

Protokół nr 08/XI/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025
w dniu 26.01.2023 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. Zbigniew Olszowski - Przewodniczący Komisji Technicznej / Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
5. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
6. Krzysztof Dzierżan - Członek R.N.
7. Lesław Korzeniewicz - Członek R.N.
8. Grażyna Mizeracka - 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 08.12.2022 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu remontów na 2023 r.
2. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu GZM na 2023 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Przewodniczący Komisji Technicznej Rady Nadzorczej poinformował, że w dniu 23.01.2023 r. odbyło się spotkanie Komisji przy udziale Pani Kierownik Działu Technicznego. Omówiono przedstawiony przez Zarząd projekt rzeczowo-finansowego planu remontów na 2023 r. Do planu dodatkowo wprowadzono 2 pozycje: Perzyńskiego 7 – remont ściany szczytowej oraz opaski, Marymoncka 149 – wymiana zaworów podpionowych na instalacji CO.

Komisja omówiła także sprawę węzłów ciepłych dla budynków Marymoncka 145 i 149, które według mieszkańców są bardzo energochłonne. Komisja wnosi o przedstawienie opinii Inspektorów ds. elektrycznych i sanitarnych, jakie działania można podjąć w celu zmniejszenia energochłonności, czy węzły ciepłe wymagają modernizacji oraz w jakim czasie zwrócą się ewentualne koszty modernizacji. Komisja wnosi o przedstawienie informacji o zużyciu energii elektrycznej w okresie rocznym dla wszystkich budynków oraz informacji, czy w ocenie inspektora ds. elektrycznych wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni zostały zmodernizowane tak, że są oszczędne. Jeśli nie, to w jakim zakresie i w których budynkach należy podjąć działania.

Reasumując Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie planu remontów na 2023 r.

W trakcie dyskusji omówiono temat usunięcia skutków pożaru, który miał miejsce w lokalu mieszkalnym w budynku przy ul. Wrzeciono 49A tj. remontu klatki schodowej i elewacji budynku. Pani Barbara Rosłon poinformowała, że Spółdzielnia wystąpiła do firmy ubezpieczeniowej o odszkodowanie. Przyznana kwota była zbyt niska i zostało złożone odwołanie. Sytuacja jest trudna z uwagi na nieuregulowaną sprawę spadkową.

Następnie omówiono temat remontu południowej ściany zewnętrznej budynku przy ul. Perzyńskiego 7, przedstawiając jej zły stan na zdjęciach. Tynki na tej elewacji są uszkodzone w wielu miejscach, przy czym niektórzy mieszkańcy tego budynku uważają, że jest to spowodowane przez drzewo, które rośnie zbyt blisko budynku, zacienia ścianę i powinno być usunięte. Dopiero wówczas powinien zostać wykonany remont elewacji i to od razu łącznie z pozostałymi ścianami. Przewodniczący Komisji Technicznej i Pani Kierownik Działu Technicznego wyjaśnili, że konary drzewa nie dotykają elewacji, drzewo jest regularnie prześwietlane, więc nie to jest powodem uszkodzeń. Tynki są stare (pochodzą z lat 1996 -1999) i ich żywotność się kończy. Przy tym niezależnie od przyczyny takiego stanu konieczne jest wyremontowanie tej ściany, gdyż odpadające płyty tynku mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców. Ponadto w miejscach ubytków ptaki zaczynają wydziobywać styropian, stanowiący warstwę izolacji dociepleniowej. Jeśli remont nie zostanie szybko wykonany, dewastacja będzie postępować, a tym samym zwiększy się zakres remontu i koszty. Stan pozostałych ścian budynku jest całkiem dobry, wobec czego nie jest konieczne ich remontowanie, natomiast remontu wymagają niektóre balkony i to także powinno być wykonane w pierwszej kolejności. Odsuwanie w/w remontów w czasie również przyczyni się do znacznego zwiększenia kosztów, gdyż ceny stale rosną. Ponadto, gdyby sprawa niepodjęcia działań remontowych trafiła do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ten z pewnością nakaze wykonanie w trybie pilnym kompleksowego remontu wszystkich wymagających tego elementów budynku, bez względu na brak wystarczających zasobów finansowych na ten cel. Ustalono, że Spółdzielnia wystąpi do ZGN o zgodę na usunięcie drzewa. Jednocześnie Spółdzielnia zorganizuje zebranie z mieszkańcami budynku, przedstawiając kilka ofert na wykonanie remontu wszystkich ścian.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 6A/XI/2023 w sprawie zatwierdzenia rzeczowo-finansowego planu remontów na 2023 r. z uwzględnieniem pozycji Perzyńskiego 7 – remont ściany szczytowej oraz opaski, Marymoncka 149 – wymiana zaworów podpionowych na instalacji CO.

Ad. 2

Zarząd Spółdzielni przedstawił projekt planu GZM na rok 2023 r. opracowany w oparciu o wstępne wykonanie planu GZM za rok 2022 z podziałem na przychody i koszty.

W projekcie planu przedstawiono poz. „**eksploatacja podstawowa**” przy stawce **1,62 zł/m²** na cały rok:

1. przychody w wysokości **1.740.025 zł**, w tym:

- przychody od lokali mieszkalnych i garaży 1.557.025 zł
- przychody z działalności gospodarczej (od lokali użytkowych, boksów itp.) 183.000 zł

2. koszty eksploatacji podstawowej w wysokości **2.163.475 zł** w tym:

- koszty utrzymania nieruchomości 187.000 zł
- koszty eksploatacji – zarządzania Spółdzielnią 1.941.475 zł
- koszty działalności opodatkowanej 35.000 zł

Daje to nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **423.450 zł**.

