

Protokół przyjęty na posiedzeniu RN 15 stycznia 2020 r.

**Protokół nr 10/XII/2019**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 11 grudnia 2019 r.**

Obecni członkowie Rady Nadzorczej pp.: Michał Adamski, Stanisław Cywiński, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Marek Murawski, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski.

Nieobecna usprawiedliwiona członkini Rady p. Anna Wiench.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli pp.: Prezes Zarządu Teresa Kamińska, Zastępca Prezesa Jerzy Brzozowski oraz protokolantka Dorota Hajkiewicz.

*Lista obecności stanowi zał. nr 1 do oryginału protokołu.*

**Ad 1.**

**Otwarcie posiedzenia.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 11 grudnia 2019 r. otworzył przewodniczący **p. Wojciech Kamiński**, który powitał obecnych, a następnie poinformował, że zebranie Rady zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad.

W chwili otwarcia zebrania na sali obrad obecnych było siedmiu członków Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili zastrzeżeń do prawidłowości zwołania zebrania.

**Ad 2.**

**Przyjęcie porządku obrad.**

*Proponowany porządek obrad stanowi zał. nr 2 do oryginału protokołu.*

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych” i „wstrzymujących” przyjęła następujący porządek obrad.

Część I - posiedzenie otwarte z udziałem członków Zarządu i ew. innych zaproszonych osób.

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 9/XI/2019 z posiedzenia Rady w dniu 13 listopada 2019 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Omówienie spraw związanych z zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 2/2019 z 30 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2019 r.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 6/2019 z 13 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2020 rok.
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D”.
9. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany w regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
10. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
11. Sprawy wniesione.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

12. Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

13. Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.

### Ad 3.

#### **Przyjęcie protokołu nr 9/XI/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 13 listopada 2019 r.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych” przyjęła z dwiema poprawkami protokół nr 9/XI/2019 z posiedzenia w dniu 13 listopada 2019 r.

### Ad 4.

#### **Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.**

**Pani prezes Teresa Kamińska** przedstawiła następujące informacje:

- Przekazała najnowsze informacje w sprawie wykupu gruntów. Ze wstępnej informacji wynika, że Spółdzielnia powinno wystarczyć środków finansowych na sfinansowanie całej procedury przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności. Przypomniała także, że działki, na których znajduje się boisko i ulica Zgrupowania Żmija nie zostaną objęte przekształceniem i za te grunty nadal będzie obowiązywała opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.
- Kolejna informacja dotyczyła sprawy omawianej przez prezydium Rady Nadzorczej, czyli dłużniczki Spółdzielni, która (za pośrednictwem siostry zamieszkującej w jej lokalu) złożyła ofertę, z której wynika, że nie zgadza się ze Spółdzielnią, co do kwoty (wg niej wpłaciła więcej o ok. 1.000 zł) i proponuje spłatę zadłużenia - ok. 14.000 zł w ciągu 24 miesięcy. Zobowiązuje się także do bieżącego płacenia czynszu, który będzie płatny do 30 dnia każdego miesiąca. W zamian za to dłużniczka chciałaby, aby Spółdzielnia wycofała od komornika wnioski egzekucyjne, a także, aby nie były naliczone odsetki za okres, kiedy będzie spłacała zadłużenie w ratach. Sprawa sądowa toczy się od trzech lat. Zarząd rozważa podpisanie ugody sądowej na warunkach zaproponowanych przez dłużniczkę. Ugoda sądowa zawarta w właścicielką mieszkania gwarantuje, że w przypadku jej nie wykonania (wystarczy brak jednej raty) Spółdzielnia ma prawo wystąpić do Komornika o egzekucję należności.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza podtrzymała stanowisko, że dla Spółdzielni stroną w tym sporze jest właścicielka mieszkania, a nie osoba w nim zamieszkująca (siostra właścicielki). Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji Zarządu dotyczącej zawarcia ugody sądowej, a także propozycji dłużniczki dotyczącej spłaty zadłużenia w ratach. Jeśli dłużniczka nie zgodzi się na spłatę zadłużenia w dwunastu ratach, Spółdzielnia powinna zgodzić się na propozycję spłaty w dwudziestu czterech ratach i odstąpienie od naliczania odsetek.

**Pan Jerzy Brzozowski** przedstawił informację nt. bieżących spraw remontowych

- Spółdzielnia zamówiła kolejne płyty do zabudów wnęk na klatkach schodowych. Rozpoczęły się pomiary, a kolejnym etapem robót będzie malowanie klatek.
- Spółdzielnia otrzymała projekt instalacji zimnej wody, kosztorysy ślepe, a także inwestorskie. Wg kosztorysu inwestorskiego roboty wyceniono na kwotę 123.000 zł netto (w planie przyjęto kwotę 120.000 zł).
- W grudniu będą przygotowywane oferty przetargowe dla wykonawców malowania klatek i wymianę instalacji zimnej wody.
- **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że w materiałach przed zebraniem członkowie Rady Nadzorczej otrzymali poprawione – wstępne założenia do planu remontów na lata 2020 – 2024 *stanowiące zał. nr 3 do oryginału protokołu.*

## Ad 5.

### **Omówienie spraw związanych z zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija.**

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że wpłynęła pierwsza oferta – wycena na zamontowanie czterech szlabanów – *zał. nr 4 do oryginału protokołu*. Jest to kwota 40.000 zł brutto z zastrzeżeniem, że należy precyzyjnie sprawdzić podłączenie przewodów zasilających do budynku.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza ustaliła, że przed wystąpieniem do kolejnych firm o przesłanie ofert, Zarząd spotka się z przedstawicielem firmy, która złożyła ofertę po to, aby uzyskać wiedzę nt. kompleksowego rozwiązania montażu szlabanów.

