

**Protokół nr 3/IV/2022**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 27 kwietnia 2022 r.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej zostało zwołane przez przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Wojciecha Kamińskiego i odbyło się w siedzibie biura Spółdzielni 27 kwietnia 2022 r.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej pp.: Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Janusz Targowski, Anna Wiench oraz Tomasz Wiśniewski.

Nieobecni członkowie RN pp.: Michał Adamski, Stanisław Cywiński i Marek Murawski.

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

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

#### **Ad 1.**

##### **Otwarcie posiedzenia.**

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

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.

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że przed zebraniem wpłynął do niego mail od p. Jacka Kruka w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali także korespondencję mailową pomiędzy p. Jackiem Krukiem a p. Dorotą Hajkiewicz (protokolantką posiedzenia RN) dot. sposobu głosowania i wyników głosowania nad uchwałą dot. zmiany wynagrodzeń członków Zarządu (posiedzenie RN w marcu br.).

W wyniku dyskusji ustalono, że sprawa Walnego Zgromadzenia nie będzie rozpatrywana, ponieważ była o tym mowa na poprzednim posiedzeniu RN. Ponadto Zarząd zapewnił, że po odwołaniu pandemii zwoła Walne Zgromadzenie w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów, czyli 6 tygodni. W związku z tym, że druga ze zgłoszonych spraw dotyczy poprzedniego posiedzenia RN ustalono, że zostanie omówiona przy przyjęciu protokołu z tego zebrania, przy czym pkt 3 proponowanego porządku obrad zostanie przeniesiony na koniec i omówiony jako przedostatni.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za” przyjęła porządek obrad.

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Informacja i wstępne omówienie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2021 rok.
5. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
6. Omówienie listu polustracyjnego w związku z przeprowadzoną lustracją działalności Spółdzielni.
7. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
8. Sprawy wniesione.
9. Przyjęcie protokołu nr 2/III/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23 marca 2022 r.
10. Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.

### Ad 3.

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

**Pani Teresa Kamińska** przedstawiła następujące informacje:

1. Od ponad miesiąca do Spółdzielni wpływa bardzo dużo interwencji od mieszkańców na okoliczność, że psy załatwiają się na trawnikach, a właściciele nie zwracają na to uwagi. Poprzez wywieszki na klatkach schodowych, a także poprzez ustawienie tabliczek na terenie osiedla Zarząd chciał przekonać właścicieli, aby wychodzili z psami na teren wzdłuż boiska, ale nie polepszyło to sytuacji, a wręcz przeciwnie wzbudziło wielkie poruszenie wśród posiadaczy psów, którzy poczuli się szykanowani. Na ogrodzeniu boiska pojawił się baner z napisem „Psom wstęp wzbroniony”, przy każdej tabliczce pojawiły się psie odchody i dodatkowo tabliczki z zakazem w ciągu jednej nocy zmieniły miejsca lub zniknęły. **W ocenie Zarządu** sprawa powinna zostać przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu, ponieważ wśród mieszkańców dochodzi na tym tle do bardzo nieprzyjemnych sytuacji.

Podczas dyskusji nt. sposobów rozwiązania tej sytuacji jednoznacznie stwierdzono, że Spółdzielnia nie ma żadnych instrumentów prawnych, aby egzekwować od mieszkańców – posiadaczy psów respektowanie ustaleń, które dotychczas funkcjonowały w Spółdzielni. Jedynym sposobem jest zwracanie uwagi zarówno dorosłym jak i dzieciom. Pan Tomasz Wiśniewski zaproponował, aby plac zabaw został ogrodzony płotkiem, który wyznaczy strefę niedostępną dla psów. Pani Anna Wiench natomiast zaproponowała, aby zastanowić się nad możliwością wydzielenia terenu z przeznaczeniem na toaletę dla psów. Propozycja p. Tomasza Wiśniewskiego została przyjęta przez Zarząd do realizacji.

2. Jest problem z garażowymi bramami wjazdowymi i dotyczy systemu kontroli wjazdów. Ze wstępnych ustaleń wynika, że system się zużył i należy go wymienić (nie działają piloty, którymi można otwierać bramy garażowe). Wiąże się to także z problemami z monitoringiem, ponieważ system odłącza możliwość podglądu z kamer w budce ochrony. Konserwator systemu złożył ofertę na unowocześnienie systemu za kwotę XXXXX tys. zł i zmiana ta wiązałaby się z koniecznością przestrojenia pilotów, ale zmieniony system daje także możliwość otwierania bram z telefonu lub naklejki na szybie samochodu. Unowocześnienie polega także na tym, że nie będą kładzione nowe kable, zostanie zlikwidowany podgląd bram w budce ochrony, a w przypadku nieprawidłowości będzie powiadomienie sms.

