

Protokół nr 16/XI/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025
w dniu 28.09.2023 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Łukasz Izdebski - Przewodniczący R.N.
2. Izabela Młynarska - Sekretarz R.N.
3. Zbigniew Olszowski - Przewodniczący Komisji Technicznej
4. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
5. Krzysztof Dzierżan - Członek R.N.
6. Grażyna Mizeracka - Członek R.N.

Zaproszeni:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |
| 3. Radca Prawny | Ewa Wojciechowska |
| 4. Kierownik Działu Technicznego | Barbara Rosłon |

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

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

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 31.08.2023 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Omówienie spraw sądowych.
2. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 30.06.2023 r.
3. Ocena realizacji planu remontów za pierwsze półrocze 2023 r.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Radca Prawny omówiła sprawy sądowe wg stanu na dzień 07.09.2023 r. Wśród nich przeważają sprawy z powództwa Spółdzielni o zapłatę zaległości w opłatach eksploatacyjnych tj. 43 sprawy przeciwko 17 dłużnikom, przy czym w stosunku do 8 z nich Spółdzielnia posiada po kilka nakazów zapłaty. Sprawy te są kierowane do komornika w celu egzekucji, ale w niektórych przypadkach ściąganie długu jest utrudnione z uwagi np. na śmierć dłużnika i komplikacje w ustaleniu spadkobierców lub brak majątku dłużnika, z którego można zaspokoić wierzytelność.

Mec. Ewa Wojciechowska przypomniała ponadto sprawę z powództwa PINAR Polska Sp. z o.o. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z chodników przy budynkach przy ul. Magiera 19 i Magiera 21. Choć sprawą ta po 9 latach zakończyła się wyrokiem sądu drugiej instancji nakazującym Spółdzielni zapłatę tylko niewielkiej części dochodzonego odszkodowania, to aktualnie Spółka wystąpiła z kolejnym powództwem za następny okres 3 lat o zapłatę ok. 54 tys. złotych. Spółdzielnia wystąpiła z powództwem wzajemnym na kwotę ok. 67 tys. złotych tytułem zwrotu kosztów sprzątnięcia i odśnieżania chodników oraz pielęgnacji zieleni wokół w/w budynków w tym samym okresie.

Rada Nadzorcza przyjęła informację Radcy Prawnego o toczących się sprawach sądowych do akceptującej wiadomości.

Ad. 2

Przewodniczący Komisji Lokalowej poinformował, że Komisja przy udziale Prezesa Zarządu Katarzyny Orłowskiej przeanalizowała sprawozdanie Zarządu Spółdzielni dotyczące zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych stwierdzając, że:

Zadłużenie na dzień 30.06.2023 r. wynosi:

1. Osiedle Bielany 356 733,79 zł (229 lokali)

2. Osiedle Wrzeciono 253 127,02 zł (217 lokali)
3. Razem 609 860,81 zł (446 lokali)

(w kwotach zadłużenia są ujęte niedopłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody oraz C.O.)

W stosunku do stanu z dn. 31.12.2022 r. zadłużenie wzrosło o 44 221,30 zł, najbardziej w przedziale do 3 miesięcy – 405 lokali.

Zarząd i Dział Księgowości przy udziale Rady Prawnego Spółdzielni prowadzą działania windykacyjne poprzez intensywne rozmowy telefoniczne z dłużnikami, korespondencję, wezwania do zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty, kierowanie pozwów do sądu o nakazy zapłaty oraz kierowanie spraw do komornika w celu egzekucji zasądzonych kwot.

Dwa razy w roku są organizowane spotkania Komisji Lokalowej z dłużnikami w celu omówienia zaległości oraz ustalenia sposobu i terminu spłat. Najbliższe spotkanie jest zaplanowane na listopad br.

Komisja Lokalowa stwierdza, że działania Spółdzielni w zakresie windykacji zadłużeń są prowadzone na bieżąco, w sposób prawidłowy i skuteczny oraz rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu w sprawie zadłużeń.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie zadłużeń wg stanu na dzień 30.06.2023 r.

Ad. 3

Omówiono sprawozdanie Zarządu z realizacji planu remontów za I półrocze 2023 r.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja pozytywnie oceniła stan realizacji Planu Remontów i rekomenduje jego akceptację przez Radę Nadzorczą.

Należy mieć na uwadze, że zadania dot. rozbudowy wiat śmietnikowych w związku z toczącymi się postępowaniami o zgodę na budowę nie zostaną zrealizowane w bieżącym roku i ewentualnie przejdą na rok następny.

Na realizację inwestycji dla budynku Romaszewskiego 4 polegającej na montażu instalacji fotowoltaicznej mieszkańcy budynku nie wyrazili zgody.

Co do zadań remontowych dla budynku przy ul. Żeromskiego 15 na zebraniu z mieszkańcami wystąpiła różnica zdań, czy realizować remont klatek schodowych, czy też remont elewacji. Ostatecznie odstąpiono od remontu klatek schodowych w bieżącym roku. Komisja stoi na stanowisku, że w roku 2024 powinien zostać zrealizowany remont klatek, a nie cała elewacja. Ściana szczytowa, na której są widoczne ubytki tynku winna być naprawiona. W tych miejscach woda opadowa może przedostawać się pod tynk, a to grozi degradacją całej powierzchni ściany. Komisja sugeruje, aby podstawą umieszczenia w planie remontów na rok 2024 któregośkolwiek z w/w zadań była lista z podpisami mieszkańców.

