

**Protokół nr 4/IV/2020**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 22 kwietnia 2020 r.**

Ustawa z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup> wprowadziła zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze, m. in. w §35 dotyczącym sposobu zwoływania posiedzeń i obradowania Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 35 § 4<sup>3</sup> ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym na 22 kwietnia 2020 r., a także o tym, że wszystkie głosowania odbędą się na piśmie.

Rada Nadzorcza miała kworum, ponieważ głosy na piśmie oddali wszyscy członkowie tego organu (Rada Nadzorcza SM Piaski „D” liczy ośmioro członków). Karty do głosowania na piśmie (8 szt.) stanowią zał. do oryginału protokołu).

**Ad 1.**

**Przyjęcie porządku obrad.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Informacja Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.
3. Podjęcie decyzji w sprawach zawartych w informacji Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.
4. Sprawy wniesione.

**Ad 2.**

**Informacja Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.**

Informacja została przekazana członkom Rady Nadzorczej na piśmie. W informacji Zarząd zawarł szereg spraw, w których członkowie Rady Nadzorczej (w głosowaniach na piśmie) wyrazili swoje opinie.

Informacje Zarządu SM Piaski D na temat sytuacji w Spółdzielni.

1. Otrzymaliśmy od Wojewody uchylenie decyzji Prezydenta Miasta w kwestii możliwości zamknięcia ulicy. Wojewoda decyzję Prezydenta uznał za niezgodną z prawem i ją uchylił, jest to decyzja ostateczna, nie podlegająca administracyjnemu zaskarżeniu. Można się od niej jedynie odwołać do Sądu Administracyjnego. Mamy nadzieję, że władze miasta mają obecnie pilniejsze problemy i do zaskarżenia do Sądu nie dojdzie. Decyzja wydana 24.02.2020 r. uprawomocniła się po 30 dniach, możemy przystępować do działania.
2. W związku dokonaną wyceną naszego gruntu przewidzianego do wykupu wystąpiliśmy do Urzędu Miasta o zwrot nadpłaty w kwocie 60 tys zł.
3. Wystąpiliśmy o zwrot VAT za remonty zejść garażowych i tarasów w Patio I i II w 2019 r. w kwocie około 75 tys.
4. Sąd wyznaczył biegłego w sprawie zaległości czynszowych pani XXXXX. Przekazaliśmy mu wszystkie wymagane dokumenty, opinii jeszcze nie sporządził, być może będzie chciał jeszcze jakiś dodatkowych informacji lub spotkania. Trudno przewidzieć na obecnym etapie jak i kiedy sprawa się zakończy, dlatego też na wypadek gdyby nasze argumenty dotyczące księgowania nie były uznane i musielibyśmy wszystkie wpłaty pani XXXXX przeksięgować na stary dług i w obawie przed przedawnieniem roszczeń z tytułu nowego długu wystąpimy do sądu o bieżącą należność. Ostatnia zanotowana wpłata wpłynęła w lutym 2020 r. Obecnie dług czynszowy oprócz objętego już wyrokiem wynosi 2.987,68 zł.

5. Wpłaty za miesiąc marzec wpłynęły w zmniejszonej w stosunku do oczekiwanej wysokości o 20 tys, zł czyli około 10%. Wpłaty kwietniowe to obecnie kwota 195 tys zł, a więc około 45 tys mniej niż oczekiwana.
6. Sytuacja finansowa w Spółdzielni przedstawia się następująco:
  - › nadal posiadamy (do maja) lokatę 3000 000 zł w ING;
  - › na koncie Spółdzielni pozostaje kwota, która spłynęła z lokaty krótkoterminowej w wysokości 400 000 zł.;
  - › wolne środki pozostają w tej chwili na lokacie over night.

Wydaje się krótkookresowo płynność finansową mamy zabezpieczoną. Skorzystamy też jako Spółdzielnia ze wszystkich możliwych do wykorzystania osłon przewidzianych przez państwo takich jak niepłacenie ZUS za pracowników Spółdzielni, zmniejszenie opłat za ochronę w tym samym zakresie kosztów, ewentualne odroczenie opłat za użytkowanie wieczyste i podatku. Nie mamy jednak pewności, w jakim czasie uda się odzyskać VAT i nadwyżkę z użytkowania wieczystego z roku 2019. Być może lepiej wstrzymać się z wpłatami do Urzędu prosząc o przeksięgowanie nadwyżki na zobowiązania.
7. Zarząd podjął również decyzję o rozwiązaniu umowy z firmą XXXXX konserwatorem sieci hydrauliczno-ciepłej i wynajmowaniu firmy na umowę zlecenie w przypadku konieczności. Bieżącą obsługą mieszkańców zajmie się pan XXXXX. Decyzja o rozwiązaniu umowy nie była podjęta pod presją oszczędności, a z powodu źle układającej się współpracy. Wobec zmian personalnych w firmie pan XXXXX zmuszony był przejąć całą obsługę mieszkańców i pogotowie awaryjne, bez żadnego wynagrodzenia, co na dłuższą metę jest nie do przyjęcia. Jednak szacujemy, że zmiana ta powinna nam przynieść oszczędność.
8. Realizując prace remontowe zakończyliśmy obecnie wymianę rur w Patio I. Koszt robót 108.000 zł. Trwa zakładanie ich izolacji. W najbliższym czasie mieliśmy rozpocząć malowanie klatek schodowych, jednak z uwagi na zamknięcie mieszkańców w lokalach, zdalną pracę i naukę i zważywszy uciążliwość tych prac (kurz, obcy ludzie) zdecydowaliśmy o zatrzymaniu ich do czasu zawieszenia kwarantanny (koszt 150 tys zł). Z uwagi na odblokowanie możliwości zamknięcia ulicy chcielibyśmy jak najszybciej wykonać szlabany (koszt 70-80 tys zł). Fundusz remontowy ogółem 620 500 zł.

