

Protokół nr 23/XI/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”
w dniu 17.04.2024 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. 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 21.03.2024 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2023 r. wraz z rozliczeniem przychodów i kosztów na budynki.
2. Analiza kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2023 r.
3. Zapoznanie się z materiałami Zarządu na WZC i przyjęcie porządku obrad.
4. Zatwierdzenie wniosku dotyczącego udzielenia absolutorium dla członków Zarządu.
5. Zatwierdzenie sprawozdania R.N. za 2023 r. na WZC.
6. Sprawy wniesione przez Zarząd – podjęcie uchwał w sprawie:
 - podniesienia wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Żeromskiego 15,
 - udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego i ustalenie wysokości stawki opłat funduszu remontowego dla mieszkańców budynku przy ul. Perzyńskiego 7.
7. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej R.N. poinformowała, że w dniu 16.04.2024 r. odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z udziałem Zarządu Spółdzielni, na którym omówiono przedstawione przez Zarząd sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za cztery kwartały 2023 r. wraz z rozliczeniem przychodów i kosztów na budynki.

Komisja stwierdziła, że plan przychodów na eksploatacji podstawowej w wysokości 1.897.519,00 zł został wykonany w 106%; koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wynoszą 2.089.330 zł i zostały wykonane w 96,99%. Nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 200.811 zł. Przychody zależne od Zarządcy wynoszą 4.152.051 zł (100%), koszty wynoszą 4.282.794 zł (106%). Nadwyżka kosztów nad przychodami to kwota 130.743 zł i jest do rozliczenia w czasie na budynki. Przychody niezależne od zarządcy to kwota 10.583,099 zł (112%), a koszty to kwota 10.566,786 zł (111%). Nadwyżka kosztów nad przychodami to kwota 16.113 zł – do rozliczenia w czasie.

Komisja Rewizyjna ocenia pozytywnie działania Zarządu, który starał się prowadzić działalność gospodarczą zgodnie z przyjętym planem a nawet wypracować lepszy wynik niż zakładano. Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 30/XI/2024 w sprawie zatwierdzenia wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2023 r. wraz z rozliczeniem przychodów i kosztów na poszczególne budynki.

Ad. 2

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej R.N. poinformowała, że w dniu 16.04.2024 r. odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej przy udziale Kierownika Działu Technicznego. Omówiono przedstawione przez Zarząd sprawozdanie dotyczące zużycia i kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej za 2023 r.

Komisja stwierdza, że przedstawiona w formie tabelarycznej analiza jest bardzo szczegółowa i zawiera: rozliczenie zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty i zużycie GJ, koszty energii cieplnej, analizę porównawczą kosztów. Porównując rok 2023 do roku 2022 nastąpił znaczny wzrost kosztów energii cieplnej o kwotę 2.054.481,60 zł, co jest wynikiem zmiany taryfy dla ciepła przez Veolia Energia i PGNiG.

Podzielając opinię Komisji Rewizyjnej Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie analizy kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2023 r.

Ad. 3

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali do zapoznania się przygotowane przez Zarząd materiały na Walne Zgromadzenie Członków, w tym sprawozdanie Zarządu za 2023 r., sprawozdanie finansowe za 2023 rok oraz projekty uchwał. Pani Katarzyna Orłowska przedstawiła projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, które jest zaplanowane na dzień 18.05.2024 r. o godz. 9.30. Poinformowała, że WZC odbędzie się w Urzędzie Dzielnicy Bielany – sala obrad jest już wynajęta wraz z nagłośnieniem. Jednocześnie zwróciła uwagę na dodatkowy pkt obrad tj. zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” i przedstawiła zmiany zapisów wynikające z wniosku polustracyjnego, który był przedstawiony i omówiony na WZC w dn. 11 czerwca 2022 r. po przeprowadzonej lustracji przez Krajowy Związek Rewizyjny za lata 2019-2021.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła uwag do treści przygotowanych przez Zarząd materiałów i zaakceptowała zaproponowany porządek obrad.

Ad. 4

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła decyzję o zarekomendowaniu Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2023 r.

Ad. 5

Rada Nadzorcza omówiła i jednogłośnie zatwierdziła sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2023 rok, które będzie przedłożone na WZC.

Ad. 6

6.1 Zarząd zgłosił wniosek w sprawie podniesienia wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Żeromskiego 15.

Zarząd poinformował, że na zebraniu z mieszkańcami budynku Żeromskiego 15 w dniu 16.04.2024 r. w sprawie planowanych remontów, w tym remontu klatek schodowych i remontu balkonów z elewacją oraz związanych z tym kosztów, większością głosów podjęto decyzję o realizacji w roku bieżącym remontu klatek schodowych. Mieszkańcy również podjęli decyzję o podniesieniu każdego roku o 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy przez kolejne 3 lata celem zapewnienia środków finansowych na wykonanie przyszłych remontów budynku.

Wobec powyższego Zarząd przedstawił projekt Uchwały o ustaleniu nowej wysokości miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Żeromskiego 15 o 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu na okres 3-ch kolejnych lat (tj. z kwoty 3,50 zł/m² do kwoty 6,50 zł/m² p.u. lokalu)

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 31/XI/2024 w sprawie wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Żeromskiego 15.

6.2 Zarząd wystąpił z wnioskiem o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Perzyńskiego 7 w wysokości 563 000 zł na realizację remontu balkonów, loggii z wymianą barier na nowe wraz z naprawą tynku i malowaniem elewacji i wymianą opaski budynku z 3 stron – pozycja ujęta w planie remontów na rok 2024.

W dniu 10.04.2024 r. w wyniku przetargu nieograniczonego wyłoniono wykonawcę robót, jednak rozstrzygnięcie uzależnione zostało od pomocy finansowej w formie pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni.

Przy aktualnej stawce na funduszu remontowym okres spłaty pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni byłby zbyt długi. Wobec czego mając na uwadze pilność remontu z uwagi na zły stan techniczny balkonów i elewacji budynku oraz zminimalizowania okresu spłaty pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni, Zarząd proponuje corocznie dokonywać podwyżki stawki 0,50 zł/m² przez kolejne 3 lata (tj. z kwoty 4,50 zł/m² do kwoty 6,00 zł/m² pow. użytkowej lokalu), aby nie obciążać mieszkańców zbyt wysoką podwyżką w krótkim czasie. Okres spłaty pożyczki przy zmianie miesięcznej stawki to okres ok. 7 lat.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 32/XI/2024 w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego i ustalenie wysokości miesięcznej stawki opłat funduszu remontowego dla mieszkańców budynku przy ul. Perzyńskiego 7.

Ad. 7

7.1 Korespondencja do Rady Nadzorczej nie wpłynęła.

7.2 Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.

7.3 Uzgodniono zmianę terminu posiedzenia Rady Nadzorczej z planowanego w dniu 27.06.2024 r. na dzień 06.06.2024 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Izabela Młynarska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Łukasz Izdebski