W projekcie planu przedstawiono także poz. „**eksploatacja podstawowa**” przy stawce 1,62 zł/m² przez okres 9 m-cy i wprowadzeniu nowej stawki **1,90 zł/m²** pow. użytk. lokalu od 1 października 2023 r. tj. podwyżka o 0,28 zł/m²:

1. przychody w wysokości **1.805.662 zł**, w tym:

- przychody od lokali mieszkalnych i garaży 1.622.662 zł
- przychody z działalności gospodarczej (od lokali użytkowych, boksów itp.) 183.000 zł

2. koszty eksploatacji podstawowej w wysokości **2.163.475 zł**, w tym:

- koszty utrzymania nieruchomości 187.000 zł
- koszty eksploatacji – zarządzania Spółdzielnią 1.941.475 zł
- koszty działalności opodatkowanej 35.000 zł

Daje to nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **357.813 zł**.

Dodatkowy przychód roczny z tytułu najmu lokali mieszkalnych szacuje się na ok. 38.000 zł.

Różnica pomiędzy kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym.

Przychody i koszty zależne od zarządcy:

PRZYCHODY	4.141.703 zł
KOSZTY	4.059.155 zł
WYNIK	82.548 zł

Przychody i koszty niezależne od zarządcy:

PRZYCHODY	9.450.205 zł
KOSZTY	9.484.391 zł
WYNIK	(-) 34.186 zł

Pozostała działalność finansowa i operacyjna została zaplanowana z wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami **310.000 zł**.

Jednocześnie Zarząd zwrócił się z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia nowej miesięcznej stawki opłat w pozycji „*eksploatacja podstawowa*”. Konieczność podwyższenia stawki opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej spowodowana jest wzrostem kosztów eksploatacji oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią, wynikających ze zmian cen rynkowych materiałów, usług i dostaw oraz wskaźników inflacji, m.in.:

1. corocznego wzrostu minimalnego wynagrodzenia w gospodarce,
2. wzrostu taryf za dostawę energii,
3. wzrostu cen usług m.in. z tytułu rozliczenia zużycia wody zw i cw, informatycznych związanych z aktualizacją oprogramowania i innych wynikających ze zmian przepisów prawa,
4. wzrostu kosztów sądowych, usług pocztowych, ogłoszeń itp.,
5. wzrostu kosztów opłat eksploatacyjnych biura Spółdzielni.

W związku z tym od dnia **1 października 2023 r.** dla członków i innych osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności winna być dokonana zmiana stawki opłat w poz. „*eksploatacja podstawowa*” z kwoty **1,62 zł/m²** na kwotę **1,90 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej poinformowała, że w dniu 23.01.2023 odbyło się posiedzenie Komisji z udziałem Zarządu Spółdzielni, na którym omówiono przedstawiony przez Zarząd projekt Planu GZM na 2023 r. Został on przygotowany w sposób optymalny w stosunku do warunków zewnętrznych, które wpływają również na funkcjonowanie Spółdzielni. Wzrost inflacji na przestrzeni ostatniego roku przekłada się na rosnące ceny wszelkich materiałów i usług. Także duży wzrost stóp procentowych ma swoje odzwierciedlenie w gospodarce i konsekwencje dla przedsiębiorstw z różnych branż. Ponadto, w 2023 roku nastąpi dwukrotna podwyżka płacy minimalnej.

Skutkiem powyższych zmian są podwyżki świadczeń i zobowiązań wobec wykonawców.

Przychody i koszty niezależne od zarządcy są bardzo trudne do poprawnego zaplanowania z uwagi na często zmieniające się przepisy i ceny urzędowe.

Reasumując Komisja Rewizyjna zarekomendowała Radzie Nadzorczej zatwierdzenie przedstawionego przez Zarząd Planu GZM na 2023 rok, z uwzględnieniem wnioskowanej przez Zarząd podwyżki stawki opłat w poz. „eksploatacja podstawowa” od dn. 01.10.2023 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 6B/XI/2023 w sprawie ustalenia nowej stawki opłat w pozycji „eksploatacja podstawowa”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 6C/XI/2023 w sprawie zatwierdzenia planu GZM na 2023 r. z uwzględnieniem podwyżki stawki opłat w poz. „eksploatacja podstawowa” z kwoty 1,62 zł/m² na kwotę 1,90 zł/m² pow. użytk. lokalu od dn. 01.10.2023 r.

Na zakończenie Pani Katarzyna Gumowska zasygnalizowała, że na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd przedstawi kalkulację nowych stawek zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzew wody od marca 2023 roku, gdyż została wprowadzona nowa taryfa za energię cieplną.

Pani Katarzyna Orłowska poinformowała, że firma Instalatorstwo Sanitarne i Ogrzewania Usługi Budowlane Eugeniusz Kwaśniak, która świadczy usługi konserwacji, wystąpiła o podwyżkę wynagrodzenia. W najbliższym czasie Zarząd przygotowuje kalkulację kosztów na budynki i zorganizuje spotkanie P. E. Kwaśniaka z Radą Nadzorczą i Zarządem w celu przeprowadzenia negocjacji.

Ad. 3

3.1 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)

3.2 Przewodniczący Komisji Lokalowej poinformował, że na dzień 09.03.2023 r. o godz. 16.30 jest zaplanowane spotkanie Komisji z dłużnikami. Wezwania do dłużników przygotowuje Dział księgowości Spółdzielni.

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

4.3 W dniu 23.02.2023 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnił p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.