

Protokół nr 38/X/2022
z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 09.06.2022 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Adam Gezek | - Zastępca Przewodniczącego R.N. |
| 2. Maria Wojciechowska | - Zastępca Przewodniczącego R.N. |
| 3. Narcyza Tonderska | - Sekretarz 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. Zastępca Prezesa Zarządu -Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |
| 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 Zastępca Przewodniczącego R.N. - p. Adam Gezek, który stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Po odczytaniu protokołu nr 37/X/2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 19.05.2022 r. Rada Nadzorcza przyjęła protokół.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Omówienie przygotowania do WZC.
2. Sprawozdanie z realizacji planu remontów za I kwartał 2022 r.
3. Sprawozdanie z realizacji planu GZM za I kwartał 2022 r.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Prezes Zarządu poinformowała, że przygotowania do zwołanego na dzień 11.06.2022 r. Walnego Zgromadzenia są już w ostatniej fazie, w dniu jutrzejszym po południu nastąpi przygotowanie sali obrad oraz nagłośnienia.

W dniach 24 i 25 maja 2022 r. odbyły się spotkania z członkami Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono oraz przedstawicielami Samorządów Budynków celem omówienia materiałów sprawozdawczych za lata 2019, 2020 i 2021 przygotowanych na WZC przez Zarząd i Radę Nadzorczą łącznie z protokołem z lustracji i listem polustracyjnym. Po zapoznaniu się z w/w materiałami uczestnicy zebrania jednogłośnie zdecydowali, że podczas obrad WZC zostanie omówiona tylko działalność i wyniki finansowe Spółdzielni za 2021 rok, które stanowią kontynuację dwóch poprzednich lat.

Poinformowała także, iż do Spółdzielni wpłynął wniosek, od mieszkańców lokali położonych na parterze budynku przy ul. Kasprowicza 86, aby do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 11.06.2022 r. włączyć dodatkowy punkt dotyczący zgody na dobudowanie do ich lokali balkonów. Swoją prośbę mieszkańcy uzasadnili faktem, że właśnie trwa remont elewacji budynku z przebudową balkonów już istniejących w lokalach na wyższych piętrach.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że wniosek mieszkańców nie wpłynął w określonym przez Statut terminie i było już zbyt późno na jego włączenie do porządku obrad WZC. Ponadto remont jednej strony elewacji budynku już się kończy, a rusztowania są likwidowane. Wobec tego nie ma możliwości zrealizowania wniosku.

Jeśli chodzi o wnioski polustracyjne, które Przewodniczący Rady Nadzorczej przedstawi Walnemu Zgromadzeniu, to jeden z nich tj. wpłata składki do Krajowej Rady Spółdzielczej w wysokości 550 zł, już został zrealizowany.

Ad. 2

W przekazanym Członkom Rady Nadzorczej materiale Zarząd przedstawił sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu remontów na 2022 rok wg stanu na dzień 30.05.2022 rok. Komisja Techniczna zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie w/w sprawozdania, stwierdzając, że plan remontów jest już w znacznym stopniu (ok. 80%) zrealizowany tj. odbyły się przetargi na wyłonienie wykonawców robót, zostały podpisane umowy na ich realizację, a zadania zostały wykonane lub są w toku.

Nie zgłoszono uwag i zapytań dotyczących przedstawionego przez Zarząd materiału.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła sprawozdanie Zarządu z wykonania rzeczowo-finansowego planu remontów na 2022 rok wg stanu na dzień 30.05.2022 r.

