

Protokół nr 4/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 11 kwietnia 2018 r.

Zebranie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski „D” odbyło się w pomieszczeniu administracji Spółdzielni przy ul. Zgrupowania Żmija 7. Przebieg zebrania był nagrywany na nośniku elektronicznym (*dyktafon cyfrowy*).

Obecni: 8 członków Rady Nadzorczej wg listy obecności *stanowiącej zał. nr 1 do oryginału protokołu* oraz zastępca prezesa ds. technicznych p. Jerzy Brzozowski i protokolantka zebrania p. Dorota Hajkiewicz.

Przed posiedzeniem Rady Nadzorczej członkowie Rady i prezes ds. technicznych dokonali przeglądu stanu technicznego budynków i porządku na terenie Spółdzielni.

Ad 1.

Otwarcie obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej SM Piaski „D” w dniu 11 kwietnia 2018 r. otworzyła **Przewodnicząca p. Agnieszka Antoszevska**. Powitała wszystkich obecnych, poinformowała, że zebranie Rady zostało zwołane prawidłowo, a w związku z tym, że jest quorum Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad – w chwili rozpoczęcia zebrania obecnych było 7 z 9 członków Rady.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili zastrzeżeń do prawidłowości zwołania zebrania.

Ad 2.

Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad – *zał. nr 2 do oryginału protokołu*.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 3/2018 z posiedzenia RN w dniu 14 marca 2018 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Informacja Przewodniczącej Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
6. Omówienie spraw wynikających z przeglądu stanu technicznego zasobów Spółdzielni.
7. Omówienie spraw związanych z lustracją działalności Spółdzielni.
8. Sprawy wniesione.
9. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN oraz ustalenie terminu i porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
10. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 3/2018 z posiedzenia RN w dniu 14 marca 2018 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący” przyjęła bez poprawek protokół nr 3/2018 z 14 marca 2018 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pan Jerzy Brzozowski przedstawił następujące informacje;

1. Do Spółdzielni wpłynęła (od komornika) część należności z tytułu sprzedaży miejsca postojowego p. XXXX – 3.551,80 zł z tytułu postępowania egzekucyjnego i 16.56076 zł z tytułu postępowania sądowego. Pani XXXXX nie reguluje bieżących należności z tytułu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny – postępowanie sądowe jest prowadzone.

W związku z tym, że zadłużenie przez cały czas wzrasta Rada Nadzorcza zaleciła, aby sprawa dotycząca zadłużenia lokalu mieszkalnego została skierowana do komornika.

2. Sprawa domofonów:

W ubiegłym tygodniu jedna z firm (p. XXXXX) biorących udział w przetargu zrobiła rozeznanie na terenie osiedla, poinformowała, że posiada nowe urządzenia i do końca tygodnia przekaze Spółdzielni wykaz sprzętu, który może mieć zastosowanie w Spółdzielni.

Pani Agnieszka Antoszevska przedstawiła informację nt. spotkania Komisji przetargowej, która spotkała się w celu wyboru wykonawcy na modernizację systemu domofonów na terenie Spółdzielni. Poinformowała, że Spółdzielnia opracowała Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia (budżet ok. 150.000,00 zł). Wpłynęły cztery oferty. Jako pierwszy został zaproszony p. XXXXX, który obecnie konserwuje system domofonowy i przedstawił ofertę zgodną ze Specyfikacją, przy czym zwrócił uwagę, że nie jest to najlepsze rozwiązanie dla Spółdzielni. Następnie przyszło trzech kolejnych oferentów, z których każdy przedstawił inny system firmy PROEL, przy czym każdy z tych systemów jest ok. 50.000 zł tańszy niż kwota ze Specyfikacji. Po przedstawieniu trzech alternatywnych systemów, Komisja przetargowa nie była w stanie podjąć decyzji, który jest optymalny dla Spółdzielni, ponieważ żaden z oferentów nie przedstawił systemu w sposób wyczerpujący. System ze Specyfikacji jest tak drogi, ponieważ wymaga, że jeśli jest pięć wejść, to w każdej klatce musi być pięć central, a wszystkie pozostałe systemy bazują na jednym. Oferenci zwrócili uwagę na rozległość instalacji (ok. 200 metrów od miejsca „A” do miejsca „D”) i konieczność dokładnego sprawdzenia możliwości dostania się do mieszkania. Pani Antoszevska poinformowała, że poprosiła p. Brzozowskiego, aby zwrócił się do producenta systemu, przedstawił, jak wygląda osiedle, ile jest klatek, jaka jest odległość, i aby producent wskazał system optymalny „z cyferek” – przedstawione systemy to: KDC - 3905, 3915, KDC - 3100 i KDC - 1905. Jeden z systemów (1905) jest systemem najnowszej generacji. Jeden z oferentów reklamował się, że jest instalatorem polecanym na stronach internetowych firmy PROEL (p. XXXXX) i firma także wskazała go jako osobę, którą poleca. W trakcie rozmowy okazało, że centrale, które wybrała Spółdzielnia do montażu na klatkach schodowych nie są dobrym rozwiązaniem, ponieważ są centrale, na których wyświetla się lista i można dokonać wyboru. Pani Agnieszka Antoszevska poinformowała, że w tym momencie opuściła zebranie Komisji przetargowej, ponieważ uznała, że najlepsze dla Spółdzielni rozwiązanie powinna wskazać firma PROEL. Plusem tańszego rozwiązania jest to, że indywidualnie nie trzeba będzie dokupować aparatów wewnętrznych, ponieważ zabezpieczone w planie remontów środki wystarczą na sfinansowanie również tego zakupu.

