

**Protokół nr 23/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej
w dniu 25.03.2021 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 | - Przewodniczący Komisji Lokalowej |
| 8. Grzegorz Zieliński | - Członek R.N. – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |

Zaproszeni:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Główny Księgowy - Członek Zarządu | Ewa Kuśmierczuk |
| 3. Radca Prawny | Ewa Wojciechowska |
| 4. Przewodniczący Rady Osiedla Bielany | Janusz Piotrowski |
| 5. 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 i p. Narcyza Tonderska a telefonicznie – p. Adam Gezek, p. Maria Wojciechowska, p. Lesław Korzeniewicz, p. Adam Gasik i p. Grzegorz Zieliński.

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

Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek obrad:

1. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych za 2020 r. oraz omówienie spraw sądowych, 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. 25.02.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej przyjęła protokół.

Ad. 1

Po zapoznaniu się z przygotowanym przez Zarząd sprawozdaniem w sprawie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2020 r., Komisja Lokalowa Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” stwierdziła, że:

Zadłużenie na koniec 2020 r. było od 440 lokali i wyniosło 460.606,00 zł. w tym:

- | | | | |
|---------------------|---------------|---|--------------|
| - Osiedle Wrzeciono | 176.461,80 zł | - | - 208 lokali |
| - Osiedle Bielany | 284.144,20 zł | - | - 232 lokali |

W kwocie 460.606,00 zł znajdują się pozycje:

- | | |
|------------------------|--------------|
| - zastępstwo procesowe | 33.600,00 zł |
| - koszty sądowe | 7.894,50 zł |

- odsetki	.	7.089,79 zł

	razem	48.584,29 zł

Należności po odliczeniu powyższych pozycji wyniosły - 412.021,71 zł

W porównaniu do roku 2019, gdzie zadłużenie wynosiło 371 159,93 zł – liczba lokali 394, zadłużenie w 2020 r. wzrosło o kwotę 89.446,07 zł. Na dzień 31.12.2020 r. również zwiększyła się liczba lokali zadłużonych tj. o 46 lokali.

Rozliczenia z tytułu zużycia wody z okresu za II półrocze 2019 i I półrocze 2020 roku miały także wpływ na wielkość zadłużenia na dany dzień tj. 31.12.2020 r., gdzie wystąpiły niedopłaty w wysokości 220.183,31 zł.

W związku z ogłoszonym stanem epidemii i wprowadzeniem zakazu organizowania różnych spotkań, jak również z uwagi na prowadzenie posiedzeń członków Rady Nadzorczej w trybie zdalnym, w 2020 r. roku nie odbyło się żadne spotkanie Komisji Lokalowej z osobami zadłużonymi.

W 2020 r. jak każdego roku Spółdzielnia wysłała do wszystkich mieszkańców potwierdzenia sald ze stanem kont na dzień 30.11.2020 r. Do osób zadłużonych wysłano 36 wezwań do zapłaty, a do dłużników z zaległościami powyżej 3 miesięcy 72 przedsądowe wezwania do zapłaty. Natomiast do Sądu zostało wysłanych 17 nowych spraw o nakaz zapłaty.

Jednocześnie Komisja zwróciła uwagę, że nastąpiły utrudnienia w przekazywaniu korespondencji do dłużników w związku ze zmianą zapisów prawnych, co ma również wpływ na opóźnienia procedury postępowania windykacyjnego. Jednocześnie ogłoszony stan epidemii spowodował szereg obostrzeń z realizacją wyroków sądowych, w tym licytacji komorniczych i eksmisji z zadłużonych lokali.

Osobom, które miały trudną sytuację finansową Zarząd umożliwił spłatę zaległości w ratach oraz kierował te osoby do Urzędu Dzielnicy Bielany lub do Opieki Społecznej w celu składania wniosków o pomoc finansową np. o dodatek mieszkaniowy lub o zasiłek celowy. Z tego tytułu na konta mieszkańców wpłynęła kwota w wysokości 51.796,08 zł.

Pomimo tych wszystkich trudności Komisja pozytywnie oceniła działania Zarządu i pracowników Spółdzielni celem egzekwowania zaległości i zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu w sprawie zaległości w opłatach oraz wykazu spraw sądowych na dzień 15.03.2021 r.

Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę, że na zwiększenie się zadłużenia w stosunku do 2019 r. miał wpływ wzrost opłat za wywóz śmieci, a także ogłoszone restrykcje związane z pandemią, jak również zmiany procedur sądowych dot. egzekucji, co utrudniło Spółdzielni działania w kierunku zmniejszenia zadłużenia. Jednocześnie podkreślili, że dzięki staraniom Zarządu oraz Pracowników Spółdzielni uzyskano kwotę 51.756,08 z tytułu dodatków mieszkaniowych i zasiłków celowych.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2020 r.

