

Protokół nr 6/VI/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 16 czerwca 2021 r.

Posiedzenie Rady Nadzorczej zostało zwołane przez przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Wojciecha Kamińskiego i odbyło się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 16 czerwca 2021 r. (na wolnym powietrzu).

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

Nieobecny usprawiedliwiony członek RN p. Stanisław Cywiński.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli pp.: Prezes Zarządu Teresa Kamińska, Zastępca Prezesa Jerzy Brzozowski oraz Bogusława Pawłowska. Lista obecności stanowi **zał. nr 1** do oryginału protokołu.

Ad 1.

Otwarcie posiedzenia.

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 16 czerwca 2021 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.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili zastrzeżeń do prawidłowości zwołania zebrania.

Ad 2.

Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za” przyjęła porządek obrad – **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej: nr 3/III/2021 z 31 marca 2021, nr 4/IV/2021 z 09 kwietnia 2021 r. i nr 5/V/2021 13 maja 2021 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Informacja Zarządu nt. spraw związanych z remontami.
6. Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2020.
7. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.
8. Omówienie spraw związanych ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia, w tym ustalenie sposobu zwołania i obradowania, a także ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2019 do chwili obecnej (dwa osobne lub jedno sprawozdanie obejmujące dwa lata).
9. Omówienie pisma p. XXXXX – zajęcie stanowiska.
10. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
11. Sprawy wniesione.

Ad 3.

Przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej: nr 3/III/2021 z 31 marca 2021, nr 4/IV/2021 z 09 kwietnia 2021 r. i nr 5/V/2021 13 maja 2021 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 3/III/2021 z 31.03.2021.

Na wniosek p. Jacka Kruka został zmieniony zapis jego wypowiedzi na str. 2 protokołu. Pan Kruk poinformował, że nie chodziło mu o sprawę zastawiania śmietników przez osoby spoza Spółdzielni, tylko o zostawianie worków ze śmieciami przed wiatą śmietnikową, i że mogą to być osoby niekoniecznie spoza Spółdzielni.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” przyjęła z poprawką protokół nr 4/IV/2021 z 09.04.2021.

Do protokołu nr 5/V/20201 zgłoszono następujące poprawki.

Pani Anna Wiench zgłosiła poprawki porządkujące zapisy na str. 3, 4 i 5, a także zaproponowała dopisanie w pkt. 4 na str.3, że zgodnie z ustaleniami na zebraniu, mieszkańcy mieli być wezwani do uporządkowania tarasów.

Pan Jacek Kruk zgłosił wniosek o uzupełnienie zapisu na str. na str. 5 w pkt. 7 porządku obrad, że zgłaszał wniosek o przeprowadzenie przetargu na usługę ochrony osiedla. Zwrócił także uwagę, że nie mógł zgodzić się ze stanowiskiem Zarządu i przyjąć tego stanowiska, ponieważ wielokrotnie w ciągu dnia w garażu i na patio (nie tylko wieczorem) widział ochroniarzy na obchodzie.

Innych uwag nie zgłoszono.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” przyjęła z poprawkami protokół nr 5/V/2021 z 13.05.2021.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

1. Pani prezes Teresa Kamińska poinformowała, że do Spółdzielni wpłynęły oferty na zdalną ochronę osiedla. Firma, którą wskazał jeden z członków Rady Nadzorczej, po obejrzeniu zasobów złożyła propozycję. Z oferty tej wynika, że koszt przedsięwzięcia zamknąłby się kwotą ok. XXXXX tys. zł netto (system) plus ok. XXXX tys. zł brutto za wymianę przestarzałego systemu alarmowego – oddymiającego w garażach (montaż 5 klap oddymiających). W przypadku, gdyby firma była zobowiązana do codziennego monitoringu terenu (za pośrednictwem centrali) koszt dla Spółdzielni zamknąłby się kwotą ok. XXXXX tys. zł netto miesięcznie. Jeśli monitoring odbywałby się co dwie godziny, to byłaby to kwota XXXXX tys. zł brutto. Ten sposób ochrony wiązałby się z koniecznością otwarcia całego osiedla dla wszystkich mieszkańców, co oznacza, że każdy mieszkaniec miałby dostęp do wszystkiego - każdy sam wjeżdża na patio, każdy sam wjeżdża za szlaban (kolejne dodatkowe koszty). W chwili obecnej przy całodobowej fizycznej ochronie koszt jest niższy niż XXXX tys. zł miesięcznie. Kolejną propozycję – ofertę złożyła firma, która obecnie świadczy usługi ochrony. W ocenie tego oferenta konieczne i zasadne byłoby utrzymanie jednego pracownika w nocy. Łączny koszt instalacji systemu monitorowania wyniósłby XXXX tys. zł (22 kamery, 3 domofony). Roczny koszt obsługi systemu zamknąłby się kwotą ok. XXXX tys. zł netto (kamery plus pracownik) lub kwotą XXXXX tys. zł netto (zdalna obsługa systemu). Pani T. Kamińska zaproponowała, aby temat skierować pod obrady Walnego Zgromadzenia, ponieważ w przypadku rezygnacji z pracowników ochrony ulegnie zmianie cały system działania osiedla.