Ad. 3

Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej - p. Adam Gasik poinformował, że Komisja zapoznała się z przygotowanym przez Zarząd materiałem dot. wykonania planu GZM za I kwartał 2022 r. i stwierdza, co następuje:

1. Plan przychodów od lokali mieszkalnych i garaży oraz z najmu lokali mieszkalnych w wysokości 1.561.390 zł został wykonany w wysokości 395.180 zł (25% planu rocznego) a poziom kosztów eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią – zaplanowany w wysokości 1.809.090 zł, został zrealizowany w kwocie 411.150 zł (22,73%). Nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła -47.090 zł., przy planowanej na cały rok -378.350 zł, co stanowi 12,45% planu rocznego. Dodatni wynik na działalności gospodarczej w wysokości 34.580 zł, stanowiący 25,15% planu rocznego) zmniejsza ujemny wynik na eksploatacji, wobec czego łączny wynik Spółdzielni za I kwartał 2022 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości -12.510 zł, tj. 5,19% wyniku planowanego.
2. Zdaniem Komisji, spośród kosztów niezależnych od zarządcy pod stałą kontrolą powinny być pozycje kosztów dostawy energii cieplnej oraz wywozu nieczystości, które mogą przekroczyć planowany poziom ze względu na nieprzewidywalny wzrost cen na rynku paliw kopalnych.

Reasumując Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu z wykonania planu GZM za I kwartał 2022 roku.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła sprawozdanie Zarządu z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2022 rok.

Ad. 4

4.1 Zarząd w oparciu o wniosek Samorządu Budynku – pismo z dnia 31.01.2022 r. i mieszkańców budynku przy ul. Perzyńskiego 18 zwrócił się z wnioskiem o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców w/wym. budynku w wysokości **250 000 zł** na realizację planu remontów w 2022 roku tj. malowanie elewacji z naprawą tynku i elementów architektonicznych wokół okien, remont loggii i balkonów wraz z przerobieniem barier.

W dniu 01.06.2022 r. odbył się przetarg nieograniczony na wyłonienie wykonawcy robót. Komisja jednogłośnie dokonała wyboru najniższej cenowo oferty firmy EWKADA Damian Przybyłowski za wynegocjowaną kwotę brutto 450 000,00 zł, przy szacowanej wartości robót 400 000 zł.

Jednocześnie Samorząd Budynku podjął decyzję o podniesieniu stawki funduszu remontowego budynku o 1,5 zł/m²/miesiącnie tj. z 2,00 zł/m² do **3,50 zł/m², celem spłaty pożyczki w okresie ok. 7 lat.**

Mieszkańcy budynku poparli wniosek o zaciągnięcie pożyczki oraz podniesienie stawki funduszu remontowego – zebrano 11 podpisów (tj. 100 % - 11 lokali – spełniony wymóg regulaminowy)

Mieszkańcy Budynku obecnie płacą na fundusz remontowy stawkę w wysokości 2,00 zł/m² pow. użytkowej lokali i roczny przychód wynosi **15 883,20 zł**.
Po wprowadzeniu nowej stawki na funduszu remontowym od 01.10.2022 r. roczny przychód w 2022 r. wyniesie **18 861,30 zł**, a w kolejnych latach **27 795,60 zł**
Stan funduszu remontowego zasilany jest dodatkowo z tyt. najmu lokali użytkowych, gdzie dodatkowo roczny przychód wynosi ok. 9 000,00 zł, co łącznie daje przychód ok. **36 795,60 zł** rocznie.

Stan środków finansowych na funduszu remontowym na dzień 01.01.2022 r. wynosił **192 729,57 zł**
Środki finansowe na 2022 r. to 192 729,57 zł + 18 861,30 zł = 211 590,87 zł.

koszt planowanego remontu	450.000	zł
przychód planowany	211 590,87	zł
drobne remonty ok.	11 600	zł
potrzebne środki finansowe (pożyczka)	250 000	zł
okres spłaty pożyczki ok. 7 lat.		

Spłata zadłużenia winna nastąpić do 31 grudnia 2029 r. przy założeniu, że przez ten okres nie będzie się wykonywało żadnych innych remontów.

