

**Protokół nr 25/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej
w dniu 20.05.2021 r.**

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 | - 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.

Obrady otworzył Przewodniczący - p. Artur Bryzek, który stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Po zapoznaniu się z treścią protokołu z posiedzenia w dn. 29.04.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku przeprowadzonego głosowania przyjęła protokół.

Jednomyślnie przyjęto następujący porządek obrad:

1. Informacja o stanie przygotowań Walnego Zgromadzenia Członków S.M.” DOMHUT” i przyjęcie porządku obrad, na którym będą przedstawione sprawozdania za rok 2019 i 2020 w związku z ogłoszoną pandemią.
2. Przedstawienie informacji w sprawie budowy wind i wykorzystania środków finansowych z funduszu dostępności z BGK – projekt uchwały na WZC.
3. Zapoznanie się z materiałami Zarządu na WZC.
4. Zatwierdzenie wniosku dotyczącego udzielenia absolutorium dla członków Zarządu.
5. Zatwierdzenie sprawozdania R.N. za 2020 r. na WZC.
6. Sprawy wniesione przez Zarząd.
7. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził na wstępie, że z uwagi na nadal istniejący stan pandemii ogłoszony do odwołania i rozprzestrzenianie się zakażeń wirusem SARS-CoV-2, a także obowiązujące obostrzenia w kwestii organizowania zgromadzeń, nie ma możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w zaplanowanym terminie tj. 12 czerwca 2021 r.

Pani Katarzyna Orłowska uzupełniła, że Spółdzielnia liczy ok. 1 500 członków, wszyscy muszą być zawiadomieni i nie można przewidzieć, ile osób będzie obecnych na obradach. Przepisy prawa spółdzielczego dotyczące formy obrad organów spółdzielczych zostały zmodyfikowane, ale nie została w tym zakresie znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Można się spodziewać, że we wrześniu br. zostaną podjęte decyzje rządowe i prawne w tym zakresie, gdyż prowadzone są prace nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dodała, że wszystkie sprawozdania Zarządu Spółdzielni tj. sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Zarządu za 2020 rok zostały przekazane do stosownych Urzędów w tym

do Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z wymaganymi terminami tj. do 31.03.2021 r., a więc gdy tylko będzie taka możliwość, WZC zostanie zwołane w dopuszczonej przepisami formie.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości informację dotyczącą braku możliwości organizacji Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „DOMHUT” w zaplanowanym terminie 12.06.2021 r.

Ad. 2

Pani Prezes poinformowała o aktualnym stanie zaawansowania rozpatrzenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego wniosku Spółdzielni z października 2020 r. o przyznanie pożyczki na finansowanie i refinansowanie kosztów przebudowy klatki schodowej i doposażenia w dźwig osobowy budynku przy ul. Perzyńskiego 9 – Spółdzielnia otrzymała promesę obejmującą następujące wstępne warunki finansowe:

- okres obowiązywania transakcji do 20.02.2028 r.,
- termin dostępności środków z pożyczki do 30.06.2021 r. w wysokości poniesionych kosztów zgodnie z umową,
- spłata pożyczki w równych ratach płatnych w dniu 10 każdego miesiąca,
- oprocentowanie stałe na poziomie 0,15 %.

Pani Katarzyna Orłowska uzupełniła, że Spółdzielnia jest zobowiązana przedłożyć w BGK uchwałę WZC w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań dla nieruchomości Perzyńskiego 9. Z uwagi na warunki panującej pandemii i związany z tym brak możliwości organizacji WZC Bank wyraził zgodę na piśmie, aby uchwała została przedłożona dopiero wówczas, kiedy będzie możliwe zwołanie WZC i podjęcie w/w uchwały.

Pan Adam Gasik zapytał, czy i kiedy będzie możliwa realizacja doposażenia w windy innych budynków.

Pani Prezes poinformowała, że gdy będzie możliwość zorganizowania zebrań, trzeba będzie zapytać mieszkańców tych budynków, czy wyrażają zgodę na realizację takiej inwestycji, gdyż są to określone koszty, które ich obciążą. W przypadku budynku Perzyńskiego 9 jeszcze przed ogłoszeniem stanu pandemii takie zebranie zostało zorganizowane i została sporządzona dokumentacja, gdzie współwłaściciele tej nieruchomości wyrazili zgodę na realizację inwestycji oraz na wystąpienie o pożyczkę bankową.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości informację w sprawie budowy wind i wykorzystania środków finansowych z funduszu dostępności z BGK.