Do rozstrzygnięcia pozostają, więc następujące decyzje:

- Czy podejmujemy jakąś globalną decyzję w sprawie zawieszenia odsetek (opóźnionych płatności), czy nadal będziemy do tego podchodzić indywidualnie?
- Czy kontynuujemy nasz program remontowy, czy ograniczamy go lub całkowicie zatrzymujemy z uwagi na niejasną sytuację finansową?
- Czy przesuwamy podniesienie funduszu remontowego np. do przyszłego roku?
- Czy utrzymujemy nadal lokatę w ING (koniec w maju) czy przenosimy do banku państwowego (bezpieczeństwo środków)?

Po przeanalizowaniu wydatków budżetowych istnieje szansa, że spadną zakładane przez nas koszty ciepła, w związku z pogodą, zaoszczędzimy również prawdopodobnie na koszcie energii elektrycznej, ale to tylko w przypadku, jeśli nie nastąpią znaczne istotne ruchy cenowe na rynku. W przypadku ograniczenia prac remontowych zaoszczędzimy na wynajęciu inspektora nadzoru około 10 tys zł rocznie, przesuniemy również lustrację na następny rok, jednak wszystkie nasze ograniczenia mogą przynieść maksymalnie 30 tys zł.

Podpisano Zarząd SM Piaski „D”

### Ad 3.

#### **Podjęcie decyzji w sprawach zawartych w informacji Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.**

Rada Nadzorcza w głosowaniach na piśmie podjęła następujące decyzje:

1. W głosowaniu: 1 głos „za”; 5 głosów „przeciwnych”; 2 głosy „wstrzymujące” zdecydowała, że nie należy podejmować globalnej decyzji w sprawie zawieszenia odsetek od opóźnionych płatności.

Pan Jacek Kruk, który jako jedyny oddał w tej sprawie głos „za” zaproponował zawieszenie naliczania odsetek na razie na 2 miesiące, a potem w zależności od sytuacji ...

Pan Marek Murawski stwierdził, że wydaje mu się, iż większym problemem niż odsetki będzie wstrzymanie płatności za czynsz.

2. W głosowaniu: 6 głosów „za”; 1 głos „przeciwny”; 1 głos „wstrzymujący” się” postanowiła, że do decyzji w sprawie zawieszenia odsetek od opóźnionych płatności nadal należy podchodzić indywidualnie.

Pan Wojciech Kamiński zwrócił uwagę, że należy rozróżniać sytuację, w której ktoś nie płaci czynszu, bo stracił pracę w okresie epidemii lub firma nie płaci mu wynagrodzenia, a sytuacją, gdy ktoś nie płaci czynszu od wynajmowanego, na co dzień mieszkania. Zapytał, czy Zarząd posiada informację w tych sprawach? Stwierdził, że w każdej sytuacji oczekuje informacji, czy dany dłużnik zwrócił się do Zarządu jakąś propozycją uregulowania czynszu.

3. W głosowaniu: 5 głosów „za” postanowiła, że należy ograniczyć program remontowy. Trzech członków Rady uznało, że program remontowy powinien być kontynuowany.

Pan Wojciech Kamiński zwrócił uwagę, że należy ograniczyć program remontowy na okres epidemii do pozycji niezbędnych dla bezpiecznego użytkowania zasobów plus działań na rzecz zamknięcia ulicy. Remonty typu malowanie powinny być odłożone na czas po epidemii.

Pan Jacek Kruk, który oddał w tej sprawie głos „za” kontynuacją remontów stwierdził, że byłby za rozpoczęciem malowania klatek.

Pan Marek Murawski stwierdził, że program remontowy ograniczyć należy w jakimś stopniu, do rzeczy najważniejszych.

4. Rada Nadzorcza nie zajęła jednoznacznego stanowiska w sprawie przesunięcia decyzji nt. podniesienia funduszu remontowego np. do przyszłego roku. – głosowanie: 3 głosy „za”; 3 głosy „przeciwnie”; 2 głosy „wstrzymujące”.

5. W głosowaniu: 8 głosów „za” postanowiła, że ze względu na bezpieczeństwo środków kończąca się w maju lokatę należy przenieść do banku państwowego.

Pan Wojciech Kamiński zaproponował rozważenie możliwości rozdzielania środków - 1/3 pozostawić w ING, a 2/3 przenieść do PKO.

Pan Marek Murawski zaproponował przeniesienie wszystkich środków do banku państwowego.

Pan Michał Adamski zasugerował podzielenie lokaty pomiędzy banki PKO BP, Pekao S.A., ING S.A. lub podzielenie pieniędzy pomiędzy dwa banki i za 1/3 środków nabycie obligacji skarbowych indeksowanych inflacją – informacje na ten temat można uzyskać w Bankach.

#### **Ad 4.**

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

Spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono. Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 8 szt. kart do głosowania na piśmie.