

**Protokół nr 22/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej
w dniu 25.02.2021 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. Krzysztof Dzierżan, p. Adam Gasik i p. Narcyza Tonderska a telefonicznie – p. Adam Gezek, p. Maria Wojciechowska, p. Lesław Korzeniewicz i p. Grzegorz Zieliński.

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

Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek obrad:

1. Sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu remontów za 2020 r. wraz z oceną wyników w związku z ogłoszoną pandemią.
2. Sprawy wniesione przez Zarząd.
3. Sprawy różne i korespondencja.

Po zapoznaniu się z treścią protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 28.01.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej przyjęła protokół.

Ad. 1

Komisja Techniczna poinformowała, że w dniu 24 lutego 2021 r. odbyła posiedzenie przy udziale Prezes Zarządu – p. Katarzyny Orłowskiej.

Na posiedzeniu Komisja omówiła przygotowane przez Zarząd sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu remontów za 2020 rok i stwierdziła, co następuje:

Rzeczowo-finansowy plan remontów na 2020 rok został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/X/2020 w dniu 21.01.2020 r. na łączną kwotę **3.696.000,29 zł** w podziale na:

- Osiedle Bielany: 1.895.203,74 zł
- Osiedle Wrzeciono: 1.800.796,55 zł

Wykonano zadania remontowe na kwotę 1.186.848,16 zł, w tym:

- osiedle Bielany 429.861,37 zł
- osiedle Wrzeciono 756.986,79 zł

co stanowi to 32,11 % założonego planu.

Pod względem rzeczowym plan zrealizowano w 56,4% tj. z zaplanowanych 39 pozycji nie wykonano 17 zadań w 13 budynkach.

Na takie wykonanie planu wpłynęło ogłoszenie w marcu 2020 r. stanu pandemii SARS-CoV-2 i związane z tym obostrzenia, co spowodowało znaczne utrudnienia w realizacji zadań remontowych. Powyższa sytuacja spowodowała, że Spółdzielnia realizowała tylko te zadania, które dotyczyły prac na zewnątrz budynków i prace awaryjne. Prace wewnątrz obiektów były w wielu przypadkach odwoływane na wniosek Samorządów Budynków.

Komisja zwróciła uwagę, że mimo utrudnień związanych z ogłoszeniem stanu pandemii Zarząd na bieżąco śledzi możliwości skorzystania z ewentualnych dotacji z budżetu m. st. Warszawy i innych instytucji. Dzięki temu Spółdzielnia skorzystała z dotacji przyznanej przez Prezydenta m. st. Warszawy dla 21 budynków realizując inwestycje polegające na budowie urządzeń służących do zatrzymywania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania.

W 2020 roku Spółdzielnia dokonała sprzedaży 2 zwolnionych fizycznie i prawnie lokali mieszkalnych: nr 9 przy ul. Wrzeciono 47 i nr 17 przy ul. Marymonckiej 149. Środki uzyskane ze sprzedaży w/w lokali zasiły fundusz interwencyjny Spółdzielni, który na dzień 31.12.2020 r. wyniósł 2.995.257,72 zł.

Przy udziale Prezes Zarządu Katarzyny Orłowskiej członkowie Komisji Technicznej omówili także możliwości wyboru wykonawców w czasie obowiązywania stanu epidemii w innej formie niż przeprowadzenie przetargów nieograniczonych. Wprowadzone obostrzenia zabraniają obecnie organizować spotkania powyżej 5-ciu osób. Prezes zasygnalizowała, że Samorzady Budynków oczekują na jak najszybsze uruchomienie prac remontowych, a tym samym dokonanie wyboru wykonawców. Prezes zwróciła się z prośbą, aby Komisja Techniczna rozważyła zarekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcie decyzji w sprawie czasowej zmiany formy wyboru wykonawców zadań remontowych na okres obowiązywania stanu pandemii np. na formę zbierania ofert pisemnych i wybór wykonawców przy udziale Członków Komisji i Przedstawicieli Samorządów Budynków.

Komisja Techniczna jednogłośnie poparła powyższe, a ponadto stwierdziła, że konieczne są także zmiany niektórych zapisów *Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. „DOMHUT”*, w tym w szczególności par. 5 w/w Regulaminu.

