

**Protokół nr 5/V/2020**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 31 maja 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 31 maja 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 w głosowaniu: 7 głosów „za”; 1 głos „wstrzymujący” przyjęła porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Informacja Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.
3. Opinia Rady Nadzorczej w sprawie zasad korzystania z miejsc postojowych na parkingu – ul. Zgrupowania Żmija.
4. Opinia Rady Nadzorczej w sprawie formy organizacji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
5. 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.

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni pogarsza się. W maju zanotowaliśmy 16% spadek wnoszonych opłat eksploatacyjnych. Długi mieszkańców obecnie wynoszą 115 284 zł, czego z tytułu niedopłaty mediów 5090 zł, 40 161 zł to długi pp.: XXXXX, XXXXX, XXXXX – sprawy prowadzone w sądzie, jednak w każdej z nich brak rozstrzygnięcia. W sprawie pani XXXXX biegły nie zrozumiał istoty sporu, więc jego opinia jest kompletnie nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Do opinii odnieśliśmy się pisemnie, ale nie ma terminu zakończenia trwającego ponad 2 lata postępowania. W sprawie pani XXXXX mamy wyznaczony termin na 24.06.2020 r. z odwołania dłużniczki, wobec zgłoszonego sprzeciwu wyrok nie jest prawomocny i nie możemy zabezpieczyć się na nieruchomości, co może stanowić problem wobec planowanej przez panią XXXXX sprzedaży lokalu. W sprawie pana XXXXX czekamy na termin rozprawy. Pozostałe długi członków wynoszą 41801 zł i w przypadku braku reakcji na wezwania do zapłaty będziemy 18 spraw kierować do sądu (długi powyżej 1 tysiąca złotych).
2. Wpłaty mieszkańców z ledwością pokrywają bieżące potrzeby. Na pokrycie jakichkolwiek prac remontowych nie mamy środków, poza lokatami.
3. Wystąpiliśmy o zwrot VAT za prace remontowe w 2019 r. na kwotę około 60 tys zł oraz o zwrot nadpłaty za wykup gruntu, ale żadne kwoty z tego tytułu nie wpłynęły do Spółdzielni.
4. Mimo to w najbliższym czasie będziemy się starać zamknąć ulicę traktując ten temat priorytetowo. Najważniejszą w tej chwili sprawą pozostaje ustalenie zasad korzystania z miejsc

postojowych. Ze względu na ilość samochodów posiadanych przez mieszkańców powinniśmy oznakować wszystkie miejsca, zebrać informacje o potrzebach mieszkańców i dokonać podziału miejsc wyznaczając konkretne stanowisko dla każdego zainteresowanego. Priorytetem powinno być zabezpieczenie jednego miejsca każdemu, kto nie ma miejsca w garażu. Ponieważ znaczna część mieszkańców posiada dwa i więcej pojazdów, a niektórzy prowadzą nawet handel samochodami na naszym parkingu, bez przydziału konkretnego miejsca nie będziemy w stanie dokonać sprawiedliwego podziału miejsc. Dla Spółdzielni powinniśmy pozostawić zapas miejsc gościnnych (np. 5). W takiej sytuacji moglibyśmy żądać od mieszkańców konkretnych opłat za konkretne miejsce postojowe. W przypadku wolnych miejsc można rozważyć przydział kolejnego. W innym przypadku jeden mieszkaniec będzie mógł zająć dowolną liczbę miejsc. Być może mają Państwo inne pomysły na rozwiązanie problemu, jeśli tak prosimy o przedstawienie sposobu.

