

**Protokół nr 21/X/2021  
z posiedzenia Rady Nadzorczej  
w dniu 28.01.2021 r.**

Z uwagi na trwający stan epidemii koronawirusa i wprowadzenie obostrzeń posiedzenie Rady Nadzorczej zostało przeprowadzone w formie pracy zdalnej tj. członkowie Rady Nadzorczej wypowiadali się za pomocą poczty e-mail i telefonicznie.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Artur Bryzek        | - Przewodniczący R.N.                              |
| 2. Adam Gezek          | - Zastępca Przewodniczącego R.N.                   |
| 3. Maria Wojciechowska | - Zastępca Przewodniczącego R.N.                   |
| 4. Narcyza Tonderska   | - Sekretarz R.N.                                   |
| 5. Krzysztof Dzierżan  | - Przewodniczący Komisji Technicznej               |
| 6. Adam Gasik          | - Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej    |
| 7. Lesław Korzeniewicz | - Członek R.N.                                     |
| 8. Grzegorz Zieliński  | - Członek R.N. – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |

Zaproszeni:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu                        | Katarzyna Orłowska |
| 2. Główny Księgowy - Członek Zarządu     | Ewa Kuśmierczuk    |
| 3. Przewodniczący Rady Osiedla Bielany   | Janusz Piotrowski  |
| 4. Przewodnicząca Rady Osiedla Wrzeciono | Halina Malinowska  |

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

W obradach Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym korzystając z poczty e-mail brali udział: p. Artur Bryzek, p. Narcyza Tonderska, p. Krzysztof Dzierżan, p. Adam Gasik, p. Lesław Korzeniewicz, a telefonicznie – p. Adam Gezek, p. Maria Wojciechowska, p. Grzegorz Zieliński.

Również Przewodniczący Rad Osiedli uczestniczyli w obradach korzystając z kontaktu telefonicznego.

Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek obrad:

1. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu remontów na 2021 r.
2. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu GZM na 2021 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

**Po zapoznaniu się z treścią protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 10.12.2020 r. w wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza przyjęła protokół.**

**Ad. 1**

W dniu 27.01.2021 r. Komisja Techniczna spotkała się z Prezes Zarządu – p. Katarzyną Orłowską, Kierownikiem Działu Technicznego – p. Barbarą Rosłon oraz Inspektorem nadzoru ds. ogólnobudowlanych – p. Feliksem Dzierżanowskim.

Podczas spotkania w dniu 27.01.2021 r. Komisja Techniczna Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” przy udziale Prezes Zarządu i kierownika ds. technicznych omówiła przedstawiony przez Zarząd projekt planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2021, a w szczególności pozycje, w których koszty planowanych remontów przekraczają posiadane środki na poszczególnych budynkach.

Komisja uznała, że w przypadku planowanego remontu klatek schodowych w budynku przy ul. Nałkowskiej 7 przy szacowanym koszcie remontu ok. 200 000 zł, w trakcie przetargu na wybór wykonawcy rynek może zminimalizować koszty robót, a ujemny wynik środków funduszu remontowego budynku może ulec zmniejszeniu.

W przypadku budynku Perzyńskiego 18 zakres i wartość planowanych remontów może ulec zwiększeniu. Obecnie Samorząd Budynku wraz z mieszkańcami rozważa wykonanie projektu remontu balkonów i logii z wymianą barier na nowe i zmianą sposobu mocowania barier. Ewentualna zmiana może spowodować wprowadzenie korekty do planu remontów.

Prezes Zarządu przypomniała również, że w przypadku budynku Szegedyńska 12 przetarg na remont chodnika zostanie ogłoszony dopiero po przeprowadzonym zebraniu z mieszkańcami tj. po zniesieniu obostrzeń związanych z epidemią.

Komisja Techniczna stwierdziła, że akceptuje przedstawiony plan rzeczowo – finansowy remontów na 2021 rok, warunkując zgodę złożeniem przez Samorzady Budynków wniosków o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni popartych pisemną akceptacją co najmniej 60% użytkowników lokali dla następujących budynków:

- Nałkowskiej 9                    - *remont balkonów i loggii;*
- Staffa 20;                        - *naprawa i malowanie elewacji z dociepleniem szczytów budynku oraz remontem loggii i wymianą barier na nowe*
- Kasprowicza 86                - *remont elewacji z powiększeniem balkonów*
- Wrzeciono 49                   - *remont 3 klatek schodowych z wymianą drzwi do piwnic i renowacją posadzki*

Ponadto zwiększa się pozycje planu remontów dla budynków:

1. Marymoncka 149                *remont altany śmietnikowej;*
2. Wrzeciono 49A                 *wykonanie ok. 70 mb ogrodzenia terenu zielonego od strony budynku Wrzeciono 47 i Marymoncka 151.*

Komisja zaznaczyła także, iż wiele pozycji zaplanowanych na rok 2020 zostało przełożonych w związku z ogłoszoną epidemią SARS – CoV-2 i obostrzeniami obowiązującymi od ok. marca 2020 r., w związku z czym istnieje ryzyko, że plan remontów ponownie może nie być w całości zrealizowany. Ponadto doświadczenia z lat ubiegłych nasuwają wnioski, że plan może jeszcze ulec zmianie ze względu na zmiany zgłaszane przez Samorzady i ustalenia, jakie dział techniczny prowadzi z Samorządami.

