

Protokół przyjęty na zebraniu RN 12 lutego 2020 r.

Protokół nr 1/I/2020
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 15 stycznia 2020 r.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej pp.: Michał Adamski, Stanisław Cywiński, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Janusz Targowski, Anna Wiench.

Nieobecni usprawiedliwieni członkowie Rady pp.: Marek Murawski, Tomasz Wiśniewski.

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 15 stycznia 2020 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 sześcioro 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: 6 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 10/XII/2019 z posiedzenia Rady w dniu 11 grudnia 2019 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Omówienie spraw bieżących związanych z remontami.
6. Omówienie wieloletniego planu remontów i ewentualnej podwyżki stawki na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Omówienie spraw związanych z zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija.
8. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
9. Sprawy wniesione.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

10. Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.
11. Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 10/XII/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 11 grudnia 2019 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła z poprawką na str. 2 – błąd literowy protokół nr 10/XII/2019 z posiedzenia w dniu 11 grudnia 2019 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani prezes Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

- Odnośnie dłużniczki Spółdzielni, o której była mowa na ostatnim posiedzeniu, odbyła się rozprawa sądowa. W związku z tym, że dłużniczka nie wyraziła zgody, aby zapłacić odsetki od zaległości do ugody nie doszło, a Sąd powołał biegłego do rozstrzygnięcia sporu. Termin następnej rozprawy wyznaczono na marzec br.

- W sprawie kolejnych dłużników, do Spółdzielni odezwała się jedna z największych dłużniczek z informacją, że prawdopodobnie w styczniu dojdzie do sprzedaży jej mieszkania.

Wg stanu na 31 grudnia 2019 r. zaległości w opłatach wynosiły 77,683,36 zł, w tym: kwota 46.611,96 zł to sprawy w sądzie i egzekucje komornicze, kwota 6.635,73 zł to zaległości spłacane w związku z zawartymi ze Spółdzielnią ugodami, a kwota 24.435,67 zł to zadłużenie bieżące poniżej 3 miesięcy.

- Do Zarządu wpłynęło pismo od p. Michała Adamskiego z prośbą o przygotowanie informacji w następujących sprawach:

1. Przygotowania treści pisma do mieszkańców o wezwaniu ich do naprawienia balkonów/tarasów, co jest zgodne z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem. Chodzi o mycie fug, które nie zostały uzupełnione przez mieszkańca, co doprowadziło do uszkodzenia tarasu/balkonu i odpadnięcia płytek, a także dalszych degradacji konstrukcji tarasu. Pismo powinno być stanowcze i przedyskutowane z prawnikiem.

Pani prezes Kamińska poinformowała, że zostało przygotowane pismo w tej sprawie.

W wyniku dyskusji ustalono, że pismo przygotowane przez Zarząd zostanie przesłane do wszystkich mieszkańców, a do konkretnych osób zostanie wysłane kolejne pismo z prośbą o usunięcie we własnym zakresie usterek na tarasach. Dodatkowo ustalono, że przed wysłaniem pisma dot. konieczności usunięcia usterek Komisja Techniczna RN dokona wizji lokalnej określonych tarasów i balkonów.

2. Przygotowania wyceny ustawienia szlabanów z wariantem z kamerami, które będą automatycznie odczytywać tablice rejestracyjne samochodów i wyposażone dodatkowo w system otwierania telefonem (sms). Po wdrożeniu takiego rozwiązania i jego sprawnego funkcjonowania można by docelowo zrezygnować z ochrony.

Ustalono, że temat zostanie omówiony w pkt 7 porządku obrad dot. zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija.

3. W przygotowywanych ofertach proszę odpytywać firmy z portalu <https://www.oferteo.pl/>. tak, byśmy mieli kilka ofert, a nie tylko dwie.

Ad 5.

Omówienie spraw bieżących związanych z remontami.

