

Protokół nr 29/XI/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”
w dniu 28 listopada 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. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
5. Krzysztof Dzierżan

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 wszystkich członków Rady Nadzorczej 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 24.10.2024 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Ocena realizacji planu remontów za trzy kwartały 2024 r. oraz informacja o książkach obiektów.
2. Ocena wyników rzeczowo – finansowych realizacji planu GZM za trzy kwartały 2024 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencje.

Ad. 1

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Komisja Techniczna nie wnosi uwag do realizacji planu Rzeczowo - Finansowego Remontów za okres trzech kwartałów 2024 i zarekomendowała o jego przyjęcie.

Pani Barbara Rosłon poinformowała, że w dn. 04.12.2024 r. nastąpi odbiór końcowy dźwigu osobowego w budynku przy ul. Perzyńskiego 11. Natomiast w budynku przy ul. Perzyńskiego 7 odbiór końcowy robót nastąpi po zamontowaniu barier balkonowych. Realizacja remontów przebiega zgodnie z planem i w ścisłej współpracy z Samorządami Budynków. Niektóre pozycje remontów będą wykonane w roku 2025 np. Żeromskiego 15A, Wrzeciono 49 i Wrzeciono 47A, po wyłonieniu wykonawców w br.

Książki obiektów budowlanych są prowadzone na bieżąco zgodnie z obowiązującymi zasadami.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła przedstawione przez Zarząd sprawozdanie z realizacji planu remontów za trzy kwartały 2024 r.

Ad. 2

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że w dn. 27.11.2024 r. Komisja Rewizyjna dokonała analizy przedstawionego przez Zarząd sprawozdania z wykonania planu GZM za 3 kwartały 2024 r. i stwierdza, że:

- plan przychodów od lokali mieszkalnych i garaży oraz z najmu lokali mieszkalnych w wysokości 1 840 061 zł został wykonany w wysokości 1 431 132 zł tj. 78%,
- koszt utrzymania nieruchomości (na budynki) zaplanowany w wysokości 214 650 zł został wykonany w kwocie 112 462 zł tj. 52% planu.

Komisja Rewizyjna rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu z wykonania planu GZM za III kwartały 2024 roku.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła przedstawione przez Zarząd sprawozdanie z realizacji planu GZM za trzy kwartały 2024 r.

Ad. 3

- 3.1** Zarząd zgłosił wniosek w sprawie podniesienia wysokości stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji domofonów od dnia 01.03.2025 r. dla trzech budynków.

Zarząd poinformował, że powyższa zmiana jest niezbędna, ponieważ w trzech budynkach tj. przy ul. **Żeromskiego 9, Żeromskiego 13A i Wrzeciono 49** zakończył się okres gwarancji z tytułu wykonania nowej instalacji domofonowej. W związku z tym od dnia 01.03.2025 r. wysokość nowej stawki będzie wynosiła 3,50 zł/lokal.

Wobec powyższego Zarząd przedstawił projekt Uchwały o ustaleniu nowej miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji domofonów od dnia 01.03.2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 39/XI/2024 w sprawie zmiany wysokości stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji domofonów.

- 3.2** Zarząd wystąpił z wnioskiem o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Wrzeciono 47A w wysokości 137 000 zł na realizację remontu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych i w piwnicach, w tym rozdzielni głównej i administracyjnej.

Wykonawcę robót wyłoniono w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego w dniu 30.09.2024 r.

Wysokość ww. pożyczki stanowi uzupełnienie kwoty do posiadanych środków na fundusz remontowy a przewidywany termin jej spłaty to 30.06.2027 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 40/XI/2024 w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni dla mieszkańców budynku przy ul. Wrzeciono 47A.

- 3.3** Zarząd wystąpił z wnioskiem o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego dla mieszkańców budynku przy ul. Wrzeciono 49 w wysokości 280 000 zł na realizację remontu trzech klatek schodowych.

Wykonawcę robót wyłoniono w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego w dniu 25.10.2024 r.

Wysokość ww. pożyczki stanowi uzupełnienie kwoty do posiadanych środków na fundusz remontowy a przewidywany termin jej spłaty to 30.06.2027 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 41/XI/2024 w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni dla mieszkańców budynku przy ul. Wrzeciono 49.

- 3.4** Zarząd zgłosił wniosek o podjęcie decyzji o uchyleniu uchwały nr 31/XI/2024 Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” z dnia 17.04.2024 r. w sprawie zmiany wysokości stawki na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Żeromskiego 15, która była tymczasowo wstrzymana w dn. 06.06.2024 r. do czasu zwołania ponownego zebrania z użytkownikami lokali – mieszkańcami ww. budynku, na którym miał być ponownie omówiony temat zakresu remontu klatek schodowych i gromadzenia środków finansowych na przyszłe remonty m. in. na remont elewacji oraz balkonów.

W dniach 20.05.2024 r., 19.06.2024r. i 30.08.2024 r. do Spółdzielni wpłynęły 3 pisma mieszkańców wraz z listą ich podpisów, w których wyrazili swój sprzeciw co do kolejnej podwyżki stawki na fundusz remontowy i jednocześnie wnioskując o pozostawienie stawki ustalonej w roku 2023 w kwocie 3,50 zł/m².

W dniu 03.10.2024 r. w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego, przy udziale Samorządu Budynku i Mieszkańców, wyłoniono wykonawcę remontu trzech klatek w budynku przy ustalonym zakresie, zgodnie z wnioskiem mieszkańców ww. pismach, z realizacją w I kwartale 2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 42/XI/2024 w sprawie uchylenia uchwały nr 31/XI/2024 dotyczącej zmiany wysokości opłaty na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Żeromskiego 15.

- 3.5** Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej S.M. „DOMHUT”.
Zmiana obecnej struktury organizacyjnej dotyczy likwidacji jednego stanowiska z jednoczesnym rozdzieleniem jego zadań na pozostałych pracowników.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 43/XI/2024 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej S.M. „DOMHUT”.

- 3.6** Pani Katarzyna Orłowska poinformowała, że Spółdzielnia otrzymała oferty na przeprowadzenie w roku 2025 obowiązkowej pełnej lustracji ustawowej za lata 2022 – 2024 od Krajowej Rady Spółdzielczej i 2 związków rewizyjnych, które jako jedyne są uprawnione do przeprowadzania lustracji. Poziom cenowy ww. ofert kształtował się w przedziale od ok. 12 000 zł do 23 000 zł brutto, przy czym Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedłożył najkorzystniejszą cenę za wykonanie lustracji, wobec czego umowa zostanie zawarta z Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie ul. Prosta 2/14, 00-850 Warszawa z realizacją lustracji w okresie marzec-kwiecień 2025 r.

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.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Izabela Młynarska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Łukasz Izdebski