Pan Jacek Kruk stwierdził, że w tej sprawie brałby pod uwagę skrajnie oszczędny system tzn. spółdzielnia zatrudnia w ramach umowy o pracę lub umowy zlecenia trzech emerytów (parkingowych) i nie rozbudowuje systemu kamer. Poinformował, że policzył koszty, z których wynika, że koszt utrzymania jednego pracownika wynosi 2.800 zł (min. płaca) plus 574 zł (pozostałe opłaty) razem 3.374 zł.

Pani prezes Kamińska nie zgodziła się ze stanowiskiem p. J. Kruka informując, że praca w ochronie odbywa się obecnie w ruchu ciągłym 24/h. Wyjściową jest minimalna stawka godzinowa razy 720 godzin w miesiącu.

Pan Tomasz Wiśniewski, p. Marek Murawski, p. Janusz Targowski stwierdzili, że w ich ocenie nie należy zmieniać obecnego stanu rzeczy, ponieważ zatrudnienie pracowników nie przysporzy

Spółdzielni żadnych oszczędności, wręcz przeciwnie, a dodatkowo ochrona przez człowieka znacznie ułatwia funkcjonowanie osiedla.

Pan Wojciech Kamiński dodał, że najpierw należy odpowiedzieć na pytanie, czy w ostatnim czasie powstał problem lub zwiększyło się zagrożenie, że należy rozważyć zmianę sposobu ochrony osiedla.

Pan Michał Adamski podsumowując dyskusję stwierdził, że jego zdaniem sprawa jest prosta. Została wykonana wycena, która wskazała jednoznacznie, że ochrona zdalna jest rozwiązaniem wymagającym od mieszkańców pewnych poświęceń i na dzień dzisiejszy rozwiązanie to nie powinno być rozważane, jednak do czasu, kiedy koszty obecnej ochrony nie staną się przytłaczające. Stwierdził, że w jego ocenie znacznie ważniejszym problemem niż ochrona jest sprawa funduszu remontowego Spółdzielni.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że na ten moment sprawa zmiany systemu ochrony osiedla jest zamknięta.

2. W materiałach przed zebraniem członkowie Rady Nadzorczej otrzymali na piśmie informację na temat rozliczenia środków uzyskanych ze sprzedaży majątku po NSBM – **zał. nr 3** do oryginału protokołu. Informacja ta będzie materiałem dodatkowym do sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2020.
3. Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że mieszkańcy nie posiadający miejsc na parkingu zostawiają np. na noc samochody na miejscach dla gości. Spółdzielnia wykonała i wynajęła mieszkańcom Spółdzielni (po 100 zł) dodatkowe miejsca parkingowe plus miejsca za Wardomem.

Pan Michał Adamski zaproponował, aby przyjąć ustalenie, że od godziny 17-ej pracownik ochrony będzie spisywał numery rejestracyjne samochodów wjeżdżających na teren za szlabanem, co pozwoli na ustalenie, czy są to te same osoby.

Pani Anna Wiench zaproponowała, aby na razie temat pozostawić bez ustaleń i poczekać na ewentualny rozwój wydarzeń. Są to początki działania parkingu i za miesiąc może się okazać, że sprawa nie będzie wymagała interwencji pracowników Spółdzielni.

Ad 5.

Informacja Zarządu nt. spraw związanych z remontami.

Pan Jerzy Brzozowski przedstawił informację nt. spraw remontowych i poinformował, że aktualnie prowadzone są prace związane z wymianą wodomierzy i ciepłomierzy (przy okazji wymieniane są wadliwe zawory, śrubunki itp.). Na dzisiaj został wyznaczony drugi termin wymiany urządzeń, ale już wiadomo, że zaistnieje konieczność wyznaczenia trzeciego (dodatkowego) terminu.

W sprawie wymiany poziomów instalacji zimnej wody na Patio II zapytania ofertowe wysłano do pięciu firm. Wszystkie firmy pobrały materiały przetargowe i oferty mają wpłynąć do końca tygodnia tj. do 18 czerwca br. Pan Brzozowski poprosił Radę Nadzorczą o ustalenie terminu spotkania komisji technicznej, na którym będzie można dokonać przeglądu ofert i wybrać wykonawcę. Ustalono termin zebrania komisji na przyszły tydzień (czwartek).

W najbliższym czasie rozpoczną się prace związane z zabudową wnęk na kolejnych klatkach schodowych. Prace nadal będą wykonywane siłami własnymi Spółdzielni.