Ad. 3

Po zapoznaniu się z materiałami Zarządu na WZC tj. Sprawozdaniem Zarządu z działalności za 2020 r. oraz Sprawozdaniem Finansowym za 2020 r. Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili uwag, ani zapytań.

Ad. 4

Analizując sprawozdania Zarządu i całokształt działalności Spółdzielni w ubiegłym roku Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła pracę Zarządu w roku 2020.

Podkreślono m.in. fakt, że wszystkie sprawozdania tj. sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Zarządu za 2020 rok zostały przekazane do stosownych Urzędów w tym do Krajowego Rejestru Sądowego i Urzędu Skarbowego zgodnie z wymaganymi terminami tj. do 31.03.2021 r., a nawet wcześniej czyli w dn. 26.03.2021 r.

Pani Ewa Kuśmierczuk zwróciła uwagę, że ze względu na stan ogłoszonej pandemii przepisy pozwalają na prolongatę w tym zakresie nawet do końca czerwca, ale Zarząd nie skorzystał z tej możliwości, podobnie jak w roku ubiegłym.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła decyzję o zarekomendowaniu Walnemu Zgromadzeniu Członków udzielenia absolutorium za rok 2020 Prezesowi Zarządu p. Katarzynie Orłowskiej.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła decyzję o zarekomendowaniu Walnemu Zgromadzeniu Członków udzielenia absolutorium za rok 2020 Głównej Księgowej - Członkowi Zarządu p. Ewie Kuśmierczuk.

Ad. 5

Po zapoznaniu się z projektem Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2020 r. Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili uwag.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2020 rok.

Ad. 6

Pani Katarzyna Orłowska zreferowała wniosek Zarządu dotyczący planu remontów na rok 2021 dla budynku przy ul. Żeromskiego 11 tj.:

- udzielenia zgody na wprowadzenie do planu remontów na 2021 r. dodatkowej pozycji tj. wymiany chodnika wzdłuż budynku od strony klatek schodowych wraz z utylizacją asfaltu w celu poprawy jakości komunikacyjnej dla mieszkańców, w szczególności osób starszych z ograniczoną sprawnością ruchową,
- udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Żeromskiego 11 na realizację w/w remontu chodnika,
- udzielenia zgody na wybór wykonawcy w/w zadania w trybie z wolnej ręki.

Wniosek Zarządu jest następstwem działań, które w powyższej sprawie podjęli sami mieszkańcy budynku przy ul. Żeromskiego 11 już w lutym 2021 r. tj. odbyło się spotkanie Zarządu oraz członka Komisji Technicznej Rady Nadzorczej z Samorządem Budynku, na którym omówiono przedmiotowe zagadnienie. W dniu 19.05.2021 r. Samorząd złożył pismo o wprowadzenie do planu remontów na 2021 r. pozycji remont chodnika.

Powyższy wniosek Samorządu został poparty przez 67% mieszkańców budynku, wobec czego został spełniony wymóg regulaminowy.

W związku z powyższym Zarząd wniósł o korektę planu remontów na 2021 rok i wyrażenie zgody na wprowadzenie do niego w/w pozycji.

Pani Katarzyna Orłowska poinformowała, że w ostatnim czasie wystąpiły problemy z utrzymaniem tempa prac remontowych. Wyjaśniła, że Wydział Ochrony Środowiska Dzielnicy Bielany zawiadomił Spółdzielnię, że wpłynęła skarga, iż Spółdzielnia prowadzi i ma zaplanowane remonty wywołujące hałas, który płoszy gniazdujące ptaki.

Mimo, że w niektórych decyzjach zezwalających na prowadzenie robót nie ma zalecenia, iż musi być wykonana opinia ornitologiczna, jednak nie zwalnia to inwestora z jej pozyskania. Nieuzyskanie opinii przed przystąpieniem do prac skutkuje dotkliwymi karami, wobec czego konieczne było chwilowe wstrzymanie rozpoczęcia robót i pilne uzyskanie opinii. Oczywiście wpłynęło to nie tylko na opóźnienie rozpoczęcia prac, ale także zwiększyło ogólny koszt remontu o wartość wykonania opinii ornitologicznej.

