

Protokół nr 18/XI/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025
w dniu 30.11.2023 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
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.

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

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25.10.2023 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Ocena realizacji planu remontów za trzy kwartały 2023 r. oraz informacja o książkach obiektów.
2. Ocena wyników rzeczowo – finansowych realizacji planu GZM za trzy kwartały 2023 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja nie ma uwag do Realizacji Planu Rzeczowo Finansowego Remontów na rok 2023 i wnosi o jego akceptację przez R.N.

Na dzień dzisiejszy mimo zaangażowania pracowników Spółdzielni pewne zadania nie mogą być realizowane lub też muszą być przesuwane w czasie. Jest spowodowane głównie długimi, często wielostopniowymi procedurami uzyskiwania decyzji (np. na przebudowę altan śmietnikowych) oraz zmieniającymi się, czy bardzo różnych stanowiskami mieszkańców, co do zasadności realizacji zapisanych w planie zadań (fotowoltaika, windy). Taka sytuacja nie sprzyja płynności wykonywania planów remontów.

Książki obiektów budowlanych są prowadzone na bieżąco zgodnie z obowiązującymi zasadami.

Pani Katarzyna Orłowska poinformowała, że w dn. 29. 11 2023 r. odbyło się zebranie z właścicielami mieszkań w budynku przy ul. Perzyńskiego 11 w sprawie wyposażenia budynku w dźwig osobowy i krótko zrelacjonowała jego przebieg. Dodała, że koszt inwestycji został ustalony w wyniku przetargu i Spółdzielnia już otrzymała z PFRON promesę na dofinansowanie tej inwestycji. Reszta środków zostanie pozyskana z niskoprocentowanej (0,15 %) pożyczki z BGK, której umorzenie wynosi 35%.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła przedstawione przez Zarząd sprawozdanie z realizacji planu remontów za trzy kwartały 2023 r.

Ad. 2

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że w dniu 29.11.2023 r. Komisja po analizie przedstawionego przez Zarząd sprawozdania z Wykonania planu GZM za trzy kwartały 2023 r. oraz dodatkowych informacji stwierdziła, że plan GZM jest realizowany poprawnie.

Przekroczenie planu w poz. II.2 - *Deratyzacja i dezynsekcja itp.* wynika z kilku dodatkowych zdarzeń, np. likwidacja gniazd os i gryzoni, oraz dezodoryzacji, czyli usuwania brzydkich zapachów w zsykach, piwnicach itp.

Przekroczenie w poz. III.9 - *Świadczenia urlopowe* wynika ze zmiany ustawy od 01.07.2023 r.

Komisja Rewizyjna zarekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu z wykonania planu GZM za III kwartały 2023 roku.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła przedstawione przez Zarząd sprawozdanie z realizacji planu GZM za trzy kwartały 2023 r.

Ad. 3

- 3.1** Zarząd wystąpił z wnioskiem o przyjęcie uchwały w sprawie ustalenia nowej wysokości miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych w pozycji „energia elektryczna” od 01.01.2024 r. dla 32 budynków - na pokrycie zwiększonych kosztów energii elektrycznej.

Przeprowadzona została analiza przychodów i kosztów w oparciu o zużycie energii elektrycznej za 2022 rok przy uwzględnieniu nowych cen energii elektrycznej oraz prognozowanych kosztów na lata 2024/2025 z rozbiciem na poszczególne składniki. Nowe opłaty przeliczone zostały na podstawie kosztów ponoszonych przez poszczególne budynki.

Zmiana wysokości kosztów energii elektrycznej została spowodowana wzrostem cen rynkowych. Spółdzielnia w sierpniu 2023 r. zawarła z E.ON Polska Spółka Akcyjną umowę kompleksowej sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia świadczenia usług dystrybucji na kolejne 2 lata – od 1.01.2024 r. do 31.12.2025 r., gwarantując sobie w tym okresie ceny dotyczące sprzedaży energii elektrycznej czynnej oraz stawkę opłaty handlowej.

Cena netto za sprzedaż energii elektrycznej wzrosła z 0,463 zł za MWh do 0,884 zł w 2024 r., natomiast w 2025 r. do 0,875 zł (do w/w cen należy doliczyć podatek VAT 23%). Opłaty dystrybucyjne zostały ustalone szacunkowo i powiększone o 20%. Wartości te mogą ulec zmianie, gdyż wysokość opłat dystrybucyjnych, będących składową rachunku za energię, zostanie dopiero zatwierdzona przez URE.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę nr 21/XI/2023 w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów energii elektrycznej od 01.01.2024 r. dla 32 budynków.

- 3.2** Zarząd wystąpił z wnioskiem o przyjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów z uwagi na wzrost kosztów stałych konserwacji, kosztów materiałów, napraw (w tym m.in. coroczny wzrost kosztów stałych konserwacji dźwigów o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS).

Analiza przychodów i kosztów przewidywanych w 2023 roku przy uwzględnieniu rozliczeń międzyokresowych kosztów wskazuje na konieczność zmiany stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów dla 6 budynków tj. Romaszewskiego 4, Płatnicza 1/15, Marymoncka 143, 147, 151 i Wrzeciono 39 począwszy od 01.04.2024 roku.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę nr 22/XI/2023 w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów.

- 3.3** ***Ustalono, że uchwała w sprawie przyjęcia Regulaminu użytkowania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” zostanie podjęta na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.***

Ad. 4

- 4.1** Przewodniczący Komisji Lokalowej poinformował, że w dniu 15.11.2023 r. odbyło się spotkanie Komisji z osobami, które zalegają z opłatami powyżej 2 miesięcy w celu omówienia zadłużenia oraz sposobu jego spłaty. Na spotkanie wezwanych zostało 25 osób, spośród których nikt się nie stawił. Zadłużenie w/w osób na dzień 30.09.2023 r. wyniosło łącznie 67. 055,76 zł.

W wyniku wysłanych wezwań i przeprowadzonych rozmów telefonicznych 18 osób spłaciło swoje zadłużenia w całości, 4 osoby więcej niż 50%, a 5 osób złożyło zobowiązania spłaty pozostałej kwoty zadłużenia w ratach.

Na poczet zadłużenia na konto Spółdzielni wpłynęło 55 936,76 zł.

Członkowie Komisji postanowili, że do kilku osób, które nie zareagowały na wezwanie, ani nie przybyły na spotkanie zostaną wysłane przedsądowe wezwania do zapłaty.

Rada Nadzorcza przyjęła informację do wiadomości, stwierdzając, że spotkania takie dają bardzo pozytywny wynik, mobilizując dłużników do spłaty zaległości w opłatach.

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

4.3 W dniu 14.12.2023 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnić p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.