5. Od strony technicznych rozwiązań planujemy 2 szlabany, otwierane na pilota dostępne dla wszystkich mieszkańców w celu przejazdu oraz łączność z budką ochrony w kwestii możliwości wpuszczenia gości, służb miejskich, medycznych itp. Przy szlabanach montaż kamer na wypadek wandalizmu. Inne rozwiązania do przedyskutowania.
6. W najbliższym czasie planujemy remont pomieszczeń administracyjnych, tak, aby zapewnić pracownikom oddzielne pomieszczenia. Z uwagi na fakt przeniesienia rur biegnących w garażu poza pomieszczenia biurowe jesteśmy w stanie rozebrać niektóre zabudowy z płyt powiększając pomieszczenia, jak również podnosząc sufity. Pozwoli to na wygospodarowanie miejsca dla każdego pracownika zgodnie z wymogami RODO i sanitarnymi (koronawirus) w taki sposób, aby załatwiać interesantów niezależnie od siebie z zachowaniem odległości i reguł RODO.
7. W związku z tym, że w lutym zamówiliśmy materiał na schody granitowe (przed podwyżką ceny materiału) będziemy zmuszeni wykonać tę pracę. Koszt nie powinien być większy niż planowany w budżecie.
8. Kończą się prace montażowe zabudów na klatkach schodowych Patio I. Planowane prace malarskie jeszcze wstrzymujemy z uwagi na sytuację finansową.
9. W związku z przedstawieniem bilansu do rozważenia pozostają dwie możliwości, organizacja Walnego Zgromadzenia we wrześniu, albo przyjęcie bilansu i uchwał, po rekomendacji Rady i sporządzeniu sprawozdań Zarządu i Rady mieszkańcom i rozesłanie dokumentów do decyzji pisemnej każdemu z członków, podobnie jak to się odbywa we wspólnotach. Wydaje się, że koszt pracy i wydrukowania materiałów będzie większy niż organizacja Walnego we wrześniu. Pozostawiamy ten temat do decyzji Państwa.

### Ad 3.

#### **Opinia Rady Nadzorczej w sprawie zasad korzystania z miejsc postojowych na parkingu – ul. Zgrupowania Żmija.**

1. Pan Tomasz Wiśniewski uważa, że należy udostępnić miejsca postojowe w pierwszej kolejności osobom, które nie mają miejsc garażowych – po 1 miejscu, przypisanym do mieszkańca. Ewentualnie, poza gościnnymi, dodatkowe, odpłatne miejsca parkingowe dla osób z większą ilością samochodów.
2. Pan Michał Adamski podziela zdanie zarządu by miejsca były ponumerowane i przypisane do konkretnego numeru rejestracyjnego samochodu i jego marki (wszystkie te informacje powinny się znaleźć na identyfikatorze) i by otrzymały je w pierwszej kolejności osoby nie posiadające miejsca w garażu, ale jednocześnie będące członkami spółdzielni – jedno miejsce na jeden lokal. Przykładowy regulamin, którym może kierować się zarząd w celu wypracowania odpowiedniego regulaminu dla naszej spółdzielni. <https://smpiaski.pl/wp-content/uploads/2018/11/Regulamin-funkcjonowania-miejsc-postojowych-S.M.-Piaski.pdf>. Stwierdził, że koszt pierwszego miejsca parkingowego prawdopodobnie wyniesie nie mniej niż 100 złotych miesięcznie dla członka spółdzielni (wartość powinna zostać wyliczona na podstawie: podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, energii elektrycznej, monitoringu, utrzymania czystości i prac konserwacyjno-porządkowych + zysk dla spółdzielni). Drugie miejsce dla członka spółdzielni powinno mieć opłatę zdecydowanie wyższą tak by nie odbywało się kumulowanie miejsc przez pojedyncze osoby nawet, gdy inni członkowie spółdzielni nie są nimi zainteresowani. Kwota za wynajem miejsca dla pozostałych osób nie będących członkami spółdzielni powinna wynieść nie mniej niż 200 złotych miesięcznie. Dla spółdzielni powinny przynależeć maksymalnie 3 lub 4

miejsca. Jeśli zarząd widzi potrzebę zagospodarowania większej ilości miejsc to proszę o uzasadnienie. Miejsca najbliższe wejścia na teren osiedla powinny być przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. W dalszej kolejności dla osób, które są członkami spółdzielni najdłużej i nie zalegają z opłatami. Ewentualnie przydział miejsc może się odbyć na drodze losowania. Miejsca spółdzielni/dla gości powinny znajdować się jak najbliżej szlabanów gdyż nie będą one zajmowane wieczorami i w weekendy.