Pan Konrad Patoka poinformował, że ze spotkania z oferentami wypływają takie wnioski, iż w stosunku do ubiegłorocznych założeń, nawet w obrębie firmy PROEL musiały nastąpić tak znaczące zmiany elektrotechniczne, że koszty zostaną zredukowane ponad dwukrotnie. Zwrócił jednak uwagę, że wybierając system należy mieć na uwadze jego awaryjność i do analizy obecnej elektroniki nie można przyjmować takich założeń jak np. dwadzieścia lat temu.

Pani Krystyna Mazurek - Groszkowska zwróciła uwagę, że przy wyborze systemu należy zwrócić uwagę na to, że szlaban powinien zostać wyposażony w czujnik i otwierać się na sygnał karetki lub policji.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że najnowsze rozwiązania firmy PROEL zapewniają cztery niezależne tory audio – w danym momencie można rozmawiać z każdej z furtek.

Pan Konrad Patoka stwierdził, że wcześniej Spółdzielnia była zdecydowana na system firmy PROEL, ale pojawiła się oferta firmy AKO, która jest jeszcze o 10.000 zł tańsza i w jego odczuciu, (podobnie jak inspektora nadzoru) należy skoncentrować się na cenie, a nie na awaryjności i dostępności części.

Pan Stanisław Kościacz zwrócił uwagę, że przy wyborze sprzętu należy brać pod uwagę średni czas pomiędzy uszkodzeniami, ale informacje na ten temat powinien przekazać producent.

Pani Agnieszka Antoszevska stwierdziła, że z dalszą dyskusją w tej sprawie należy poczekać na wskazanie firmy PROEL, ale być może należy zadać sobie pytanie, czy w wyborze należy ograniczyć się tylko do firmy PROEL, czy też poszukiwać innego rozwiązania?

W wyniku dyskusji ustalono, że należy wziąć pod uwagę dwie oferty tzn. propozycję p. XXXXX i firmy AKO. Dokonując wyboru systemu należy mieć pewność, że będzie stuprocentowa funkcjonalność, którą pokaże PROEL. Dodatkowo firma AKO powinna pokazać centralkę i przedstawić rozwiązanie, z którego będzie wynikało, że rozległość instalacji (200 metrów) nie stanowi problemu. Dodatkowo ustalono, że członkowie Rady spróbują sprawdzić systemy domofonowe działające w innych nowych budynkach.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że jedna z firm zaproponowała, aby zrobić dwie klawiatury na wejściu głównym, po poprawiłoby jakość funkcjonowania systemu i zmniejszyło odległości.

Ustalono, że przy wyborze systemu nie ma potrzeby stosowania tego typu rozwiązania.

Ad 5.

Informacja Przewodniczącej Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.

Pani Agnieszka Antoszevska poinformowała, że od czasu ostatniego zebrania nie ma do przekazania żadnych nowych informacji.

Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej także nie przekazali żadnych dodatkowych informacji.

Ad 6.

Omówienie spraw wynikających z przeglądu stanu technicznego zasobów Spółdzielni.

Pani Agnieszka Antoszevska poprosiła, aby firma sprzątająca umyła murki i schody przy wejściu do Spółdzielni.

Pan Wojciech Borkowski zwrócił uwagę, że konieczna jest wymiana piasku w piaskownicy.

Pani Agnieszka Antoszevska poinformowała, że w jednym z mieszkań w jej klatce zaczął się remont, który prawdopodobnie nie został zgłoszony do Spółdzielni. Winda i klatka schodowa są bardzo brudne. Poprosiła o interwencję w tej sprawie.

Pani Krystyna Mazurek – Groszkowska zwróciła uwagę na konieczność przeglądu wszystkich dźwigów, a dodatkowo w temacie remontów zwróciła uwagę, że mieszkańcy remontujący swoje mieszkania nie tylko nie zgłaszają tego faktu do Spółdzielni, ale prawdopodobnie bez zgody Zarządu wykonują prace zabronione Regulaminem używania lokali i porządku domowego. Zaproponowała, aby w najbliższym czasie (po zarejestrowaniu przez Sąd zmian w statucie Spółdzielni) przejrzeć regulaminy i dokonać w nich niezbędnych zmian.