W wyniku dyskusji zobowiązano Zarząd do przedstawienia szczegółowych parametrów technicznych proponowanego unowocześnienia systemu. Rada Nadzorcza nie wyraziła także zgody na likwidację podglądu z kamer przez pracowników ochrony (bramy wjazdowe do garaży). Powiadomienie sms może działać jako dodatkowa informacja.

3. Właściciele lub zarządcy budynków zobowiązani są do złożenia w terminie do 30 czerwca br. w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB) deklaracji dotyczącej źródeł ciepła i spalania paliw. Spółdzielnia złożyła deklaracje.
4. W Spółdzielni została zatrudniona Pani z Ukrainy w wymiarze ½ etatu jako pomoc przy sprzątanii osiedla i pielęgnacji zieleni. Zarząd uznał, że z wielu względów zatrudnienie tej osoby będzie lepsze i korzystniejsze dla obu stron niż udzielanie zapomóg lub zbiórki pieniędzy wśród mieszkańców.
5. Zadłużenie mieszkańców wynosi XXXX tys. zł, w tym: w sądach – XXXX tys. zł, bieżące zaległości – XXXX tys. zł., niedopłaty do mediów – XXX tys. zł. Nadpłaty to kwota XXX tys. zł.
6. Na parkingu przy ul. Zgrupowania Żmija zostały wynajęte wszystkie miejsca postojowe.

**Pan Jerzy Brzozowski** odpowiadając na pytania **p. Janusza Targowskiego** dot. spraw remontowych poinformował, że zabudowa wnęk na klatkach schodowych jest na takim etapie, że w jednym patio zabudowane zostały wszystkie wnęki, a w drugim patio rozpoczęły się prace w VI klatce schodowej. Prace prowadzone są siłami własnymi (robi to jedna osoba), a dodatkowo odbywa się to w czasie, kiedy nie ma innych zleceń. W sprawie remontu zejść do garaży zostały wysłane zapytania ofertowe. Termin zbierania ofert upływa 4 maja br. Biorąc pod uwagę estetykę osiedla nie istnieje możliwość

zróznicowania wyglądu daszków, dla obu patio przyjęto identyczny wygląd zadaszeń. W sprawie remontu schodków na terenie osiedla Spółdzielnia czeka na wstępną wycenę.

#### **Ad 4.**

##### **Informacja i wstępne omówienie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2021 rok.**

**Pani Teresa Kamińska** przekazała członkom Rady Nadzorczej wstępne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021. W związku z nieobecnością przewodniczącego komisji rewizyjnej ustalono, że przyjęcie sprawozdania finansowego będzie omawiane na następnym posiedzeniu RN.

#### **Ad 5.**

##### **Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.**

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że na dzisiejszym posiedzeniu nie ma do przekazania żadnych nowych informacji.

#### **Ad 6.**

##### **Omówienie listu polustracyjnego w związku z przeprowadzoną lustracją działalności Spółdzielni.**

Krajowa Rada Spółdzielcza sformułowała osiem wniosków, które zgodnie z obowiązującymi przepisami Rada Nadzorcza ma obowiązek przedstawić w formie uchwały na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

1. Uchwalić zmiany do Statutu Spółdzielni w zakresie wskazanym w protokole lustracji, dostosowując jego unormowania do aktualnie obowiązujących przepisów i potrzeb organizacyjnych.
2. Przestrzegać zapisów art. 93 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie obowiązku informowania członków na Walnym Zgromadzeniu oraz podmiotu przeprowadzającego badanie lustracyjne o stopniu realizacji wydanych wniosków polustracyjnych.
3. Dokonać zmian w wymienionych w protokole lustracji Regulaminach poprzez uszczegółowienie zapisów oraz ich dostosowanie do unormowań statutowych i unormowań zawartych w aktach prawnych wyższego rzędu.
4. W bieżącej działalności bezwzględnie przestrzegać postanowień wynikających z przyjętych do stosowania Regulaminów.
5. Zaktualizować strukturę organizacyjną w sposób zapewniający sprawne funkcjonowanie Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.
6. Wprowadzić zmiany do Zasad polityki rachunkowości poprzez ich dostosowanie do przepisów znowelizowanej ustawy o rachunkowości oraz stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz.Urz.Min.Fin. z dnia 01.12.2015 r. poz. 81- (1) 2015.
7. Sporządzać i uchwalać plany finansowo – gospodarcze obejmujące całokształt działalności Spółdzielni. Na bieżąco analizować sytuację finansową w gospodarce zasobami lokalowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia wszystkich potrzeb związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.
8. W umowach zawieranych z wykonawcami obcymi dotyczącymi konserwacji i remontów w szerszym niż dotychczas zakresie wprowadzać zapisy chroniące interesy Spółdzielni.