Ad. 2

2.1 Zarząd przedstawił do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą wnioski o podjęcie uchwały w sprawie zmian w *Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. „DOMHUT”* w zakresie :

- zwiększenia wartości szacunkowej netto przy udzielaniu zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi,
- ważność przetargu przy złożonej jednej ofercie,
- przeprowadzanie wyboru firm w czasie ogłoszonego stanu epidemii.

Swój wniosek Zarząd uzasadnił następująco:

Ad. a)

W/wym. *Regulamin* obowiązuje od 2009 r. - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 42/2009 z dn. 22.01.2009 r. Od roku 2009 nastąpił wzrost minimalnego wynagrodzenia o ponad 100 %, w 2009 r. wynosiło 1.276 zł, a w roku 2021 wynosi 2.800 zł. Jednocześnie w okresie ostatnich 12 lat nastąpił znaczny wzrost cen rynkowych materiałów, jak i robocizny, a także wszystkich innych kosztów związanych z działalnością gospodarczą. Wobec powyższego zasadne jest aby dokonać zmiany w § 5 Regulaminu i podnieść wartości szacunkowe netto w poszczególnych trybach udzielania zamówień o 100 % tj.

- 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”

Temat był omówiony na spotkaniu Komisji Technicznej w dniu 24.02.2021 r.

Zarząd proponuje zmianę zapisu § 5 niniejszego Regulaminu nadając nowe brzmienie:

„Zamówienia udziela się w trybie:

- 1) przetargu nieograniczonego w formie wyboru ofert o wartości szacunkowej netto powyżej 60.000 zł,
- 2) zapytania o cenę do 60.000 zł,
- 3) z wolnej ręki do 30.000 zł.”

Ad. b)

Zmiana zapisu w § 12 aby postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego było ważne przy wpłynięciu jednej oferty, która nie podlegałaby odrzuceniu – taki zapis pozwoliłby na skrócenie procedury przetargowej przy wyborze wykonawcy, wielokrotnie były ogłaszane przetargi, na które wpływały tylko jedne oferty, a ponowne ogłoszenie jedynie przedłużało procedurę wyboru wykonawcy i realizację robót.

Zarząd proponuje zmianę zapisu w § 12 ust. 1 pkt 1) nadając nowe brzmienie:

- 1) „*w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego nie wpłynęła co najmniej jedna oferta nie podlegająca odrzuceniu.*”

i skreślenie pkt. 4

Ad. c)

W związku z ogłoszonym i trwającym stanem epidemii od marca 2020 r. i wprowadzonymi obostrzeniami w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-COV-2, jak również na fakt, że trudno przewidzieć o terminie zakończenia powyższego – Zarząd proponuje, aby w powyższym Regulaminie wprowadzić zapis w § 30 ust. 1 o następującej treści:

„W przypadku obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii i wprowadzenia obostrzeń na podstawie szczególnych przepisów postępowanie przetargowe i procedury określone w § 25-29 przeprowadza się w formie bezpośredniego porozumiewania się na odległość za pomocą dostępnych środków komunikacji zdalnej, w formie telefonicznej lub SMS oraz pisemnej drogą poczty elektronicznej – e-mail.”

Członkowie Rady Nadzorczej stwierdzili, że zmiany w *Regulaminie* trzeba dostosować do dzisiejszych realiów i podkreślili, że powyższy temat został omówiony na spotkaniu członków Komisji Technicznej z Prezesem Spółdzielni w dn. 24.02.2021 r.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 30/X/2021 w sprawie zmian w Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. „DOMHUT” oraz przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu.

- 2.2** Zarząd przedstawił do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą wniosek o podjęcie uchwały w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy **ul. Staffa 20**.

W odniesieniu do w/w wniosku Zarządu p. Narcyza Tonderska zauważyła, że stan funduszu interwencyjnego na dzień 31.12.2020 r. to kwota 2 995 257,72 zł, która jest zdeponowana na bankowym rachunku lokacyjnym, jednak z bardzo niskim oprocentowaniem. Jednocześnie każdego roku rosną koszty robocizny, materiałów budowlanych, co powoduje coraz wyższe koszty remontów, których budynki S.M. „DOMHUT” wciąż wymagają w różnym zakresie. Dlatego pomoc mieszkańcom z funduszu interwencyjnego jest wskazana i uzasadniona.

Podobnego zdania byli również p. Adam Gezek oraz p. Janusz Piotrowski.

W wyniku głosowania przeprowadzonego w formie elektronicznej i telefonicznej Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 31/X/2021 w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Staffa 20

Ad. 3

- 3.1** Nie wpłynęła korespondencja do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.
- 3.2** W związku z obradami w formie pracy zdalnej dyżur członka Rady Nadzorczej nie odbył się.

Na tym posiedzenie zakończono.