

Protokół nr 20/XI/2023
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” XI Kadencji 2022 -2025
w dniu 25.01.2024 r.

W posiedzeniu uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej:

1. Łukasz Izdebski - Przewodniczący
2. Narcyza Tonderska - Zastępca Przewodniczącego/ Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
3. Izabela Młynarska - Sekretarz
4. Zbigniew Olszowski - Przewodniczący Komisji Technicznej
5. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
6. Krzysztof Dzierżan - Członek
7. Grażyna Mizeracka - Członek

Zaproszeni:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |
| 3. Kierownik Działu Technicznego | Barbara Rosłon |

Materiały na posiedzenie Rady Nadzorczej zostały przekazane do członków Rady drogą elektroniczną i w formie papierowej.

Przewodniczący - p. Łukasz Izdebski stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.12.2023 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Zatwierdzenie rzeczowo - finansowego planu remontów na 2024 r.
2. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu GZM na 2024 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd – podjęcie uchwał w sprawach: rozliczania przychodów i kosztów w poz. „*podatek od nieruchomości od lokali mieszkalnych i gruntów*”; zmiany wynagrodzenia członków Zarządu.
4. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Omówiono projekt rzeczowo-finansowego planu remontów na 2024 rok.

Przewodniczący Komisji Technicznej R.N. poinformował, że w dniu 22.01.2024 r. Komisja na spotkaniu z Kierownikiem Działu Technicznego przeanalizowała przedstawiony przez Zarząd projekt planu remontów na rok 2024.

Komisja nie popiera realizacji remontu klatek schodowych budynku Wrzeciono 49, gdyż wymaga on udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego z okresem spłaty ok. 9 lat, a nie jest to przypadek przewidziany w *Regulaminie Tworzenia i Gospodarowania Funduszem na Remonty Zasobów Mieszkaniowych S.M. „DOMHUT”*.

W planie remontów uwzględniono także remont elewacji Budynku Perzyńskiego 7 (zalecenie przeglądu budowlanego pięcioletniego), jednak przy aktualnej stawce funduszu remontowego i szacowanym koszcie remontu okres spłaty pożyczki wyniesie ok. 9 lat bez uwzględnienia bieżących kosztów utrzymania budynku. Komisja uważa, że remont należy realizować, lecz stawkę na fundusz remontowy trzeba będzie w perspektywie urealnić, tak by środki funduszu interwencyjnego nie były zamrożone przez tak długi okres. Nie można dopuścić do sytuacji, że w przypadku ewentualnego przyszłego zdarzenia losowego stan finansów funduszu będzie niewystarczający do podjęcia odpowiednich działań. W związku z powyższym Komisja zawnioskowała o analizę *Regulaminu Tworzenia i Gospodarowania Funduszem na Remonty Zasobów Mieszkaniowych S.M. „DOMHUT”* pod kątem doprecyzowania zasad udzielania pożyczek z funduszu interwencyjnego.

Reasumując Komisja wniosła o akceptację przedstawionego planu z przedstawionymi uwagami.

Pani Katarzyna Orłowska zauważyła, że niektóre remonty np. remonty elewacji i balkonów są w obecnej sytuacji rynkowej bardzo kosztowne, a nie można zmuszać mieszkańców do wydatnego zwiększenia stawek na fundusz remontowy, aby „dogonić” ceny. Bez pożyczki sfinansowanie takiego remontu jest praktycznie niewykonalne, a nie można dopuścić do długotrwałego odkładania takiego remontu i ciągłego pogarszania stanu technicznego budynku. Dlatego też pożyczki powinny być udzielane, ale z ograniczonym terminem spłaty, przy czym każdy przypadek, w szczególności, gdy dotyczy to małego budynku, który ma małe przychody, powinien być rozpatrywany indywidualnie.

Ustalono, że remont klatek schodowych budynku Wrzeciono 49 zostanie wpisany do planu remontów na 2024 rok warunkowo, ale ostateczna decyzja zostanie podjęta na zebraniu z mieszkańcami, gdzie Zarząd poinformuje, że pożyczka może być udzielona z okresem spłaty np. do ok. 5 lat przy jednoczesnej konieczności podniesienia stawki na fundusz remontowy.

Uzgodniono również, że w najbliższym czasie zostanie poddany analizie *Regulamin Tworzenia i Gospodarowania Funduszem na Remonty Zasobów Mieszkaniowych S.M. „DOMHUT”*, o co wniosowała Komisja Techniczna.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 24/XI/2024 w sprawie zatwierdzenia rzeczowo-finansowego planu remontów na 2024 rok.

Ad. 2

Omówiono projekt planu GZM na 2024 rok.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że w dniu 22.01.2024 Komisja Rewizyjna spotkała się z członkami Zarządu w celu pozyskania dodatkowych informacji uzupełniających dane do przygotowanego przez Zarząd projektu planu GZM na 2024 rok.

Plan GZM na 2024 r. zakłada uzyskanie przychodów od lokali mieszkalnych, garaży i najmu na poziomie 1 840 061 zł oraz kosztów eksploatacji i zarządzania Spółdzielnią w wysokości 2 164 675 zł. Powoduje to ujemny wynik (przychody – koszty) w wysokości 324 614 zł.

Zwiększenie kosztów wynika ze wskaźnika inflacji oraz rosnących cen materiałów i usług.

Zmiany, takie jak np. wzrost zgodnie z obowiązującymi przepisami (37,5% przeciętnego wynagrodzenia), dwukrotny wzrost minimalnego wynagrodzenia (od stycznia 2024 r. - 4242 zł, a od lipca - 4300 zł) zwiększają koszty działalności gospodarczej.

Z uwagi na dwukrotną w 2024 roku zmianę kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarce zaplanowano wzrost ryczałtu i składek ZUS członków Rady Nadzorczej, a także kwoty świadczenia urlopowego. Przewidziano również wzrost wynagrodzenia i składek ZUS dla członków Zarządu i pracowników biura Spółdzielni.

Przychody z pozostałej działalności gospodarczej planowane w kwocie 140 000 zł to wynik rezygnacji najemcy lokalu przy ul. Przy Agorze 28.

Uznając zaplanowane kwoty za uzasadnione Komisja rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie Planu GZM na rok 2024.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę nr 25/XI/2024 w sprawie zatwierdzenia planu GZM na 2024 rok.

Ad. 3

3.1 Prezes Zarządu wystąpiła z wnioskiem, aby przychody i koszty w pozycji *Koszty niezależne- „podatek od nieruchomości, od lokali mieszkalnych i gruntów”* rozliczać w czasie z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 r.

Uzasadniła, że wysokość podatków od nieruchomości ulega zmianie każdego roku i rozliczanie ich w czasie pozwoli uniknąć tak częstej zmiany stawki opłat dla mieszkańców.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 26/XI/2024 w sprawie rozliczania przychodów i kosztów w pozycji „podatek od nieruchomości od lokali mieszkalnych i gruntów”

- 3.2** W nawiązaniu do zatwierdzonego planu GZM na 2024 rok Pani Katarzyna Orłowska przedstawiła wniosek Zarządu o przyznanie dla członków Zarządu nowych wynagrodzeń miesięcznych.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 27/XI/2024w sprawie wynagrodzeń członków Zarządu.

Ad. 4

- 4.1** Korespondencja do Rady Nadzorczej nie wpłynęła.
- 4.2** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.
- 4.3** W dniu 29.02.2024 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnić p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej

S.M. „DOMHUT”

Izabela Młynarska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

S.M. „DOMHUT”

Łukasz Izdebski