

Protokół nr 29/X/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.09.2021 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. Krzysztof Dzierżan | - Przewodniczący Komisji Technicznej |
| 5. Adam Gasik | - Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej |
| 6. Lesław Korzeniewicz | - Przewodniczący Komisji Lokalowej |
| 7. Grzegorz Zieliński | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |

Zaproszeni:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Główny Księgowy - Członek Zarządu | Ewa Kuśmierczuk |
| 3. Radca Prawny | Ewa Wojciechowska |
| 4. Kierownik Działu Technicznego | Barbara Rosłon |
| 5. Przewodniczący Rady Osiedla Bielany | Janusz Piotrowski |
| 6. 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 odczytaniu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 26.08.2021 r. Rada Nadzorcza w wyniku przeprowadzonego głosowania przyjęła protokół.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Informacja Zarządu o możliwości zorganizowania Walnego Zgromadzenia Członków S.M. "DOMHUT" w 2021 r. w związku z trwającym stanem epidemii i obowiązującymi obostrzeniami.
2. Ocena realizacji planu remontów za pierwsze półrocze 2021 r.
3. Omówienie stanu technicznego i remontu murów oporowych przy ul. Marymonckiej 145 i 149.
4. Omówienie spraw sądowych i analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych za pierwsze półrocze 2021 r.
5. Sprawy wniesione przez Zarząd.
6. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Ponieważ temat został szczegółowo omówiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 26.08.2021 r., odstąpiono od jego ponownego omawiania.

Ad. 2 i 3

W dn. 21.09.2021 r. Komisja Techniczna przeanalizowała przygotowane przez Zarząd sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo – finansowego remontów za 2021 rok wg stanu na dzień 21.09.2021 r.

Komisja stwierdziła, że:

Z zaplanowanej kwoty 4 235 479,69 zł zrealizowano tj. zawarto umowy na roboty oraz rozpoczęto prace na kwotę 2 554 362,04 zł, w tym:

Osiedle Bielany	- 1 777 279,56 zł
Osiedle Wrzeciono	- 777 082,48 zł

Komisja Techniczna przychyliła się do wniosku Samorządu Budynku Marymoncka 143 i wyraziła akceptację na odstąpienie w roku bieżącym od kompleksowej wymiany monitoringu budynku na rzecz przeprowadzenia remontu czterech komór zsykowych i zawarcie umowy z firmą wykonawczą.

Komisja zapoznała się z informacją Kierownika Działu Technicznego w sprawie organizowanego na dzień 27.09.2021 r. godz. 10:00 przetargu na remont klatek schodowych w budynku przy ul. Marymonckiej 147. Dział Techniczny opracował zgodnie z wytycznymi Samorządu kilka wariantów wykończenia klatek schodowych m.in. wykończenia ścian w całości natryskową tapetą i tynkiem mineralnym typu marmolit. Wszystkie nowo proponowane przez Samorząd wersje znacznie odbiegają od pierwotnych założeń zakresu remontu klatek i wg obliczeń szacunkowych w sposób znaczący przekraczają planowane koszty, jak również posiadane przez budynek środki finansowe.

Omówiono konieczność wyboru Samorządu Budynku przy ul. Wrzeciono 47, gdzie został tylko jeden przedstawiciel i nie jest możliwe uzgodnienie zakresu remontu klatek i schodów wejściowych do budynku. Tym samym założenia do planu remontów dla tego budynku nie zostaną w roku bieżącym zrealizowane.

Komisja pozytywnie oceniła dotychczasowe działania Działu Technicznego i wniosła o przyjęcie informacji Zarządu o realizacji planu rzeczowo-finansowego remontów na dzień 23.09.2021 r.

Komisja Techniczna zapoznała się także z opinią inspektora nadzoru ds. ogólnobudowlanych nt. złego stanu technicznego murów oporowych przy budynkach ul. Marymoncka 145 i 149. Szczegółowo został omówiony sposób naprawy istniejących murów, przy uwzględnieniu trwałości proponowanych rozwiązań i optymalizowaniu kosztów.

Zdaniem Komisji z uwagi na pogarszający się stan okładziny murków z lastryka, liczne spękania i odspojenia a także zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, nie budzi żadnych wątpliwości konieczność przeprowadzenia w roku 2022 ich remontu oraz przyjęte przez dział techniczny rozwiązania napraw.

Komisja uzgodniła, że Dział Techniczny opracuje kosztorys inwestorski z przedmiarem robót celem ogłoszenia konkursu ofert na wybór Wykonawcy. Jednocześnie członkowie Komisji będą uczestniczyć w negocjacjach z wykonawcami. Komisja zaproponowała, aby koszt remontów murów finansowany był w proporcji 50% z funduszu remontowego danego budynku i 50% z funduszu interwencyjnego Spółdzielni.

