

Protokół przyjęty na zebraniu RN 11 grudnia 2019 r.

Protokół nr 9/XI/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 13 listopada 2019 r.

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

Nieobecny usprawiedliwiony członek Rady p. Michał Adamski.

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 13 listopada 2019 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 siedmioro 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: 7 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 8/X/2019 z posiedzenia Rady w dniu 09 października 2019 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Omówienie spraw bieżących związanych z remontami.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2020 r.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2020 rok.
8. Omówienie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
9. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
10. Sprawy wniesione.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

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

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 8/X/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 09 października 2019 r.

Pani Anna Wiench zgłosiła następujące poprawki dot. przyjęcia założeń do planu remontów na rok 2020:

- pozycja 14 dot. wymiany oświetlenia zewnętrznego – ustalono, że nie jest to priorytet,
- pozycja 18 dot. foliowania okien od strony południowej – planowany koszt 100.000 zł. Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020, z zastrzeżeniem, że będą to tylko dwie klatki za kwotę 25.000 zł,

Pani Teresa Kamińska poprosiła o zmianę zapisu jej wypowiedzi w pkt 10 porządku obrad. Kamery nie zostały zamontowane testowo, ale dlatego, że ktoś sika na klatce schodowej i należy ukrócić ten proceder.

Innych uwag nie zgłoszono.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła z poprawkami protokół nr 8/X/2019 z posiedzenia w dniu 09 października 2019 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani prezes Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

- Spółdzielnia otrzymała odpowiedź na pismo ze stycznia br. kierowane do Urzędu Gminy dotyczące wykupu gruntów. Spółdzielnia zwracała się o wykupienie wszystkich działek, a otrzymała odpowiedź, że zostanie możliwość wykupienia dwóch (37/7 i 38/2), przy czym ta druga stanowi bardzo niewielki fragment. W wieczystym użytkowaniu nadal pozostanie grunt, na którym jest boisko i ulica Zgrupowania Żmija, ponieważ urząd uznaje, iż nie jest to teren niezbędny dla funkcji mieszkaniowej. Nie są znane koszty przekształcenia użytkowania wieczystego we własność, ponieważ do Spółdzielni nie wpłynęły zaświadczenia, jednak biorąc pod uwagę obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa Spółdzielnia nie powinna dopłacać do kwoty przekazanej na konto urzędu tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za rok 2019. Od przyszłego roku nadal będą wnoszone opłaty za wieczyste użytkowanie za dwie działki.

Zarząd w porozumieniu z radcą prawnym sprawdził możliwość wypowiedzenia umowy wieczystego użytkowania dla działki z ulicą i okazało się, że jest to możliwe, co więcej Sąd Najwyższy wydał korzystny wyrok w podobnej sprawie. W przypadku, gdyby Spółdzielnia chciała pozbyć się działki z ulicą należy mieć świadomość, że konieczne jest wniesienie opłaty w wysokości 100.000 zł tytułem rozpoczęcia procedury. Pani Kamińska stwierdziła, że w jej ocenie należy definitywnie rozwiązać sprawę zamknięcia ulicy, przy czym wszyscy zarówno mieszkańcy Spółdzielni, jak i osoby z zewnątrz, jeśli będą chciały mieć zagwarantowane stałe miejsce do parkowania muszą za to płacić.

W wyniku dyskusji ustalono, że do sprawy zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija Rada Nadzorcza wróci na następnym posiedzeniu.

- Zarząd będzie występował do Rady Nadzorczej z wnioskiem o uchwaleniu zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Do tej pory ciepło było rozliczane raz w roku i w związku z tym, że nie było dużego ruchu w obrocie mieszkaniami Spółdzielnia była w stanie opanować sytuację rozliczeń pomiędzy nowym i starym właścicielem, a także ze Spółdzielnią. W roku 2019 było 14 zmian właścicieli i powstał problem z tym, że znikają dotychczasowi mieszkańcy, którzy nie mają obowiązku podawania nowego adresu. Modyfikacja będzie polegała na tym, że Regulamin powinien dopuszczać możliwość (w momencie sprzedaży mieszkania) oszacowania wartości ogrzewania, wody itd. na podstawie dotychczasowego zużycia i rachunków z ostatniego okresu (czas od ostatniego rozliczenia do momentu wprowadzenia się z lokalu).

Ad 5.

Omówienie spraw bieżących związanych z remontami.

Pan Marek Murawski zapytał, ile robót zaplanowanych na rok 2019 nie zostało wykonanych lub przeszło na rok 2020 i uzyskał odpowiedź od **p. Brzozowskiego**, że nie zostało wykonane oświetlenie zewnętrzne i studzienki odwadniające patio.

Pan Tomasz Wiśniewski zapytał, jak kwota była planowana na rok 2019 i ile wydatkowano dotychczas?

Pan Jerzy Brzozowski w odpowiedzi stwierdził, że w planie na rok 2019 przewidziano kwotę 499.800 zł, ale nie jest w stanie powiedzieć o przekroczeniach w związku z wykonaniem robót dodatkowych, ponieważ przez cały czas wpływają faktury za roboty.