3. Pan Jacek Kruk stwierdził, że jest dużo mieszkańców, którzy na jeden samochód mają miejsce w garażu, a drugi parkują na ulicy. Zgadzam się z „Priorytetem ... kto nie ma miejsca w garażu „, Ustalenie wysokości comiesięcznej opłaty za to parkowanie na wyznaczonym miejscu to kwestia późniejszej dyskusji. Za drugie miejsce postojowe (ewentualne) dla mieszkańca drożej niż za pierwsze.
4. Pani Anna Wiench uważa, że kierunek działania Zarządu w tym zakresie jest trafny. Należy rozeznac ilość chętnych do korzystania z miejsc parkingowych, następnie określić zasady korzystania z nich, (na jaki czas miejsce się otrzymuje, ustalenie wysokości opłaty, wskazać trzeba, że np. odśnieżanie we własnym zakresie itp.).
5. Pan Wojciech Kamiński stwierdził, że nie ma uwag do propozycji korzystania z miejsc postojowych. Miejsca dla gości: 5 do 7 miejsc w zależności od ilości chętnych mieszkańców. Dodatkowo poprosił o informację, czy istnieją dane z ochrony odnośnie ilości gości zwracających się o przepustki, a także o informację, co oznacza stwierdzenie: „handlowanie samochodami na miejscach parkingowych”.
6. Pan Janusz Targowski zaproponował, aby przydzielić jedno miejsce postojowe członkom Spółdzielni nie posiadającym garażu i za każde takie miejsce pobierać niewielką opłatę za utrzymanie porządku na ulicy i eksploatację szlabanów itp.
7. Pan Marek Murawski uważa, że miejsca powinny być płatne.
8. Pan Stanisław Cywiński nie zabrał głosu w tej sprawie.

#### **Ad 4.**

#### **Opinia Rady Nadzorczej w sprawie formy organizacji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.**

1. Pan Tomasz Wiśniewski zaproponował, aby poczekać do września i zorganizować w miarę normalne WZ.
2. Pan Michał Adamski stwierdził, że Walne Zgromadzenie powinno być zorganizowane w formie najwygodniejszej dla członków, czyli prawdopodobnie w formie jak w poprzednich latach – zebranie w szkole.
3. Pan Jacek Kruk jest za organizacją Walnego Zgromadzenia we wrześniu i wtedy przyjęcie bilansu i uchwał przez członków Spółdzielni na Walnym.
4. Pani Anna Wiench stwierdziła, że ze względu na przewidywane przez Zarząd koszty rozesłania dokumentów członkom Spółdzielni, Walne Zgromadzenie powinno być przeniesione na wrzesień.
5. Pan Wojciech Kamiński uważa, że Walne może odbyć się we wrześniu, przy odpowiednim zgłoszeniu do KRS i US, jeśli jest to wymagane przy pandemii.
6. Pan Janusz Targowski stwierdził, że organizacja Walnego we wrześniu.
7. Pan Marek Murawski uznał, że WZ powinno odbyć się we wrześniu. Zobaczymy, jak będzie rozwijać się sprawa z opłatami. Być może trzeba będzie poruszyć sprawę na WZ.
8. Pan Stanisław Cywiński wstrzymał się od głosu.

#### **Członkowie Rady Nadzorczej zgłosili także propozycje zmian w Regulaminie Walnego Zgromadzenia i Regulaminie Rady Nadzorczej.**

##### Regulamin Walnego Zgromadzenia

1. Pan Tomasz Wiśniewski - Należy jasno określić prawa osób obecnych na WZ, które nie są członkami Spółdzielni. Uważam, że zabierać głos mogą tylko osoby z mandatem + zarząd,

księgową, inspektora, mecenas. Warto zapisać możliwość ograniczenia czasu wystąpień przez przewodniczącego w przypadku obszernego porządku obrad lub późnej pory.