Pan Jerzy Brzozowski przedstawił informację nt. bieżących spraw remontowych

- Trwają prace związane z zabudową wnek na klatkach schodowych. Spółdzielnia posiada materiał na wykonanie zabudów na pięciu klatkach, a na kolejne dwie zabudowy zostały zamówione. Prace na jednym patio powinny zakończyć się za dwa miesiące.

- Spółdzielnia wysłała zapytania ofertowe do sześciu firm, które potencjalnie będą prowadziły wymianę instalacji zimnej wody, a także malowanie klatek schodowych i oczekuje na oferty.

Pytań do prezesa Brzozowskiego nie było.

Ad 6.

Omówienie wieloletniego planu remontów i ewentualnej podwyżki stawki na fundusz remontowy Spółdzielni.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że zgodnie z przygotowanym przez Zarząd wieloletnim planem remontów na rok 2020 przewidziana jest kwota 620.500 zł. Roczne wpływy na fundusz wynoszą ok. 500.000 zł. Rada Nadzorcza powinna ustalić, czy należy podnieść stawkę funduszu remontowego, po to by zbilansować wpływy i koszty, czy różnicę pokryć ze środków Spółdzielni, czy też ograniczyć zakres robót po to, aby zamknąć się w kwocie wpływów.

Pani prezes Kamińska zaproponowała, aby nie odnosić się do roku 2020, ponieważ w tym zakresie wszystko zostało zaplanowane, a rozważyć planowane wpływy i wydatki z funduszu remontowego na rok 2021. Na wykonanie wszystkich robót zaplanowanych w roku 2021 potrzebna jest kwota ponad 700.000 zł.

W trakcie dyskusji ustalono, że od czerwca 2020 roku stawka funduszu remontowego zostanie podniesiona o 0,15 zł/m².

Rada Nadzorcza SM Piaski „D” w głosowaniu: 6 głosów „za” podjęła uchwałę nr 1/2020 w sprawie zmiany stawek funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:

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

§1

1. Ustala stawkę funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych w wysokości 1,65 zł/m² dla członków Spółdzielni i w wysokości 2,20 zł/m² dla pozostałych.
2. Utrzymuje stawkę funduszu remontowego dla garaży w wysokości 1 zł/m² dla członków Spółdzielni i w wysokości 2,50 zł/m² dla pozostałych.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 1/2020 stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Ad 7.

Omówienie spraw związanych z zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że zrobiono rozeznanie, jeśli chodzi o dwa szlabany (jeden tuż za wjazdem do garaży Spółdzielni „ZREW” i jeden po drugiej stronie). Poza szlabanem pozostanie 5 miejsc postojowych (przed wjazdem do garaży) i Zarząd proponuje, aby były to miejsca dla gości. Stwierdziła, że należy rozważyć minimum, jeśli chodzi o konstrukcję i elektronikę szlabanów. Zrobiono rozeznanie na otwieranie szlabanów z pilota (jeden pilot do garaży i szlabanów lub dwa piloty). Pan Adamski proponuje, aby szlaban był otwierany z telefonu, a zamontowana kamera będzie czytała numery rejestracyjne samochodów w stosunku do listy wprowadzonej do systemu.

W wyniku dyskusji ustalono, że powinny zostać zamontowane dwa szlabany, budka ochrony powinna pozostać w dotychczasowym miejscu, na szlabanach należy zamontować system „SOS” dla służb ratunkowych, użytkownicy powinni otrzymać piloty umożliwiające wjazd na teren Spółdzielni, przy szlabanach powinny zostać zamontowane kamery, które będą przekazywały obraz do ochrony. Ustalono także, że kurierzy lub goście, aby wjechać na osiedle będą dzwonili do pracownika ochrony lub do konkretnego mieszkańca.

Ad 8.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 12 lutego 2020 r. o godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Ad 9.

Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

Ad 10.

Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

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

Ad 11.

Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękował wszystkim za udział w spotkaniu i zakończył obrady w dniu 15 stycznia 2020 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 3 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Uchwała nr 1/2020.