W ramach dyskusji nie zgłoszono uwag i zapytań dotyczących sprawozdania Zarządu w sprawie oceny realizacji planu rzeczowo – finansowego remontów za 2021 rok wg stanu na dn. 21.09.2021 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu z realizacji planu rzeczowo – finansowego remontów za 2021 rok wg stanu na dzień 21.09.2021 r., a także informację dotyczącą stanu technicznego i remontu murów oporowych przy ul. Marymonckiej 145 i 149, przy czym decyzja w tej sprawie zapadnie, gdy będą obecni wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

Ad. 4

W przekazanym Członkom Rady Nadzorczej materiale Zarząd przedstawił informację w sprawie zadłużeń użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 30 czerwca 2021 r. w porównaniu do 31 grudnia 2020 r.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili uwag i zapytań w związku z powyższym sprawozdaniem sprawie zadłużeń.

Radca Prawny – p. Ewa Wojciechowska zreferowała toczące się aktualnie sprawy sądowe, wg stanu na dzień 30.09.2019 r.

Są to w przeważającej części sprawy z powództwa S.M. „DOMHUT” przeciwko dłużnikom, którzy nie reagują na wysyłane przez Spółdzielnię wezwania do zapłaty. Zauważyła też, że z uwagi na niedawno wprowadzoną procedurę poszukiwania przez komorników adresatów przesyłek sądowych, które nie zostały podjęte w terminie, na wydanie nakazu zapłaty czeka się znacznie dłużej. Dodała, że zgodnie z nowymi przepisami w okresie pandemii i rok po jej zakończeniu nie można dokonywać eksmisji z lokalu w celu przeprowadzenia licytacji, więc egzekucja wierzytelności od dłużników nieposiadających dochodów z innych źródeł, ani innego majątku będzie się przedłużać.

Pani Ewa Wojciechowska poinformowała także, że tocząca się od 2015 r. sprawa z wniosku Spółdzielni przeciwko PINAR Polska Sp. z o.o. o ustanowienie za wynagrodzeniem drogi koniecznej/służebności drogowej dla mieszkańców budynków przy ul. Magiera 19 i 21 nadal nie może być zakończona, gdyż uczestnikami sprawy są współwłaściciele nieruchomości Magiera 19 i 21. W tak dużej grupie osób stale następują różne zmiany, które powodują konieczność ustalenia następców prawnych uczestników i uaktualnienia ich danych osobowych, co wstrzymuje bieg sprawy.

W ramach dyskusji członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę, że mimo pandemii i coraz trudniejszej procedury egzekucyjnej, zadłużenia wzrosły w niewielkim stopniu w stosunku do stanu z dn. 31.12.2020 r. i widać, że jest to wynik pracy osób odpowiedzialnych w Spółdzielni za windykację należności.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła informację Zarządu w sprawie zadłużeń użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 30 czerwca 2021 r. w porównaniu do 31 grudnia 2020 r. oraz sprawozdanie Rady Prawnego dotyczące spraw sądowych w toku.

Ad. 5

Prezes Zarządu zreferowała wniosek Zarządu o podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania począwszy od dnia 01 listopada 2021 roku, z uwagi na zmianę od dnia 01 czerwca 2021 roku taryfy dla ciepła Veolia Energia Warszawa S.A., która została zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 10 maja 2021 roku i ogłoszona w Biuletynie Branżowym URE – Ciepło nr 129 (859) z dnia 11 maja 2021 roku.

Zarząd przedstawił stosowną kalkulację nowych zaliczek: z kwoty 55,83 zł/GJ na kwotę 59,90 zł/GJ (dla 24 budynków), z kwoty 51,80 zł/GJ na kwotę 55,87 zł/GJ (dla 5 budynków), z kwoty 53,03 zł/GJ na kwotę 57,10 zł/GJ (dla 2 budynków). Zmiana nie dotyczy tylko budynku przy ul. Perzyńskiego 18, który jest wyposażony w kotłownię gazową.

Pani Prezes zaanonsowała także, iż zgodnie z *Regulaminem rozliczania opłat eksploatacyjnych w zakresie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody w S.M. „DOMHUT* podobną uchwałę dotyczącą podgrzewu zimnej wody podejmie Zarząd w bieżącym miesiącu.

W dyskusji stwierdzono, że wobec wzrostu taryf i przy rozliczaniu kosztów c.o. jeden raz w roku podwyżka zaliczki na c.o. jest konieczna, gdyż bez niej mieszkańcy będą mieć duże niedopłaty, które trudno zapłacić jednorazowo.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 40/X/2021 w sprawie zmiany wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania począwszy od dnia 01 listopada 2021 r.

Ad. 6

6.1 Pani Katarzyna Orłowska poinformowała o wynikach rozmów przeprowadzonych z Samorządami Budynków przy ul. Perzyńskiego 7, 9A i 11 w sprawie zorganizowania zebrań z mieszkańcami w celu podjęcia decyzji o ewentualnym wybudowaniu wind. Podkreśliła, że Zarząd jest gotowy zorganizować zebrania, jeśli będzie zainteresowanie i inicjatywa ze strony mieszkańców lub Samorządów.

6.2 Nie wpłynęła korespondencja do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

6.3 Nie było zgłoszeń osób zainteresowanych spotkaniem z Członkiem Rady Nadzorczej w ramach dyżuru.

6.4 W dniu 21.10.2021 r. dyżur Członka Rady Nadzorczej odbędzie się, o ile do Spółdzielni wpłynie zgłoszenie osoby zainteresowanej.

Na tym posiedzenie zakończono.