2. Pan Michał Adamski nie zgłosił propozycji zmian.
3. Pan Jacek Kruk nie zgłosił propozycji zmian.
4. Pani Anna Wiench - dostosowanie zapisu przepisu **I.** pkt 6 lit. a), określającego sposób doręczania zawiadomień o terminie Walnego Zgromadzenia, do realizowanego faktycznie sposobu doręczenia (powiadomienie na klatkach i odbiór u ochrony. W zapisie przepisu **II.** pkt 7 dodałabym słowo: *Spółdzielni* (członkowie Spółdzielni). Dostosowanie do potrzeb kryterium ilości członków Spółdzielni w zapisie **II.** pkt 12 ppkt pierwszy.
5. Pan Wojciech Kamiński nie zgłosił propozycji zmian.
6. Pan Janusz Targowski – w pkt. 12 dopisać, że przewodniczący Walnego Zgromadzenia może, na wniosek członków (WZ) przeprowadzić ponowne głosowanie uchwały, jeśli zaistnieją wątpliwości, co do jej treści lub prawidłowości policzenia głosów.
7. Pan Marek Murawski nie zgłosił propozycji zmian.
8. Pan Stanisław Cywiński wstrzymał się od głosu.

#### Regulamin Rady Nadzorczej.

1. Pan Tomasz Wiśniewski – aktualizacji wymaga §5 p.1.
2. Pan Michał Adamski nie zgłosił propozycji zmian.
3. Pan Jacek Kruk - ponieważ jest jakiś problem, żeby protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej trafiały na portal Spółdzielni szybciej, proponuję punkt w Regulaminie RN wyznaczający termin np. 14 dni od dnia przyjęcia protokołu przez Radę. Jeśli nie udałoby się wprowadzić takiego zapisu do Regulaminu można to chyba zrobić na posiedzeniu uchwałą Rady. Kolejna propozycja dot. pkt 4. przewodniczący Rady - 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę ... ( zamiast 1/2 minimalnego wynagrodzenia). Jest zbyt duża różnica pomiędzy wynagrodzeniem przewodniczącego, a wynagrodzeniem pozostałych członków Rady, a wg informacji Zarządu Sytuacja finansowa Spółdzielni pogarsza się.
4. Pani Anna Wiench – w § 3 pkt 2 proponuję wykreślić słowa: zamieszkujących w domach Spółdzielni a słowo równej zamienić na słowo zbliżonej.
5. Pan Wojciech Kamiński – dieta członka rady powinna wynosić ¼ najniższego wynagrodzenia, szef komisji i sekretarz, v-ce 1/3, przewodniczący bez zmian.
6. Pan Janusz Targowski – w § 8 pkt 7 dopisać, że komisje współpracują z Zarządem w sprawach przeprowadzanych przetargów na prace zlecane na terenie Spółdzielni.
7. Pan Marek Murawski nie zgłosił propozycji zmian.
8. Pan Stanisław Cywiński wstrzymał się od głosu.

#### **Ad 5.**

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

Pan Wojciech Kamiński poprosił o dokładniejsze rozliczenie zaległości płatniczych mieszkańców, ponieważ jeśli właściwie policzył przedstawione przez Zarząd dane, to brakuje rozliczenia kwoty 28.232,00 zł zaległości.

Pan Jacek Kruk poprosił Zarząd o wyjaśnienie obecnej sytuacji, kiedy po przetargu na malowanie klatek, który wygrała firma F.U. Kamil Wasiak, z tego, co wiem Zarząd nie podpisał z tą firmą żadnej umowy. Przetarg odbył się 27 lutego. Nasuwa się pytanie: po co był przeprowadzony przetarg na malowanie klatek skoro Zarząd od razu po przetargu miał wątpliwości czy malować, chociaż nie było w Polsce wtedy jeszcze ani jednego zachorowania z powodu koronawirusa. Właściwie w tej sytuacji nie ma wykonawcy tego zlecenia. Czy ta pozycja, która jest w planie remontów na ten rok, wypada z planu remontów? Jednocześnie Zarząd informuje Radę, że ma być remont pomieszczeń Sp-ni. Czy

będzie nowy przetarg na malowanie klatek? Doszliśmy do absurdałnej sytuacji, że nie ma pieniędzy na odnowienie klatek schodowych, a są pieniądze na utrzymywanie całodobowej ochrony osiedla. Innych spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

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