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że Zarząd już realizuje zalecenia polustracyjne. Rada Nadzorcza zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni i znowelizowała dwa regulaminy, a kolejna nowelizacja oczekuje na rozpatrzenie i uchwalenie. Od nowego roku konieczna będzie

zmiana konstrukcji planu gospodarczo-finansowego, ponieważ w planie przychodów trzeba będzie uwzględniać planowane przychody z miejsc postojowych.

**Rada Nadzorcza wstępnie ustaliła stanowisko** w sprawie przeznaczenia środków uzyskanych z wynajęcia miejsc parkingowych na ulicy Zgrupowania Żmija. Przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania ulicy i konieczne naprawy na tym terenie powinny zasilać konto funduszu remontowego Spółdzielni. Taki kierunek działania należy zaproponować Walnemu Zgromadzeniu.

#### Ad 7.

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

Ustalono termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej na 18 maja 2022 r. – rozpoczęcie zebrania godz. 14.00.

#### Ad 8.

##### **Sprawy wniesione.**

- › **Pani prezes Kamińska** poinformowała, że zostało zlecone malowanie i zabezpieczenie ławek.
- › **Pan Wojciech Kamiński** poprosił o umycie lamperii w jego klatce schodowej – sprawa nie została załatwiona od ponad miesiąca.
- › **Pan Jacek Kruk** zapytał, czy została podjęta decyzja w sprawie rozkładanych krzeseł na klatkach schodowych. **Pani prezes Kamińska** poinformowała, że Zarząd zebrał informacje na ten temat. Koszt jednego krzesła to kwota 600 zł. Zarząd proponuje, aby kupić jedno krzesło i sprawdzić, czy proponowane rozwiązanie spełni oczekiwania.
- › Innych spraw wniesionych nie było.

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował Zarządowi za udział w posiedzeniu.

**Pani Teresa Kamińska i p. Jerzy Brzozowski** opuścili zebranie Rady Nadzorczej.

#### Ad 9.

##### **Przyjęcie protokołu nr 2/III/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23 marca 2022 r.**

1. Należy doprecyzować i uzupełnić zapis wypowiedzi prezesa J. Brzozowskiego dot. zamieszczania przez Spółdzielnię ogłoszeń na oferteo.pl. (p. Anna Wiench).
2. Należy zmienić zapis dot. głosownia nad podwyżkami dla Zarządu i dopisać, że za podwyżkami w wysokości 7% dotychczasowego wynagrodzenia głosował 1 członek Rady Nadzorczej (p. Jacek Kruk).
3. **Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że p. Jacek Kruk zgłosił uwagi do protokołu w części dot. podjęcia uchwały nr 4/2022 w sprawie wynagrodzenia członków Zarządu. Pan Kruk zakwestionował sposób obradowania w tym punkcie porządku obrad uznając, że uchwała nr 4/2022 nie została podjęta, ponieważ nie odbyło się głosowanie nad terminem, od kiedy podwyżki mają obowiązywać.  
  
Czterej członkowie Rady Nadzorczej, którzy na posiedzeniu 23 marca br. głosowali za przyznaniem Zarządowi podwyżek od początku 2022 r. potwierdzili, że głosy w tej sprawie oddali dwukrotnie. Pierwsze głosowanie dotyczyło kwot wzrostu wynagrodzeń, a drugie terminu. Biorąc pod uwagę, że w posiedzeniu uczestniczyło 6 członków RN (było kworum), a czterech członków głosowało „za”, uchwała została podjęta i jest obowiązująca.
4. Innych uwag do protokołu nie zgłoszono.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”; przyjęła z poprawkami protokół nr 2/III/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23 marca 2022 r.

**Ad 10.**

**Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 27 kwietnia 2022 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

---

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

---

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 2 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.