Następnie przeprowadzono krótką dyskusję, po czym przystąpiono do głosowania uchwał:

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 34/X/2021 w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Żeromskiego 11 na realizację remontu chodnika.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 35/X/2021 w sprawie wpisania dodatkowego zadania do rzeczowo – finansowego planu remontów na rok 2021 dla budynku przy ul. Żeromskiego 11.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 36/X/2021 w sprawie wyrażenia zgody na wybór wykonawcy realizacji wymiany chodnika wzdłuż budynku przy ul. Żeromskiego 11 wraz z utylizacją asfaltu w trybie udzielenia zamówienia z wolnej ręki.

Na zakończenie p. Katarzyna Orłowska podkreśliła, że należy uznać za pozytywne, iż każdy z budynków ma odrębny fundusz remontowy, gdyż w ten sposób mieszkańcy mogą sami decydować, na co zostaną spożytkowane zebrane przez nich środki. Jednocześnie taka świadomość zwiększa ich zaangażowanie w dbałość o funkcjonalność i estetykę zarówno budynku, jak i jego otoczenia. Należy także stwierdzić, że w S.M. „DOMHUT” Członkowie Rad Nadzorczych dobrze to rozumieją i nie stawiają przeszkód, aby mieszkańcy współdecydowali o wydatkowaniu środków na remonty.

Ad. 7

7.1 Pani Katarzyna Orłowska zaanonsowała, że na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd wystąpi z wnioskiem o podniesienie stawki na utrzymanie czystości i zieleni dla mieszkańców budynku przy ul. Marymonckiej 145. Poinformowała, że Samorząd Budynku w porozumieniu z mieszkańcami wystąpił z wnioskiem o podwyżkę w celu zebrania większej kwoty, która umożliwi wykonanie rekultywacji terenu zieleni przy budynku od strony tzw. „Małej Marymonckiej”.

7.2 Pani Katarzyna Orłowska poinformowała, że przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym toczy się postępowanie z wniosku spadkobierców byłych właścicieli działki przy ul. Romaszewskiego 4. Wnioskodawcy domagają się uznania za nieważną decyzji Zarządu Dzielnicy Gminy Warszawa-Żoliborz z 1994 roku o nabyciu z mocy prawa przez Przedsiębiorstwo Państwowe Huta „Warszawa” prawa użytkowania wieczystego działki pod i wokół budynku przy ul. Romaszewskiego 4. Zarząd S.M. „DOMHUT” zapoznał się z aktami sprawy w siedzibie SKO i Spółdzielnia niezwłocznie wystąpiła z pismem o oddalenie żądania wnioskodawców, gdyż decyzja ta wywołała już nieodwracalne skutki prawne, tj. zostało zawartych wiele aktów notarialnych dotyczących zmian współwłaścicieli przedmiotowego gruntu. Ponieważ uczestnikami w sprawie są także właściciele lokali przy ul. Romaszewskiego 4 Spółdzielnia zorganizowała spotkanie z Samorządem Budynku Romaszewskiego 4 w celu wyjaśnienia, na czym polega sprawa i przekazania pozostałym współwłaścicielom nieruchomości wzoru pisma, które każdy właściciel w swoim imieniu powinien wysłać do SKO, celem wyrażenia swojego sprzeciwu.

Członkowie Samorządu Budynku bardzo zaangażowali się w sprawę i osobiście przekazali wzór pisma właścicielom lokali.

W imieniu współwłaścicieli nieruchomości Romaszewskiego 4 p. Adam Gezek podziękował Zarządowi i Radcy Prawnemu Spółdzielni za wkład pracy i pomoc w zajęciu się sprawą.

7.3 Nie wpłynęła korespondencja do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

7.4 W związku z obradami w warunkach obostrzeń dyżur członka Rady Nadzorczej nie odbył się.

7.5 W dniu 10.06.2021 r. dyżur Członka Rady Nadzorczej pełnić będzie p. Maria Wojciechowska, o ile do Spółdzielni wpłynę wnioszek osoby zainteresowanej.