

Protokół nr 10/XI/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025
w dniu 30.03.2023 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Łukasz Izdebski - Przewodniczący R.N.
2. Izabella Koterska - 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. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
6. Krzysztof Dzierżan - Członek R.N.
7. 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 wszystkich członków Rady Nadzorczej drogą elektroniczną i w formie papierowej.

Na wstępie Rada Nadzorcza przyjęła złożoną pisemną rezygnację p. Lesława Korzeniewicza z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej od dnia 03.03.2023 r.

Rezygnacja zostanie przedstawiona na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „DOMHUT” zaplanowanym na dzień 03.06.2023 r.

Przewodniczący - p. Łukasz Izdebski stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.02.2023 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych za 2022 r. oraz omówienie spraw sądowych.
2. Sprawy wniesione przez Zarząd.
3. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Omówiono stan zadłużeń na dzień 31.12.2022 r. oraz sprawy sądowe wg stanu na dzień 06.03.2023 r. Wśród spraw sądowych przeważają sprawy z powództwa Spółdzielni o zapłatę zaległości w opłatach eksploatacyjnych tj. 44 sprawy przeciwko 22 dłużnikom, przy czym w stosunku do 6 z nich Spółdzielnia posiada po kilka nakazów zapłaty i sprawy te zostały skierowane do egzekucji przez komornika.

Zakończyła się trwająca od 2014 roku sprawa przeciwko S.M. „DOMHUT” o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z chodników przy budynkach przy ul. Magiera 19 i 21. Wyrok drugiej instancji z dn. 07.12.2022 r. w znacznej części powództwo oddalił, ale niewielką część oszacowanej przez biegłego należności w wysokości 35 180,00 zł Spółdzielnia musiała zapłacić na rzecz powoda .

Ponadto trwają 2 sprawy z wniosku Spółdzielni – jedna ciągnąca się od 2015 r. o ustanowienie drogi koniecznej/służebności drogowej za wynagrodzeniem oraz druga o nakazanie opróżnienia lokalu ze śmieci oraz usunięcie robactwa i odoru. Termin rozprawy został wyznaczony na 19.04.2023 r.

Przewodniczący Komisji Lokalowej poinformował, że Komisja na posiedzeniu w dn. 29.03.2023 r. zapoznała się i przeanalizowała sprawozdanie Zarządu Spółdzielni w sprawie stanu zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2022 r.

Na dzień 31.12.2022 r. stan zadłużenia przedstawiał się następująco:

A. Osiedle Bielany	328.415,37 zł	217 lokali zadłużonych
B. Osiedle Wrzeciono	237.224,14 zł	219 lokali zadłużonych
RAZEM:	565.639,51 zł	436 lokali zadłużonych

W kwotach zadłużenia są ujęte również niedopłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody oraz niedopłaty z tytułu centralnego ogrzewania.

W stosunku do stanu z dn. 31.12.2021 r. zadłużenie wzrosło o 82.951,11 zł przy jednoczesnym spadku ilości lokali zadłużonych o 37.

W celu zmniejszenia zadłużenia i wyegzekwowania spłaty zaległości prowadzone są działania windykacyjne tj. rozmowy telefoniczne i korespondencja z dłużnikami, w tym wezwania do zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty. W przypadku braku reakcji do sądu są kierowane pozwy o nakaz zapłaty.

Przewodniczący Komisji Lokalowej poinformował także, iż w ciągu ostatnich trzech lat nie odbyły się spotkania Komisji Lokalowej z dłużnikami z uwagi na ogłoszony w 2020 roku stan pandemii wirusa SARS - CoV2, natomiast w bieżącym roku w dniu 09.03.2023 r. zostało zorganizowane takie spotkanie, na które wezwano 23 dłużników, których łączne zadłużenie na dzień 31.01.2023 r. wynosiło 51.157,55 zł. Dwudziestu spośród nich spłaciło zadłużenie na łączną kwotę 41.880,46 zł.

Rada Nadzorcza jednomyślnie przyjęła sprawozdanie Zarządu na temat zaległości w opłatach eksploatacyjnych za 2022 r. wraz z informacją Radcy Prawnego o toczących się sprawach sądowych.

Ad. 2

Zarząd wystąpił z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie podniesienia stawki funduszu remontowego budynku Perzyńskiego 7.

Na zebraniu w dniu 16.03.2023 r. z mieszkańcami budynku Perzyńskiego 7 omówiono sprawy wykonania niezbędnych remontów i związanych z tym kosztów.

Mieszkańcy podjęli decyzję o odstąpieniu w roku bieżącym od naprawy 1 ściany szczytowej budynku na rzecz remontu elewacji i balkonów wraz z wymianą barier na nowe w całym budynku oraz zdecydowali większością głosów o podniesieniu stawki funduszu remontowego budynku o 1,8 zł/m²/miesięcznie tj. z **2,70 zł/m²** na **4,50 zł/m²** w celu zbierania środków na ten cel.

Wobec powyższego Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej o podjęcie Uchwały w sprawie ustalenia nowej miesięcznej stawki w wysokości 4,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu od dnia 01.07.2023 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 12/XI/2023 w sprawie podniesienia miesięcznej stawki funduszu remontowego dla budynku przy ul. Perzyńskiego 7.

Ad. 3

3.1 Pani Katarzyna Orłowska poinformowała, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami w dn. 09.03.2023 r. odbyło się spotkanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu z właścicielem firmy Instalatorstwo Sanitarne i Ogrzewania Usługi Budowlane – p. Eugeniuszem Kwaśniak. Tematem spotkania było mówienie pracy w/w firmy, która świadczy usługi konserwacyjne oraz przeprowadzenie negocjacji dot. wniosku w/w firmy o 30% podwyżkę miesięcznego wynagrodzenia za świadczone usługi.

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarząd ocenili, że uwarunkowania rynkowe powodują wzrost kosztów firmy ponoszonych na płace, paliwo, materiały itp. o ok. 20%. Przekłada się to na wyższe opłaty dla mieszkańców, aby utrzymać zasoby mieszkaniowe w należytym stanie technicznym. Jednocześnie dotychczasowa współpraca z firmą układa się prawidłowo, a mieszkańcy pozytywnie oceniają konserwatorów.

Ostatecznie w wyniku przeprowadzonych negocjacji uzgodniono globalny wzrost ryczałtu o 22,5%, przy czym zmiana warunków umowy nastąpi od dn. 01.07.2023 r.

3.2 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)

3.3 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)

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

3.5 W dniu 27.04.2023 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnić p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.