

*Protokół przyjęty na zebraniu 25 lipca 2018 r.*

**Protokół nr 5/2018**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 09 maja 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: 7 członków Rady Nadzorczej wg listy obecności *stanowiącej zał. nr 1 do oryginału protokołu* oraz prezes Zarządu p. Teresa Kamińska, zastępca prezesa ds. technicznych p. Jerzy Brzozowski i protokolantka zebrania p. Dorota Hajkiewicz.

**Ad 1.**

**Otwarcie obrad.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej SM Piaski „D” w dniu 09 maja 2018 r. otworzyła **Przewodnicząca Rady p. Agnieszka Antoszevska**. Powitała wszystkich obecnych, poinformowała, że zebranie Rady zostało zwołane prawidłowo, a w związku z tym, że jest kworum Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad – w chwili rozpoczęcia zebrania obecnych było 6 z 9 członków Rady.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili zastrzeżeń do prawidłowości zwołania zebrania.

**Ad 2.**

**Przyjęcie porządku obrad.**

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

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 4/2018 z posiedzenia RN w dniu 11 kwietnia 2018 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Informacja Przewodniczącej Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
6. Omówienie spraw związanych z wyborem wykonawcy na montaż systemu domofonowego.
7. Omówienie spraw związanych z lustracją działalności Spółdzielni – spotkanie z lustratorką (godz. 19.00).
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 4/2018 z posiedzenia RN w dniu 11 kwietnia 2018 r.**

**Pani Anna Wiench** zwróciła uwagę, że wypowiedź p. S. Koślacza w pkt 3 na str. 4 (sprawy wniesione) jest dla niej niezrozumiała. Po informacji uzyskanej od p. D. Hajkiewicz, że wypowiedź została „przepisana z nagrania” stwierdziła, że nie wnosi uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący” przyjęła bez poprawek protokół nr 4/2018 z 11 kwietnia 2018 r.

#### **Ad 4.**

##### **Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.**

**Pani Teresa Kamińska** przedstawiła następujące informacje;

1. W wyniku kontroli Straży Miejskiej należy zredukować ilość zabawek na Patio I – stare, zużyte zabawki zostaną wymienione na nowe.
2. Eksmisja jednej z największych dłużniczek Spółdzielni jest na etapie przekazania od Komornika do sądu. Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie terminu eksmisji. Do Spółdzielni wpłynęła (od komornika) część należności z tytułu sprzedaży miejsca postojowego (ok. 16.000 zł).
3. Spółdzielnia ma możliwość zakupu miejsca postojowego o powierzchni ok. 14 m<sup>2</sup> w III Zespole garażowym, do którego jest utrudniony wjazd. Właściciel zamierza go sprzedać za kwotę ok. 15.000 zł. W ocenie Zarządu byłoby to idealne pomieszczenie na przechowywanie rowerów. Problem polega jednak na tym, że do czasu zarejestrowania przez Sąd nowego statutu wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” wyraziła zgodę na podjęcie przez Zarząd działań mających na celu nabycie miejsca postojowego. Ostateczna decyzja w tej sprawie zostanie podjęta po zarejestrowaniu zmian w statucie.

4. Walne Zgromadzenie odbędzie się 20 czerwca o godzinie 18.00. Przedmiotem obrad będą sprawy proceduralne, przyjęcie sprawozdań za rok 2017, uchwały w sprawach finansowych (przeznaczenie nadwyżki przychodów nad kosztami i najwyższa suma zobowiązań), wybory do Rady Nadzorczej na nową kadencję i uchwalenie zmian w znowelizowanym statucie Spółdzielni.

#### **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 związanych z wyborem wykonawcy na montaż systemu domofonowego.**

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że zaprosił firmę PROEL w celu ponownego obejrzenia osiedla. Firma przedstawiła trzy warianty rozwiązań: wariant, w którym nie ma możliwości rozbudowy systemu posiadanego przez Spółdzielnię, a także dwa warianty w mniejszym lub większym zakresie przystosowane do rozbudowy. Spółdzielnia wysłała także zapytania ofertowe do wykonawców i zwrótnie otrzymała trzy oferty, przy czym jedna z firm zrezygnowała. Pan Brzozowski zaproponował, aby ustalić termin spotkania, na którym zostanie wybrany wykonawca systemu. Do wyboru są następujące oferty: p. Mariana Litwiniuka, MBM ELEKTRONIKA, AKO.

W wyniku dyskusji ustalono, że członkowie Rady Nadzorczej otrzymają kserokopie oferty firmy PROEL.

## Ad 7.

### Omówienie spraw związanych z lustracją działalności Spółdzielni – spotkanie z lustratorką.

Lustrator Krajowego Związku Rewizyjnego poinformowała, że w wyniku umowy zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową Piaski „D” w dniach od 26.09.2017 r. do 31.10.2017 r. została przeprowadzona lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Wynikiem lustracji jest list polustracyjny i wnioski, których w przypadku Spółdzielni Piaski „D” sformułowano dziewięć.

1. Dokonać analizy postanowień statutu celem ich dostosowania do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.

Wniosek jest jasny i nie wymaga dodatkowego komentarza.

2. Opracować brakujące normy regulaminowe przewidziane do uchwalenia postanowieniami statutu, a także dopracować postanowienia istniejących norm wewnętrznych w kierunku zapewnienia pełnej ich zgodności z obowiązującym porządkiem prawnym.

Po zmianie statutu konieczna jest nowelizacja uregulowań wewnętrznych Spółdzielni.

3. Wszystkie decyzje organów statutowych podejmować w formie uchwał.

Wniosek wynika z treści całej ustawy. Organy statutowe spółdzielni są organami kolegialnymi.