Reasumując powyższe Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie planu remontów na rok 2021 przy uwzględnieniu dodatkowych dwóch pozycji planu: dla budynku przy ul. Marymonckiej 149 i Wrzeciono 49A z planowanymi kosztami w wysokości 4 083 427,29 zł.

***W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie korespondencji e-mail i telefonicznie Rada Nadzorcza 7 głosami, przy 1 głosie wstrzymującym się przyjęła Uchwałę nr 26/X/2021 w sprawie zatwierdzenia rzeczowo-finansowego planu remontów na 2021 rok przy uwzględnieniu dodatkowych dwóch pozycji planu: dla budynku przy ul. Marymonckiej 149 i Wrzeciono 49A, z planowanymi kosztami w wysokości 4 083 427,29 zł.***

## **Ad. 2**

Zarząd Spółdzielni przedstawił projekt Planu GZM na rok 2021 r. opracowany w oparciu o wstępne wykonanie Planu GZM za rok 2020 z podziałem na przychody i koszty.

W projekcie planu przedstawiono poz. „**eksploatacja podstawowa**” przy stawce **1,42 zł/m<sup>2</sup>** na cały rok:

1. przychody w wysokości **1.540.000 zł**
2. koszty eksploatacji podstawowej w wysokości **1.811.380 zł**

Daje to nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **271.380 zł.**

Powyższa różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym.

Jednocześnie Zarząd poinformował, że maleje dodatkowy uzyskiwany przychód roczny (zysk) z najmu lokali mieszkalnych, po rozliczeniu stawki 8,50 zł/m<sup>2</sup> na poszczególnych nieruchomościach wg ponoszonych kosztów. Powierzchnia lokali mieszkalnych o statusie najmu zmalała o ok. 400 m<sup>2</sup> i wynosi obecnie 1.422 m<sup>2</sup>, gdzie w roku 2017 wynosiła ok. 1.800 m<sup>2</sup> przy mniejszych kosztach.

Dodatkowy przychód roczny z tego tytułu szacuje się ok. 35.000 zł.

W projekcie planu przedstawiono także poz. „**eksploatacja podstawowa**” przy stawce 1,42 zł/m<sup>2</sup> przez okres 9 m-cy i po wprowadzeniu nowej stawki **1,62 zł/m<sup>2</sup>** pow. użytk. lokalu od 1 października 2021 r. tj. podwyżka o 0,20 zł/m<sup>2</sup>:

1. przychody w wysokości **1.583.375 zł**
2. koszty eksploatacji podstawowej w wysokości **1.811.380 zł**

Daje to nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **228.005 zł**.

Przy planowanych kosztach roku 2021 i planowanych przychodach w całym roku 2022 r. przy stawce **1,62 zł/m<sup>2</sup>** pow. użytk. lokalu nadwyżka kosztów nad przychodami winna wynieść szacunkowo **87.355 zł**.

Planowane **Przychody i koszty zależne od zarządcy:**

PRZYCHODY	3.715.593 zł
KOSZTY	3.752.073 zł
WYNIK	(-) 36.480 zł

Planowane **Przychody i koszty niezależne od zarządcy:**

PRZYCHODY	7.104.200 zł
KOSZTY	7.114.200 zł
WYNIK	10.000 zł

Pozostała działalność finansowa i operacyjna została zaplanowana z wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami **150.000 zł**.

Po wymianie uwag i opinii dotyczących przygotowanego przez Zarząd „Planu GZM na rok 2021” wraz z wstępnym wykonaniem roku 2020 Komisja Ekonomiczno-Finansowa zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie planu GZM na rok 2021, z uwzględnieniem od 01.10.2021 r. podwyżki stawki na eksploatacji podstawowej z 1,42 zł/m<sup>2</sup> na 1,62 zł/m<sup>2</sup> od 01.10.2021 r.

***W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie korespondencji e-mail i telefonicznie Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 27/X/2021 r. w sprawie ustalenia stawki opłaty w pozycji „eksploatacja podstawowa”.***

***W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie korespondencji e-mail i telefonicznie Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 28/X/2021 r. w sprawie zatwierdzenia rzeczowo-finansowego planu GZM na 2021 rok.***

### **Ad.3**

Zarząd przedstawił wniosek o rozważenie i wyrażenie zgody na pokrycie kosztów remontu murów oporowych przy budynkach przy ul. Marymoncka 145 i 149 ze środków funduszu interwencyjnego Spółdzielni.

Na spotkaniu w dn. w dniu 27.01.2021 r. Komisja Techniczna Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” przy udziale Prezes Zarządu i kierownika ds. technicznych omówiła w/w wniosek Zarządu Spółdzielni. Komisja wstępnie zaakceptowała wniosek, jednocześnie stwierdzając, że temat należy omówić w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej z chwilą umożliwienia zorganizowania bezpośredniego posiedzenia całej Rady Nadzorczej.

***Członkowie Rady Nadzorczej jednogłośnie przychyliłi się do powyższej opinii Komisji Technicznej. .***

Podobne zdanie wyrazili również Przewodniczący Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono.

### **Ad. 4**

**4.1** Pan Stanisław Gołębiwski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej z uwagi na stan zdrowia.

***Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację do wiadomości.***

**4.2** Nie wpłynęła korespondencja do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

**4.3** W związku z obradami w formie pracy zdalnej dyżur członka Rady Nadzorczej nie odbył się.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Narcyza Tonderska*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Artur Bryzek*