Podczas dyskusji Rada Nadzorcza ustaliła konieczność corocznej aktualizacji wieloletniego planu remontów. Do tematu Rada postanowiła wrócić na posiedzeniu w sierpniu br. Pomoc przy przygotowaniu dokumentu zaoferował przewodniczący komisji rewizyjnej RN p. Marek Murawski.

Ad 6.

Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2020.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2020 stanowi **zał. nr 4** do oryginału protokołu.

Podczas dyskusji nad sprawozdaniem z działalności Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej poruszyli sprawę niebilansowania się wody (różnica powstaje pomiędzy licznikiem głównym a liczkami mieszkańców), a także sprawę zużycia ciepła (u części mieszkańców zużycie wynosi zero, a u ich sąsiadów zużycie jest bardzo duże).

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2020 r.

Ad 7.

Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.

Sprawozdanie finansowe SM Piaski „D” za rok 2020 stanowi **zał. nr 5** do oryginału protokołu.

Pan Marek Murawski przewodniczący komisji rewizyjnej RN poinformował, że wprowadzenie do sprawozdania finansowego praktycznie nie zmieniło się. Elementami sprawozdania są także rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, bilans na 31 grudnia 2020 r. oraz informacje dodatkowe i objaśnienia. Poinformował, że będzie wnioskował do Rady Nadzorczej o przyjęcie tego sprawozdania i rekomendację jego zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Jedyne uwagi, jakie ma do sprawozdania to potrzeba tworzenia odpisów aktualizujących na niespłacone należności powyżej 6 miesięcy, a także dołączenie do informacji dodatkowej not. Zwrócił uwagę, że te drobne zastrzeżenia nie mają wpływu na kształt sprawozdania i wynik finansowy Spółdzielni.

Pani Bogusława Pawłowska poinformowała, że budżet został wykonany praktycznie w 100%, a dodatkowo na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie wystąpiła strata. Wszystkie zobowiązania były i są płacone na bieżąco.

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła (z zaleceniami przewodniczącego komisji rewizyjnej) sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” i postanowiła rekomendować Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie tego sprawozdania.

Ad 8.

Omówienie spraw związanych ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia, w tym ustalenie sposobu zwołania i obradowania, a także ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2019 do chwili obecnej (dwa osobne lub jedno sprawozdanie obejmujące dwa lata).

Podczas dyskusji Rada Nadzorcza przyjęła następujące ustalenia:

1. Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w formie tradycyjnej. Zarząd rozezna możliwość zwołania zebrania we wrześniu br.
2. Sprawozdania Rady Nadzorczej z pracy w kadencji 2019 - 2020 i 2020 – 2021 powinny zostać sporządzone w formie dwóch osobnych dokumentów.

Ad 9.

Omówienie pisma p. XXXX – zajęcie stanowiska.

Po dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła następujące stanowisko:

„W piśmie skierowanym do p. XXXXX Rada Nadzorcza powinna wyjaśnić, że wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia były przedmiotem rozpatrzenia już na pierwszym posiedzeniu nowo wybranej Rady, w tym wniosek, w którym p. XXXX zgłosiła potrzebę zwiększenia wynagrodzeń pracownikom Spółdzielni. Rada rozpatrując tę sprawę w dniu 30 stycznia 2019 r., zwróciła uwagę na fakt, że w czasie kadencji poprzedniej Rady Nadzorczej nie było żadnej regulacji wynagrodzeń, ostatnia podwyżka uposażeń pracowników miała miejsce w 2013 roku. W tej sytuacji uznając za zasadne, Rada podjęła uchwałę nr 1/2019 o podwyżce miesięcznego wynagrodzenia dla członków Zarządu i administratora, a w planie gospodarczo-finansowym na 2019 rok przewidziano wzrost wynagrodzeń dla pozostałych osób pracujących dla Spółdzielni. O podjętych działaniach Rada Nadzorcza nie poinformowała wnioskodawczyń, za co przeprasza. Jednocześnie

Rada powinna wyjaśnić, że w czasie posiedzenia Rady zarówno w dniu 30 stycznia 2019 r., jak i w dniu 16 czerwca 2021 r. (na którym został przedstawiony mail p. XXXX z dnia 31 maja br.), Rada Nadzorcza uznała, że nie jest zasadne ani celowe uchwalenie corocznej rewaloryzacji wysokości wynagrodzeń. Kierując się zasadą gospodarności Rada Nadzorcza przyjęła, że podwyższone dwa i pół roku temu miesięczne uposażenia obecnie nie wymagają jeszcze zmian.

Do zredagowania i udzielenia odpowiedzi w imieniu Rady Nadzorczej zobowiązała się p. Anna Wiench.

Ad 10.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Termin kolejnego posiedzenia ustalono na 28 lipca br. godz. 18.00.

Ad 11.

Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 5 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Informacja na temat rozliczenia środków uzyskanych ze sprzedaży majątku po NSBM.
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2020.
5. Sprawozdanie finansowe SM Piaski „D” za rok 2020.