

Protokół nr 31/XI/2025
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”
w dniu 30 stycznia 2025 r.

W posiedzeniu uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej:

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

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.

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

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2024 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu remontów na 2025 r.
2. Zatwierdzenie rzeczowo-finansowego planu GZM na 2025 r.
3. Sprawy wniesione przez Zarząd.
4. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Omówiono projekt rzeczowo-finansowego planu remontów na 2025 rok.

Przewodniczący Komisji Technicznej R.N. przekazał, że Członkowie Komisji uznali, aby plan remontów omówić na spotkaniu Członków Rady Nadzorczej. Zarząd zaznaczył również, że pozycje ujęte w schemacie remontów są najczęściej ustalane z Samorządami Budynków a Zarząd uzgadnia jedynie możliwość ich realizacji pod względem finansowym i w zakresie robót budowlanych.

Planowane koszty na wykonanie remontów ogółem wynoszą **3 996 649 zł** z czego kwota **1 948 093 zł** dotyczy **Osiedla Bielany** a kwota **2 048 556 zł** – **Osiedla Wrzeciono**.

W trakcie dyskusji omówiono temat wymiany odcinka kanalizacji poziomej od zewnątrz budynku przy ul. Magiera 21 do pierwszej studzienki. Kierownik Działu Technicznego wyjaśniła również kwestię zgłaszanych wad i uszkodzeń budynków przez firmę zajmującą się konserwacją, których to zakres jest na bieżąco monitorowany i analizowany przez Dział Techniczny.

Pani Barbara Rosłon poinformowała, że niektóre pozycje remontów zostały przeniesione z roku 2024 na rok 2025 np. Żeromskiego 15A i Wrzeciono 47A. Został również wpisany nowy punkt tj. budowa dźwigu osobowego w budynku przy ul. Perzyńskiego 9A. Realizacja tej inwestycji jest uzależniona od decyzji Banku Gospodarstwa Krajowego w sprawie udzielenia pożyczki na powyższy projekt.

Pani Prezes zaznaczyła również, że planowany koszt remontów wynosi około 4 mln zł, z czego około 1 mln zł stanowi zobowiązanie z 2024 roku.

Po omówieniu powyższych zagadnień uznano, że należy przyjąć plan przedstawiony przez Zarząd.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 45/XI/2025 w sprawie zatwierdzenia rzeczowo-finansowego planu remontów na 2025 rok w podziale na budynki.

Ad. 2

Omówiono projekt planu GZM na 2025 rok.

W projekcie planu przedstawiono poz. „**eksploatacja podstawowa**” przy stawce **1,90 zł/m²** na cały rok:

1. przychody w wysokości **2.030.000 zł**, w tym:

- przychody od lokali mieszkalnych i garaży 1.835.000 zł
- przychody z działalności gospodarczej (od lokali użytkowych, boksów itp.) 195.000 zł

2. koszty eksploatacji podstawowej w wysokości **2.544.350 zł**, w tym:

- koszty utrzymania nieruchomości 199.650 zł
- koszty eksploatacji – zarządzania Spółdzielnią 2.279.700 zł
- koszty działalności opodatkowanej 65.000 zł

Daje to nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **514.350 zł**.

Dodatkowy przychód roczny z tytułu najmu lokali mieszkalnych szacuje się na ok. 54.000 zł.

Różnica pomiędzy kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym.

Przychody i koszty zależne od zarządcy:

PRZYCHODY	4.529.500 zł
KOSZTY	4.575.000 zł
WYNIK	(-) 45.500 zł

Przychody i koszty niezależne od zarządcy:

PRZYCHODY	11.129.450 zł
KOSZTY	11.126.800 zł
WYNIK	2.650 zł

Pozostała działalność finansowa i operacyjna została zaplanowana z wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami **560.000 zł**.

Zarząd udzielił wyjaśnień co do pozycji, które mają wpływ na wzrost planowanych kosztów eksploatacji – zarządzania Spółdzielnią w stosunku do roku 2024, tj.:

- zużycie energii elektrycznej na cele biurowe,
- opłaty eksploatacyjne dot. biura Spółdzielni na rzecz wspólnoty oraz opłaty publiczno-prawne,
- wynagrodzenia i składki ZUS Zarządu,
- wynagrodzenia i składki pracowników Biura,
- świadczenia urlopowe,
- koszty bhp, p.poż, środki czystości i inne,
- prenumeraty, publikacje, ogłoszenia,
- koszty samorządowe: organizacja WZC
- wynagrodzenia (ryczałty) i składki ZUS członków Rady Nadzorczej,
- amortyzacja środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz wyposażenia,
- ryczałty za użytkowanie samochodów prywatnych,
- pozostałe koszty dot. lustracji pełnej za lata 2022-2024, składka na KRS, przegląd klimatyzacji i inne wydatki.

Pani Barbara Rosłon zasygnalizowała, że w roku poprzednim m. st. Warszawa wdrożyło nowe standardy dotyczące pielęgnacji drzew a tym samym zwiększyła się ilość restrykcji, które Spółdzielnia jest zobligowana przestrzegać. Ma to istotny wpływ na wzrost kosztów dotyczących pielęgnacji drzew i nasadzeń. Została również wyjaśniona kwestia dotycząca drukowania książeczek opłat – jest jeszcze grupa mieszkańców, która zgłasza na nie zapotrzebowania (ok. 665 szt. raz w roku), ale z roku na rok jest to ilość coraz mniejsza.