Rada Nadzorcza postanowiła wrócić do tematu na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

## Ad 6.

### **Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 2/2019 z 30 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2019 r.**

**Pan Jerzy Brzozowski** przedstawił szczegółową informację nt. korekty planu remontów na rok 2019.

Po dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 7/2019 w sprawie zmiany uchwały nr 2/2019 z 30 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2019 r. w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

#### §1

Uchwała zmiany w załączniku do uchwały nr 2/2019 z 30 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2019 r. w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały

Uchwalony plan remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2019 r. zamykał się kwotą 499.800 zł, a po zmianie zamyka się kwotą 532.837,92 zł.

#### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Uchwała nr 7/2019 stanowi zał. nr 5 do oryginału protokołu.*

## Ad 7.

### **Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 6/2019 z 13 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2020 rok.**

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że w związku z pomyłką w piśmie firmy ochroniarskiej dotyczącej wyliczenia kosztów ochrony po zmianie płacy minimalnej należy wprowadzić korektę do budżetu na rok 2020 w pozycji wysokość stawek eksploatacyjnych.

Po dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 6 głosów „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym” podjęła uchwałę nr 8/2019 w sprawie zmiany uchwały nr 6/2019 z 13 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2020 w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

#### §1

Uchwała zmiany w załączniku do uchwały nr 6/2019 z 13 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2020 w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

## §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

W związku z pomyłką w piśmie firmy ochroniarskiej dotyczącej wyliczenia kosztów ochrony po zmianie płacy minimalnej, wprowadzono korektę do budżetu na rok 2020 w pozycji wysokość stawek eksploatacyjnych w następujący sposób:

Stawka za 1 m<sup>2</sup> lokalu - spółdzielcy: było 2,81 zł, jest 2,89 zł

Stawka za 1 m<sup>2</sup> lokalu – przewłaszczeni: było 2,70 zł, jest 2,78 zł

Stawka za 1 m<sup>2</sup> garażu - spółdzielcy: było 3,91 zł, jest 3,99 zł

Stawka za 1 m<sup>2</sup> garażu – przewłaszczeni: było 2,69 zł, jest 2,77 zł

Stawka za 1 m<sup>2</sup> garażu bez lokalu: było 4,91 zł, jest 4,99 zł

*Uchwała nr 8/2019 stanowi zał. nr 6 do oryginału protokołu.*

### Ad 8.

**Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D”.**

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że proponowana zmiana ma na celu dostosowanie przepisów Regulaminu do zapisu wynikającego ze statutu Spółdzielni oraz przepisów Kodeksu Cywilnego.

Po dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 9/2019 w sprawie uchwalenia zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D” w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt. 8 statutu postanawia, co następuje:

#### §1

Uchwała zmianę w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D” polegającą na tym, że w pkt. 5.5. wykreśla się ostatnie zdanie w brzmieniu:

„Wpłaty z tytułu zaległych opłat będą zaliczane w 50% na spłatę należności głównej i w 50% na spłatę odsetek od nieterminowych płatności”.

Tekst jednolity Regulaminu po zmianie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

#### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Uchwała nr 9/2019 stanowi zał. nr 7 do oryginału protokołu.*

### Ad 9.

**Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany w regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.**

Po dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 10/2019 w sprawie uchwalenia zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D” w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt. 8 statutu postanawia, co następuje:

#### §1

Uchwała zmianę w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D”

polegającą na tym, że w Rozdziale IV. „Postanowienia końcowe” dodaje się pkt 3a w następującym brzmieniu:  
„W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie roku rozliczeniowego zostanie dokonane rozliczenie częściowe na podstawie wskazań liczników, cen wynikających z faktur powiększonych o 10% i ilości zużycia wspólnego z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Kwota ta pozostaje do ostatecznego rozliczenia po zamknięciu roku obliczeniowego”.

Tekst jednolity Regulaminu po zmianie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

## §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Uchwała nr 10/2019 stanowi zał. nr 8 do oryginału protokołu.*

### **Ad 10.**

#### **Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.**

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 15 stycznia 2020 r. o godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, sprawa zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija, a także sprawa wieloletniego planu remontów i podwyżki stawki funduszu remontowego.

### **Ad 11.**

#### **Sprawy wniesione.**

Spraw wniesionych nie było.

### **Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.**

#### **Ad 12.**

#### **Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.**

Członkowie Rady Nadzorczej uznali, że nie widzą potrzeby odbycia posiedzenia zamkniętego.

#### **Ad 13.**

#### **Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.**

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękował wszystkim za udział w spotkaniu, złożył życzenia świąteczne i noworoczne, a następnie zakończył obrady w dniu 11 grudnia 2019 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

#### **Załączniki do oryginału protokołu: 8 szt.**

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Wstępne założenia do planu remontów na lata 2020 – 2024
4. Oferta na montaż szlabanów.
5. Uchwała nr 7/2019.
6. Uchwała nr 8/2019.
7. Uchwała nr 9/2019.
8. Uchwała nr 10/2019.