veolia Energia Warszawa S.A. przekazała wiadomość, że od dn. 28.11.2022 r. prawdopodobnie zmieni się taryfa na energię ciepłą, w związku z czym nastąpi podwyżka cen centralnego ogrzewania o ok. 38%. Wziąwszy pod uwagę, że z końcem grudnia 2022 roku przestanie działać tzw. tarcza antyinflacyjna obniżająca podatek VAT, to może to skutkować podwyżką o ok. 55%.
- 4.2** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.
- 4.3** W dniu 08.12.2022 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnić p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.