Po przeprowadzonej dyskusji uznano, że nieuniknione jest zwiększenie kosztów w pozycjach niezależnych od Spółdzielni. Wynika to przede wszystkim z rosnącego minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz z rosnących cen materiałów i usług.

Rada Nadzorcza uznała, że zaplanowane kwoty są uzasadnione i przyjmuje Plan GZM na rok 2025.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę nr 46/XI/2025 w sprawie zatwierdzenia planu GZM na 2025 rok.

Ad. 3

Zarząd Spółdzielni zwrócił się z wnioskiem o podjęcie uchwał w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy dot. nieruchomości przy **ul. Wrzeciono 47A i ul. Wrzeciono 49A** oraz wyboru wykonawcy z wolnej ręki na realizację remontu świetlików w klatkach schodowych w budynku przy **ul. Kasprowicza 86**.

- 3.1** W uzasadnieniu dot. budynku przy **ul. Wrzeciono 47A** Zarząd poinformował, że w związku z udzieloną pożyczką z funduszu interwencyjnego w wysokości **137.000 zł** z terminem spłaty do 30 czerwca 2027 r. i zabezpieczenia środków finansowych na spłatę pożyczki oraz gromadzenia środków finansowych na kolejne remonty jak i na wniosek mieszkańców należy podnieść miesięczną stawkę opłat na fundusz remontowy o 0,50 zł/m² każdego roku przez kolejne 3 lata. Obecna stawka funduszu remontowego, obowiązująca od dnia 01.07.2024 r., wynosi 4,00 zł/ m² pow. użytkowej lokali

Wobec powyższego Zarząd Spółdzielni przedstawił projekt Uchwały o ustaleniu nowej wysokości stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 47A poprzez coroczne dokonywanie podwyżki stawki **o 0,50 zł/m² przez kolejne 3 lata** (tj. z kwoty 4,00 zł/m² do kwoty 5,50 zł/m² pow. użytkowej lokalu), począwszy od dn. **01 lipca 2025 r.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 47/XI/2025 w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 47A.

- 3.2** W uzasadnieniu dot. budynku przy **ul. Wrzeciono 49A** Zarząd poinformował, że w związku z udzieloną pożyczką z funduszu interwencyjnego w wysokości **350.000 zł** i zabezpieczenia środków finansowych na spłatę pożyczki niezbędne jest podniesienie miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy z kwoty **4,00 zł/m²** na kwotę **5,00 zł/ m²** tj. **o 1,00 zł/m²** pow. użytkowej lokalu, począwszy od dn. **01 lipca 2025 r.** Zwiększenie powyższej stawki (ostatnia zmiana stawki nastąpiła dn. 01.10.2023 r.) spowoduje wzrost przychodu rocznego począwszy od dn. 01.07.2025 r. Wówczas przewidywany okres spłaty pożyczki nastąpi za ok. 5,5 roku.

W związku z tym Zarząd Spółdzielni przedstawił projekt Uchwały o ustaleniu nowej miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 48/XI/2025 w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 49A.

3.3 Zarząd wnosi o wyrażenie zgody na udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki na podstawie § 33 ust. 2 oraz § 34 ust. 1 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi na realizację robót - remont świetlików w 4-ch klatkach schodowych w budynku przy ul. Kasprowicza 86.

W uzasadnieniu wyjaśnił, że od kilku lat dokonywane są doraźne naprawy, ponieważ często występują przecieki i zalanie klatek schodowych oraz mieszkań. W roku 2024 w klatce V, w trybie awaryjnym (po wielokrotnym zalewaniu lokalu i klatki), został wykonany remont świetlika tj. wymiana na nowy wraz z obróbką blacharską. Remont wykonała firma „EWKADA” Damian Przybyłowski.

W związku z pozytywną oceną wykonania naświetla i z uwagi na szczególnie zakres remontu, Spółdzielnia wystąpiła w dniu 09.01.2025 r. z zapytaniem ofertowym do ww. firmy o cenę wykonania powyższych robót.

Wobec powyższego Zarząd Spółdzielni przedstawił projekt Uchwały o wyrażeniu zgody na wybór wykonawcy w trybie udzielenia zamówienia z wolnej ręki.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 49/XI/2025 w sprawie wyrażenia zgody na wybór wykonawcy w trybie udzielenia zamówienia z wolnej ręki na realizację remontu świetlików w klatkach schodowych w budynku przy ul. Kasprowicza 86.

Ad. 4

- 4.1** Pani Katarzyna Orłowska poinformowała o rozpoczęciu lustracji za lata 2022 – 2024 przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Pierwszy termin wizyty lustratora został wyznaczony na dzień 06.02.2025 r. godz. 11. Do Spółdzielni wpłynął wniosek jednego z Członków z prośbą o spotkanie z lustratorem celem omówienia kilku spraw problemowych.
- 4.2** Korespondencja do Rady Nadzorczej nie wpłynęła
- 4.3** 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

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Narcyza Tonderska