4. Ściśle przestrzegać kompetencji przysługujących organom spółdzielni, a w szczególności Radzie Nadzorczej, z uwagi na brak mocy wiążącej uchwał podjętych z ich przekroczeniem.

Każdy organ ma przypisane kompetencje ustawowe i jeśli jakiś organ podejmie uchwałę z naruszeniem przepisów prawa, to np. Zarząd nie ma obowiązku wykonać takiej uchwały. Dotyczy to np. uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie rozliczenia wkładów budowlanych i zwrotu poniesionych kosztów z tytułu prowadzenia procesów sądowych (niektórym członkom Spółdzielni) z funduszu społeczno – kulturalnego.

Na prośbę p. Konrada Patoki lustratorka odniosła się do sytuacji, w której Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zamknięciu ulicy Zgrupowania Żmija, a Rada Nadzorcza i Zarząd jej nie zrealizowali w wyniku, czego na kolejnym zebraniu postawiono pytanie, czy uchwały najwyższego organu Spółdzielni należy realizować, czy też nie? Lustrator stwierdziła, że biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności, w tym decyzje administracyjne decyzja Walnego Zgromadzenia nie była wiążąca i stanowiła jedynie sugestią odnośnie dalszych działań w tej sprawie.

5. Zwiększyć decyzyjność Rady Nadzorczej tak, aby rozpatrywane kwestie zakończyły się podjęciem stosownej uchwały.

Wniosek nie wymaga komentarza.

6. Prawidłowo naliczać i pobierać opłaty z tytułu prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej, a także wykazywać wynik na tej działalności zgodnie z przepisami prawa podatkowego.

Jeśli w Spółdzielni jest taki fundusz, to należy go opodatkować, a w przypadku likwidacji środki funduszu można przenieść na fundusz zasobowy.

7. Plany gospodarczo – finansowe działalności Spółdzielni sporządzać w formule kosztowo – przychodowej, tzn. do każdej pozycji kosztów przyporządkowywać odpowiednią pozycję przychodów.

W planach gospodarczo-finansowych w dodatkowej kolumnie należy wykazywać przychody.

8. Gospodarować środkami funduszy własnych Spółdzielni (fundusz społeczno – kulturalny) zgodnie z ich celem i przeznaczeniem.

Wniosek nie wymaga komentarza.

9. Dokonany zwrot wkładów budowlanych odnieść w księgach rachunkowych na zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych, aby ich wysokość odpowiadała zaewidencjonowanym kosztom budowy.

W związku z tym, że Spółdzielnia nie zgadza się ze stanowiskiem Krajowego Związku Rewizyjnego (dodatkowo Zarząd nie miał świadomości, że w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wniosków polustracyjnych miał prawo odwołać się od decyzji) lustratorka zaproponowała, aby spotkać się z prezesem Janem Sułowskim i próbować wyjaśnić sytuację. Zwróciła także uwagę, że jeśli Walne Zgromadzenie nie przyjmie wniosków polustracyjnych, to Spółdzielnia z tego tytułu nie poniesie praktycznie żadnych konsekwencji. Należy jednak mieć na względzie fakt, że jeśli Spółdzielnia chciałaby zmienić protokół lustracji, który jest dokumentem, to może to zrobić tylko i wyłącznie na drodze sądowej.

Odpowiadając na pytanie p. A. Antoszewskiej zadane na prośbę nieobecnego członka Rady Nadzorczej, z czego wynika zapis w protokole lustracji, że Rada Nadzorcza jest niewydolna i kto ponosi za to odpowiedzialność, lustratorka stwierdziła, że poza kwestią wkładów budowlanych, ocena Rady Nadzorczej jest pozytywna. Niewielkim minusem jest tylko to, że Rada Nadzorcza nie kwitowała swoich decyzji w formie uchwał.

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej** podziękowała p. lustrator za udział w zebraniu i przedstawienie wniosków polustracyjnych.

## **Ad 8.**

### **Sprawy wniesione.**

1. **Pani Krystyna Mazurek – Groszkowska** zwróciła uwagę na konieczność konserwacji frontów tarasów.

W trakcie dyskusji przypomniany został pomysł wprowadzenia funduszu remontowego od tarasów, który został przez Walne Zgromadzenie odrzucony.

2. **Pani Agnieszka Antoszevska** poprosiła o informację nt. kominków wentylacyjnych w garażach i uzyskała odpowiedź od prezesa Brzozowskiego, że Zarząd rozmawiał z p. XXXXX, który zaproponował, aby wskazana przez niego architekt zaproponowała satysfakcjonujące rozwiązanie. Założenie jest takie, że kominki zostaną na swoich miejscach, ale zmieni się technologia wykonania i konstrukcja. Spółdzielnia oczekuje na projekt.
3. **Pan Konrad Patoka** poprosił o sprawdzenie kosztu instalacji automatycznego otwierania bram wjazdowych - system zostanie zamontowany przy modernizacji systemu domofonowego. Poprosił o sprawdzenie, czy kłódka przy bramie p.poż jest sprawna, ponieważ jest zardzewiała, a także o to, aby pracownik ochrony wzywał Straż Miejską w przypadku, jeśli przed bramą zobaczy zaparkowany samochód. Należy także sprawdzić sprawność hydrantów (zabezpieczenie na wypadek pożaru).
4. **Pan Mirosław Hanf** zasugerował rozważenie przez Radę Nadzorczą wprowadzenia systemu premiowania pracowników Spółdzielni.
5. **Pan Janusz Wojtal** przypomniał o montażu odbojników przy drzwiach wejściowych do klatek schodowych.

## **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 23 maja br.

2. Przedmiotem obrad zebrania Rady Nadzorczej będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni oraz omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017.

**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 09 maja 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.