

Protokół nr 22/XI/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”
w dniu 21.03.2024 r.

W posiedzeniu uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej:

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

Zastępca Przewodniczącego - p. Narcyza Tonderska stwierdziła ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29.02.2024 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych za 2023 r. oraz omówienie spraw sądowych.
2. Sprawy wniesione przez Zarząd – podjęcie uchwał w sprawie:
 - *w sprawie wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 47a.*
 - *zmian w Regulaminie Tworzenia i Gospodarowania Funduszem na Remonty Zasobów Mieszkaniowych S.M. „DOMHUT”.*
3. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Na podstawie materiału przedstawionego przez Zarząd dokonano analizy zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych za 2023 r. oraz omówiono sprawy sądowe wg stanu na dzień 05.03.2024 r.

Przewodniczący Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej – p. Janusz Piotrowski poinformował, że na posiedzeniu w dn. 19.03.2024 r. Komisja przy udziale Prezesa Zarządu - p. Katarzyny Orłowskiej zapoznała się i przeanalizowała sprawozdanie Zarządu Spółdzielni w sprawie stanu zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2023 r.

Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wyniosło 525.811,25 zł - 432 lokale w podziale na Osiedla:

- | | | |
|--------------|---------------|------------|
| 1) Bielany | 282.127,37 zł | 224 lokale |
| 2) Wrzeciono | 243.683,88 zł | 208 lokali |

W stosunku do stanu z dn. 31.12.2022 r. zadłużenie zmalało o 39.828,26 zł.

Rozliczenia w 2023 roku z tytułu zużycia wody i centralnego ogrzewania również miały wpływ na wielkość zadłużenia na dzień 31.12.2023 r., gdzie wystąpiły razem niedopłaty w wysokości 418.337,69 zł (woda 388.113,05 zł. i c.o. 30.224,64 zł), które nie są na bieżąco regulowane.

W 2023 r. wysłane były przez Spółdzielnię do wszystkich mieszkańców potwierdzenia sald ze stanem kont na dzień 30.11.2023 r.

W celu zmniejszenia zadłużenia i wyegzekwowania spłaty zaległości Zarząd i Dział Windykacji przy udziale Radcy Prawnego Spółdzielni prowadzą działania windykacyjne: rozmowy telefoniczne, korespondencja z dłużnikami tj. wezwania do zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty, kierowanie pozwów do sądu o nakazy zapłaty a następnie kierowanie spraw do komornika.

W roku 2023 odbyły się 2 posiedzenia Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej tj. 19 marca i 15 listopada, na które wezwanych zostało łącznie 48 osób. Ich zadłużenia wyniosły razem 118.213,31 zł. W wyniku wysłanych wezwań na spotkanie Komisją Lokalową na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 97.815,46 zł. Do pozostałych osób, które nie zareagowały na wezwania zostały wysłane przedsądowe wezwania do zapłaty.

Komisja Lokalowa stwierdziła, że działania Zarządu i pracowników Spółdzielni mające na celu wyegzekwowanie zaległości oraz zmniejszenie zadłużenia są prowadzone na bieżąco, skutecznie i prawidłowo, a współpraca z Komisją Lokalową Rady Nadzorczej jest bardzo dobra.

Komisja Lokalowa zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2023 r. w sprawie stanu zadłużenia z tytułu opłat oraz wykazu spraw sądowych wg stanu na dzień 05.03.2024 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych za 2023 r. oraz wykazu spraw sądowych wg stanu na dzień 05.03.2024 r.

Ad. 2

2.1 Zarząd zgłosił wniosek o podjęcie uchwały w sprawie podniesienia wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 47a.

Zarząd poinformował, że na zebraniu z mieszkańcami budynku Wrzeciono 47a w dn. 14.03.2024 r. w sprawie wykonania niezbędnych remontów i związanych z tym kosztów podjęto decyzję o wykonaniu remontu instalacji elektrycznej i teletechnicznej w 2024 r. oraz o wystąpieniu do Rady Nadzorczej z wnioskiem o pożyczkę z funduszu interwencyjnego (wniosek poparty zgodą 15 mieszkańców).

Z wnioskiem w sprawie pożyczki Zarząd wystąpi po przetargu na wyłonienie wykonawcy w/w remontu.

Jednocześnie, celem zapewnienia środków finansowych na funduszu remontowym na wykonanie przyszłych remontów, mieszkańcy większością głosów podjęli decyzję o podniesieniu stawki funduszu remontowego budynku o 1,70 zł/m² miesięcznie tj. z 2,30 zł/m² na 4,00 zł/m² miesięcznie. Mieszkańcy zdecydowali także, aby przez okres 3 lat co roku podnosić stawkę funduszu remontowego o 0,50 zł/m² miesięcznie.

W związku z powyższym Zarząd przedstawił projekt Uchwały o ustaleniu nowej miesięcznej stawki na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 47a w wysokości 4,00 zł/m² pow. użytkowej lokalu od dnia 01.07.2024 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 28/XI/2024 w sprawie wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 47a.

2.2 W nawiązaniu do ustaleń podjętych na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 29.02.2024 r. Zarząd przedłożył wniosek o podjęcie uchwały w sprawie *zmian w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych S.M. „DOMHUT”* przedkładając projekt uchwały oraz projekt tekstu jednolitego *Regulaminu* z naniesionymi zmianami w brzmieniu uzgodnionym w dn. 29.02.2024 r., który został przekazany członkom Rady Nadzorczej do zapoznania wraz z pozostałymi materiałami przygotowanymi na dzisiejsze posiedzenie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 29/XI/2024 w sprawie zmian w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych S.M. „DOMHUT”.

Ad. 3

- 3.1** Korespondencja do Rady Nadzorczej nie wpłynęła.
- 3.2** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.
- 3.3** W dniu 17.04.2024 r. dyżur członka Rady Nadzorczej będzie pełnić p. Zbigniew Olszowski.

Na tym posiedzenie zakończono.

*Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”*

Izabela Młynarska

*Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”*

Narcyza Tonderska