Ad 7.

Omówienie spraw związanych z lustracją działalności Spółdzielni.

Pani Agnieszka Antoszevska poinformowała, że w materiałach przed zebraniem członkowie Rady otrzymali list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za ostatnie trzy lata. Zaproponowała, aby nie zajmować się tą sprawą w dniu dzisiejszym, tylko poczekać na spotkanie z lustratorką i powrót ze zwolnienia Pani prezes.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili sprzeciwu do propozycji p. Antoszevskiej.

Ad 8.

Sprawy wniesione.

1. **Pan Konrad Patoka** przypomniał, że Rada Nadzorcza miała zająć się tematem ubezpieczenia majątku Spółdzielni (zakres polisy ubezpieczeniowej). Stwierdził także, że należy wrócić do tematu hałasu, który powodują przelatujące lub startujące samoloty. Obecnie jest to na tyle uciążliwe, że być może należałoby zlecić pomiary hałasu.
2. **Pan Stanisław Koślacz** nawiązał do zapisu w poprzednim protokole dotyczącym udostępnienia mu przez prezesa projektu zabudowy balkonu, Stwierdził, że rzeczywiście z pewnym opóźnieniem obejrzał projekt i ma poważne wątpliwości, czy te plany zostały wręczone osobie, która zabudowała balkon. Przedstawienie tych planów komukolwiek mija się z celem, ponieważ nie przedstawiają żadnej wartości. W takiej sytuacji Zarząd nie powinien mówić, że ma plan zabudowy. Zaproponował, aby opracować nową koncepcję zabudowy balkonów na ostatnich kondygnacjach, w której zostaną określone zasady i zostanie wytyczony wzorzec. Stwierdził, iż jego główną uwagą jest to, że Rada Nadzorcza nie powinna otrzymać od Zarządu informacji, że Zarząd przedstawił plany i osoba zabudowująca balkon powinna wykonać tę zabudowę na podstawie tych planów.

W wyniku dyskusji ustalono, że należy znaleźć firmę, która wykonała większość zabudów balkonów na osiedlu i poprosić o przedstawienie wyceny zabudowy poszczególnych rodzajów balkonów.

3. **Pan Stanisław Koślacz** zapytał o zakres obowiązków inspektora nadzoru i uzyskał odpowiedź od **prezesa Brzozowskiego**, że inspektor obecnie nadzoruje prace związane z wymianą instalacji ciepłej wody w drugim patio, a w najbliższym czasie będzie nadzorował prace związane z wymianą domofonów, instalacje centralnego ogrzewania i węzła. Odpowiadając na pytanie, dlaczego instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody nie są robione jednocześnie np. w maju **p. Brzozowski** stwierdził, że centralne ogrzewanie jest przez cały czas włączone i nie byłoby celowe jego wyłączenie, a dodatkowo w tym roku były awarie ciepłej wody. **Pani Agnieszka Antoszevska** zwróciła uwagę, że termin wyłączenia wody przed świętami był wyjątkowo niefortunny. **Pan Stanisław Koślacz** stwierdził, że pani prezes prosi o bardzo szczegółowy zakres obowiązków różnych osób, które pracują, i z których Spółdzielnia ma konkretną korzyść. Poprosił, aby przekonać go, że Spółdzielnia rzeczywiście odnosi taką korzyść, za którą płaca inspektora nadzoru przynosi korzyści. **Pan Jerzy Brzozowski** zaproponował, że opisz zakres obowiązków inspektora nadzoru.
4. **Pan Konrad Patoka** poinformował, że na części klatek schodowych zostały wymienione balustrady (nowa okleina) i w związku z tym poprosił o zastanowienie się nad zakresem usług firmy sprzątajacej – uchwyt powinien być „przetarty” raz w tygodniu. **Pani Agnieszka Antoszevska** dodała, że konieczne jest sprzątanie przedsionków do wind na poziomie minus jeden. **Pani Krystyna Mazurek - Groszkowska** zwróciła uwagę, że konieczne jest utrzymanie w czystości rolek od drzwi w windach. Poprosiła także o regulację samozamykaczy w drzwiach klatek schodowych.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza zaleciła większy nadzór nad firmą sprzątającą.

Ad 9.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN oraz ustalenie terminu i porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

1. Ustalono, że następne zebranie Rady Nadzorczej odbędzie się maju br. Termin zostanie ustalony drogą elektroniczną lub telefonicznie.
2. Przedmiotem obrad zebrania Rady Nadzorczej będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni (lustracja i domofony).

Ad 10.

Zakończenie obrad.

Pani Agnieszka Antoszevska poinformowała, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękowała wszystkim za udział w spotkaniu i zakończyła obrady w dniu 11 kwietnia 2018 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Mirosław Hanf

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Antoszevska

Załączniki do oryginału protokołu: 2 szt., w tym:

1. Lista obecności.
2. Porządek obrad zebrania.