Następnie wywiązała się dyskusja nt. prac wykonanych przy czterech zejściach do garaży.

Ad 6.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2020 r.

Przed przystąpieniem do omawiania poszczególnych pozycji planu odbyła się dyskusja nt. źródeł finansowania robót remontowych. Z planu gospodarczo - finansowego na rok 2020 wynika, że od mieszkańców zbierana jest kwota ok. 500 tys. złotych rocznie, a pozostałe pieniądze pochodzą z wolnych środków Spółdzielni.

W ocenie Rady Nadzorczej środki znajdujące się na lokatach (kwota ok. 3,4 mln zł nie mogą być „przejadane” na remonty i należy dążyć do tego, aby docelowo plany remontowe były uchwalane do kwoty wynikającej z wpłat mieszkańców. **Pan Jacek Kruk** był odmiennego zdania stwierdzając, że trzymanie pieniędzy na lokatach jest niekorzystne, ponieważ Spółdzielnia traci 2% wartości w skali roku, a więc dofinansowywanie funduszu remontowego z tych środków jest jak najbardziej zasadne.

W wyniku dyskusji ustalono także, że na następne zebranie Prezes Zarządu przygotuje pięcioletni plan remontów uwzględniający wydatki stałe i wydatki zmienne.

Następnie Rada Nadzorcza szczegółowo omówiła przygotowany materiał i ustaliła, że w planie na rok 2020 powinny zostać uwzględnione następujące pozycje:

1. Wymiana instalacji zimnej wody w patio I.
2. Nawodnienie osiedla w patio I i II.
3. Kominki wentylacyjne w garażach (5 szt.).
4. Wykonanie zabudów wnek na klatkach schodowych i montaż oświetlenia w patio I i II.
5. Foliowanie okien – 1 szt.
6. Naprawa tynków w klatce schodowej, malowanie w 1 patio.
7. Przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia.
8. Przegląd dachów w patio I i patio II.
9. Roczny przegląd ogólnobudowlany.
10. Naprawy i malowanie miejsc postojowych w garażach.
11. Schody zewnętrzne obok Spółdzielni.
12. Remont trafostacji.
13. Naprawa płytek na elewacji.
14. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych.
15. Malowanie elementów metalowych osiedla, ogrodzenie, cokoły latarni, pochwyt.
16. Wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące.

Plan remontów na rok 2019 zamyka się kwotą 620.500 zł.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 5/2019 w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2020 r. w następującym brzmieniu:

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

§1

Uchwała plan remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2020 r. zamykający się kwotą 620.500 zł, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 5/2019 stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Ad 7.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2020 rok.

Pani Teresa Kamińska omówiła projekt planu gospodarczo-finansowego na rok 2020. Poinformowała, że w stosunku do roku 2019 planowany jest wzrost w następujących pozycjach: wynagrodzenia osobowe i bezosobowe, narzuty ZUS, usługi księgowe, wymiana piasku w piaskownicach, dozór osiedla, zieleń, lustracja, podatek od nieruchomości, energia elektryczna dźwigów, energia elektryczna, energia ciepła.

Pan Jacek Kruk odniósł się do pozycji dozór osiedla i zwrócił uwagę, że stawka powinna być negocjowana. **Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że aby ograniczyć koszty można jedynie ograniczyć liczbę godzin. Pani Anna Wiench przypomniała, że dyskusja na ten temat już się odbyła i Rada Nadzorcza ustaliła, że nie należy rezygnować z ochrony.

W związku z tym, że innych głosów w dyskusji nie było,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 6 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przył głosie „wstrzymującym” podjęła uchwałę nr 6/2019 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2020.

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

§1

Uchwała plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2020, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały i zatwierdza wynikające z tego planu stawki eksploatacyjne.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 6/2019 stanowi zał. nr 4 do oryginału protokołu.

Ad 8.

Omówienie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.

Pan Wojciech Kamiński poprosił, aby niezwłocznie informować o korespondencji wpływającej do Rady Nadzorczej.

Do Rady Nadzorczej wpłynęły dwa pisma:

1. Pismo od p. XXXXX w sprawie planu remontów na rok 2020; wymiana rur zimnej wody w garażach ze stalowych na rury z tworzywa, zabezpieczenie antykorozyjne części dachu – klatka 22 i 23.

Pani prezes Kamińska poinformowała, że p. XXXXX otrzymał odpowiedzi we wszystkich sprawach poruszanych w piśmie.

2. Pismo od p. XXXXX dot. instalacji 2 kamer na klatce schodowej.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła projekt odpowiedzi na pismo p. XXXXX i upoważniła przewodniczącego RN do jej podpisania w imieniu Rady.

Ad 9.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 11 grudnia br. godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, sprawa zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija, a także uchwalenie zmian w Regulaminie rozliczenia ciepła.

Ad 10.

Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

Ad 11.

Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

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

Ad 12.

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 13 listopada 2019 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 4 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Uchwała nr 5/2019.
4. Uchwała nr 6/2019.