Komisja Techniczna zaproponowała, aby zapis paragrafu 5 Regulaminu zmienić w części dotyczącej granicznych wartości szacunkowych netto ofert wybieranych w poszczególnych trybach udzielania zamówienia:

1. przetarg nieograniczony - zmienić zapis z „powyżej 30.000 zł” na „powyżej 60.000 zł”
2. zapytanie o cenę - zmienić zapis z „do 30.000 zł” na „do 60.000 zł”
3. z wolnej ręki – zmienić zapis z „do 15.000 zł” na „do 30.000 zł”

Komisja uzasadniła swoje stanowisko faktem, iż Regulamin wszedł w życie w 2009 r., a od tego czasu nastąpił znaczny wzrost cen rynkowych: robocizny jak i materiałów. Przy tym przez okres 12 lat wzrosło minimalne wynagrodzenie w gospodarce o ok. 100%.

Komisja zapoznała się również z wnioskiem Zarządu w sprawie wprowadzenia nowej opłaty dla budynku przy ul. Perzyńskiego 9 na konserwację dźwigu. Realizacja budowy windy została zakończona i odebrana z dniem 1 lutego 2021 r. i z tym dniem Zarząd zawarł umowę na jej serwis, co wiąże się z miesięcznymi kosztami. Wobec czego niezbędne jest podjęcie przedstawionej uchwały przez Zarząd.

Komisja Techniczna zwróciła także uwagę, iż z chwilą możliwości spotkania członków Rady Nadzorczej należy omówić sprawę ewentualnego remontu murów oporowych przy zjazdach do garaży przy ul. Marymonckiej 145 i 149, co było sygnalizowane na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Reasumując Komisja Techniczna zarekomendowała Radzie Nadzorczej:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z realizacji rzeczowo-finansowego planu remontów za 2020 r.
- dokonanie czasowej zmiany formy wyboru wykonawców zadań remontowych na okres obowiązywania stanu pandemii Covid-19 oraz wprowadzenie zmiany niektórych zapisów Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. „DOMHUT”, w tym w szczególności par. 5.
- podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia nowej pozycji do wykazu miesięcznych opłat eksploatacyjnych o nazwie „konserwacja dźwigu” w budynku przy ul. Perzyńskiego 9.
- z chwilą możliwości spotkania członków Rady Nadzorczej - omówienie sprawy ewentualnego remontu murów oporowych przy zjazdach do garaży przy ul. Marymonckiej 145 i 149.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej jednogłośnie Rada Nadzorcza zatwierdziła sprawozdanie Zarządu w sprawie realizacji rzeczowo-finansowego planu remontów za 2020 r.

Ad. 2

W związku z zakończeniem przebudowy klatki schodowej w budynku przy ul. Perzyńskiego 9 wraz z instalacją dźwigu osobowego Zarząd złożył wniosek o podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia nowej pozycji do wykazu miesięcznych opłat eksploatacyjnych o nazwie „**konserwacja dźwigu**” dla użytkowników lokali w budynku przy **ul. Perzyńskiego 9** począwszy od **01.04.2021 roku**. We wniosku Zarządu przedstawił także stosowną kalkulację miesięcznej stawki opłaty „**konserwacja dźwigu**” w oparciu o roczne koszty.

Stawka opłaty „**konserwacja dźwigu**” będzie naliczana miesięcznie za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Powierzchnia użytkowa lokali wynosi 1.122,82 m².

Szacowane roczne koszty **6.025,20 zł**

Wyliczenie stawki:

6.025,20 zł / 1.122,82 m² / 12 m-cy = **0,45 zł / m²** powierzchni użytkowej lokalu

Poz. „**konserwacja dźwigu**” będzie do rozliczania w czasie tylko dla danej nieruchomości.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 29/X/2021 w sprawie wprowadzenia nowej pozycji do wykazu miesięcznych opłat eksploatacyjnych o nazwie „konserwacja dźwigu” w budynku przy ul. Perzyńskiego 9.

Ad. 3

4.1 W związku z rezygnacją z pracy w Radzie Nadzorczej p. Stanisława Gołębińskiego, który pełnił funkcję Przewodniczącego Komisji Lokalowej, p. Artur Bryzek zaproponował, aby do pełnienia tej funkcji powołać p. Lesława Korzeniewicza – członka w/w Komisji.

Pan Lesław Korzeniewicz wyraził zgodę na powyższe.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie powołała p. Lesława Korzeniewicza do pełnienia funkcji Przewodniczącego Komisji Lokalowej R.N.

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.