W celu przyspieszenia spłaty pożyczki mieszkańcy chcą za ok. 2 lata znów podnieść stawkę opłat na fundusz remontowy.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 51/X/2022 w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Perzyńskiego 18

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 52/X/2022 w sprawie zmiany wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Perzyńskiego 18 z kwoty 2,00 zł/m² pow. uż. lokalu do kwoty 3,50 zł/m² pow. uż. lokalu, celem spłaty pożyczki w okresie ok. 7 lat.

- 4.2** W dn. 28.04.2022 r. Zarząd zgłosił pod obrady Rady Nadzorczej wniosek dotyczący aktualizacji Regulaminu Rady Osiedla, Regulaminu Komisji Rewizyjnej R.N., Regulaminu Zarządu oraz Regulaminu Samorządu Budynku.

Odnośnie do ewentualnych zmian w *Regulaminie Rady Osiedla* Prezes Zarządu przypomniała, że na jednym z poprzednich posiedzeń członkowie Rady Nadzorczej wyrazili pogląd, że kompetencje Rad Osiedli od wielu lat wypełniają Samorzady Budynków. Stwierdzili, że dalsze istnienie Rad Osiedli wydaje się niecelowe i zawnioskowali, aby rozeznac temat ewentualnej likwidacji Rad Osiedli. W odpowiedzi na ten wniosek Zarząd zobowiązał się do pozyskania opinii Rady Prawnego oraz zwołania spotkań z członkami Rad Osiedli i przedstawicielami Samorządów Budynków, aby m. in. poznać zdanie mieszkańców co do celowości dalszego działania Rad Osiedli.

Poinformowała także, że w/w spotkania już się odbyły - Osiedla Bielany w dn. 24.05.2022 r. i Osiedla Wrzeciono w dn. 25.05.2022 r. Członkowie Rad Osiedli i Samorządów Budynków po przeprowadzonej dyskusji jednogłośnie podjęli decyzję, aby nie utrzymywać istnienia Rad Osiedli – (protokoły z w/w spotkań są dostępne do wglądu w siedzibie Spółdzielni).

Również opinia Rady Prawnego wskazuje, że Rady Osiedli nie są organami statutowymi Spółdzielni i jeśli nie pełnią one już swoich regulaminowych funkcji, można je zlikwidować. W tym celu Rada Nadzorcza winna podjąć uchwałę w sprawie uchylenia *Regulaminu Rady Osiedla S.M. „DOMHUT”*.

Następnie Prezes Zarządu przypomniała, że Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali już do zapoznania się projekty znowelizowanych tekstów jednolitych w/w regulaminów z proponowanymi przez Zarząd zmianami. W ostatniej wersji znalazły się zapisy uwzględniające uwagi zgłoszone przez Członków Rady Nadzorczej.

Kolejno omówiono każdy z projektów i dokonano głosowania nad podjęciem stosownej uchwały.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 53/X/2022 w sprawie zmian w Regulaminie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 54/X/2022 w sprawie zmian w Regulaminie Zarządu S.M. „DOMHUT” w Warszawie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 55/X/2022 w sprawie uchylecia Regulaminu Rady Osiedla S.M. „DOMHUT”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 56/X/2022 w sprawie zmian w Regulaminie Samorządu Budynku S.M. „DOMHUT”.

Ad. 5

5.1 Prezes Zarządu poinformowała, że w związku z wysoką inflacją i lawinowym wzrostem cen rynkowych firma świadcząca usługi dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji złożyła wniosek o podpisanie aneksu do umowy w zakresie podwyżki cen za świadczone usługi o ok. 35%. Firma od wielu lat nie podnosiła cen, a jednocześnie bardzo dobrze wywiązuje się ze swoich obowiązków, wobec czego Zarząd przychyliła się do tego wniosku.

Jednocześnie zwróciła uwagę, że należy się spodziewać, iż coraz więcej firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni będzie wnioskować o podwyżki z tytułu bardzo wysokiej inflacji.

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

Na tym posiedzenie zakończono.