W związku z wystąpieniem Samorządu Budynku Wrzeciono 49A o dodatkowe fundusze na remont klatki schodowej po pożarze w wysokości 80 000 zł, co zwiększa udzieloną pożyczkę do kwoty 420 000 zł., Komisja zwraca uwagę na konieczność przedstawienia pisemnej akceptacji 60% użytkowników lokali zgodnie z par. 7 pkt. 3 *Regulaminu Tworzenia i Gospodarowania Funduszem na Remonty Zasobów Mieszkaniowych S.M. „DOMHUT”*. Przy tym zaznacza, że zwiększenie pożyczki będzie wymagało podniesienia stawki na fundusz remontowy, aby spłata nastąpiła w przewidzianym terminie, ale może to być zbyt trudne do udźwignięcia przez mieszkańców.

Komisja Techniczna widzi również konieczność przeprowadzenia analizy wysokości stawek na fundusz remontowy, w szczególności dla budynków spłacających zaciągnięte pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni i ich urealnienia do poziomu zapewniającego spłatę w terminie określonym w uchwałach o przyznaniu pożyczki.

Komisja zwraca również uwagę, że pożyczki z Funduszu Interwencyjnego Spółdzielni mogą być udzielane w szczególności na wykonywanie robót remontowych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych oraz robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa zdrowia i życia mieszkańców.

Pani Katarzyna Orłowska przypomniała, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Zarząd będzie na bieżąco analizować wysokość stawek spłat pożyczek z funduszu interwencyjnego, aby czas spłaty był zgodny z założonym.

Ponadto poinformowała, że Samorząd Budynku przy ul. Wrzeciono 49A po ponownej analizie swojego wniosku zwrócił się z pismem o wycofanie prośby o zwiększenie pożyczki z funduszu interwencyjnego, co potwierdził p. Krzysztof Dzierżan jako Przewodniczący Samorządu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie realizacji planu remontów za I półrocze 2023 roku.

Na zakończenie p. Barbara Rosłon poinformowała o terminach najbliższych przetargów:

- dn. 06.10.2023 r. o godz. 9.00 przetarg na przeprowadzenie okresowych 5 letnich przeglądów stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, ich estetyki oraz otoczenia;
- dn. 10.10.2023 r. o godz. 10.00 przetarg na wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów kominowych;
- dn. 31.10.2023 godz. 10.00 przetarg na wykonanie przebudowy klatki schodowej i jej doposażenie w dźwig osobowy wewnętrzny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Perzyńskiego 11.

Zarząd poinformował o złożeniu do PFRON wniosku o dofinansowanie przebudowy klatki schodowej i doposażenia w dźwig osobowy budynku.

Ad. 4

4.1 W nawiązaniu do zgłoszonego na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej wniosku Zarządu o przyjęcie *Regulaminu użytkowania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”* zgłoszono i omówiono dodatkowe poprawki ustalając, że temat zostanie przedyskutowany na następnym posiedzeniu Rady.

4.2 Zarząd zaproponował, aby z uwagi na wzrastające koszty zrezygnować z organizacji jubileuszu 30-lecia Spółdzielni, który przypada w lutym 2024 roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, że jubileusz można zaakcentować podczas Walnego Zgromadzenia Członków zaplanowanego na dzień 18 maja 2024 r. Ustalono, że takim akcentem może być np. krótka prezentacja multimedialna oraz nieco bogatszy poczęstunek. Sprawa zostanie jeszcze szczegółowo przedyskutowana.

Propozycja została zaakceptowana przez Radę Nadzorczą i Zarząd.

4.3 Rada Nadzorcza przychyliła się do prośby Zarządu o przesunięcie zaplanowanego na dzień 26.10.2023 r. tematu obrad *Przygotowanie budynków do zimy* na dzień 30.11.2023 r. ponieważ jest jeszcze zbyt ciepło na wykonanie niektórych czynności przygotowujących do zimy.

Ad. 5

5.1 Prezes Zarządu poinformowała, że odbyło się spotkanie z firmą Techem Sp. z o.o. w sprawie wymiany podzielników kosztów C.O. dla budynków Wrzeciono 47 A Wrzeciono 47, 49 i 49A. Żywotność obecnych podzielników już się kończy. Dlatego podzielniki powinny zostać wymienione. Nowe podzielniki są inaczej montowane, co zabezpiecza przed ich odpadaniem i ingerencją osób trzecich. Oczywiście wymiana wiąże się z określonymi kosztami za nowe urządzenia wraz z ich montażem, za odczyty oraz dostęp do podglądu wskazań. Zarząd proponuje zwołanie zebrań z mieszkańcami w/w budynków w celu zasięgnięcia ich opinii, czy nadal są zainteresowani rozliczaniem kosztów C.O. przy użyciu podzielników. Przewodniczący Komisji Technicznej zwrócił uwagę, że jednak budynki z podzielnikami mają najniższe zużycie ciepła na C.O., choć też występuje tam częściej zagrzybienie. Prezes Zarządu zauważyła, iż zagrzybienie występuje z różnych przyczyn i zdarza się również w lokalach bez podzielników.

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

5.3 W dniu 26.10.2023 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnił p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.