

Protokół nr 8/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 25 lipca 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 25 lipca 2018 r. otworzyła **Przewodnicząca Rady p. Agnieszka Antoszewska**. 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 protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej:
 - nr 5/2018 z 09 maja 2018 r.
 - nr 6/2018 z 23 maja 2018 r.
 - nr 7/2018 z 05 czerwca 2018 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Informacja Przewodniczącej Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2018.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na rok 2018.
8. Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem.
9. Sprawy wniesione.
10. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN oraz ustalenie terminu i porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
11. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej:

- nr 5/2018 z 09 maja 2018 r.
- nr 6/2018 z 23 maja 2018 r.
- nr 7/2018 z 05 czerwca 2018 r.

Rada Nadzorcza (bez poprawek) w głosowaniu: 5 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 2 głosach „wstrzymujących” przyjęła protokół nr 5/2018 z 09 maja 2018 r.

Rada Nadzorcza (bez poprawek) w głosowaniu: 6 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła protokół nr 6/2018 z 23 maja 2018 r.

Rada Nadzorcza (bez poprawek) w głosowaniu: 5 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 2 głosach „wstrzymujących” przyjęła protokół nr 7/2018 z 05 czerwca 2018 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. Spółdzielnia wygrała proces z powództwa członkini Spółdzielni p. XXXXX. Sąd oddalił wszystkie zarzuty względem Spółdzielni (sprawy techniczne, metoda rozliczeń). W związku z tym, że powódka została obciążona wszystkimi kosztami sądowymi, kosztami zastępstwa procesowego i kosztami powołania biegłego sądowego należy się spodziewać, że zostanie złożona apelacja.
2. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego z 2016 tzw. „RODO” jest bardzo rozległe i reguluje ochronę danych osobowych w zakresie szerszym niż dotychczasowa ustawa o ochronie danych osobowych. W związku z wejściem w życie nowych przepisów Zarząd będzie występował do Rady Nadzorczej o korektę planu gospodarczo-finansowego na rok 2018 i uchwalenie dodatkowych środków lub przesunięcie środków z innych pozycji na realizację tego przedsięwzięcia. W związku z koniecznością likwidacji bardzo dużej ilości dokumentów Zarząd był zmuszony do zakupienia profesjonalnej niszczarki. Kolejną kwestią jest przejrzanie dokumentów z kilkuset segregatorów i uporządkowanie archiwum, które obecnie znajduje się w dwóch pomieszczeniach na poziomie garaży. Należy także zabezpieczyć lub usunąć dane znajdujące się na serwerze. W sumie koszty związane z „RODO” powinny zamknąć się kwotą ok. 10.000 zł.
3. Spółdzielnia jest w posiadaniu projektu dot. kominków wentylacyjnych i w związku z tym należy podjąć decyzję odnośnie zakresu prac z tym związanych.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że Spółdzielnia otrzymała projekt budowlany remontu kominków wentylacji grawitacyjnej w garażach, który przewiduje użycie kwasoodpornej stali nierdzewnej i wg kosztorysu inwestorskiego koszt robót został wyceniony na kwotę 8.777 zł za sztukę. Ze względu na obowiązujące normy nie istnieje możliwość zmniejszenia ilości kominków. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali do wglądu projekt budowlany.

W trakcie dyskusji m. in. **p. A. Antoszevska** na prośbę **p. K. Patoki** przedstawiła „szkic”, w jaki sposób wyglądałaby wentylacja, gdyby została zmieniona na „wymuszoną” (ułożenie nowego systemu rur w garażach, budowa nowego kanału i wymuszenie nawiewu, wymiana wentylatorów). **Pan K. Patoka** zaproponował, aby porównać dwie koncepcje i sprawdzić, która będzie lepszym rozwiązaniem, ale propozycja ta nie uzyskała akceptacji pozostałych członków Rady Nadzorczej. **Pani A. Antoszevska** zaproponowała, aby „ślepy” kosztorys wysłać np. do dwóch firm w celu sprawdzenia kosztów i rozwiązań odnośnie zastosowania materiałów.

W wyniku dyskusji ustalono, że Zarząd wysłał do dwóch firm zapytania ofertowe i następujące dokumenty: projekt w wersji elektronicznej, ślepy kosztorys, a także zapytanie odnośnie zastosowania materiałów. **Pan K. Patoka** zasugerował, aby w zapytaniu ofertowym zapytać o możliwość użycia aluminium do „czerpni”.

4. Po pierwszych wstępnych oględzinach okazało się, że pomysł, aby skorzystać z konstrukcji budynków przy budowie szybów wind zewnętrznych nie „przejdzie” pierwszego testu technicznego i musi zostać wybudowany osobny kanał. Architekt przedstawił wstępne szkice – koncepcję wskazując sposób budowy osobnego kanału bezpośrednio przy klatkach schodowych. Nie jest możliwe określenie kosztów przedsięwzięcia bez zlecenia projektu. Spółdzielnia jest w posiadaniu oferty na projekt za kwotę 30.000 zł. Pani T. Kamińska poprosiła o decyzję, czy Zarząd ma realizować wniosek Walnego Zgromadzenia i zlecić projekt? Zwróciła także uwagę, że nie jest to tylko wniosek zgłoszony na Walnym Zgromadzeniu, ale także wnioski poszczególnych mieszkańców, które wpływają bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni.

W trakcie dyskusji rozważano celowość zlecenia projektu za tak dużą kwotę bez posiadania wiedzy, czy mieszkańcy będą zainteresowani partycypowaniem w kosztach budowy wind. **Pan J. Brzozowski** przedstawił zakres oferty, z którego wynika, że nie jest to projekt szczegółowy i nie może być traktowany jako ostateczny. **Pani A. Antoszevska** stwierdziła, że jest zdecydowanie przeciwna wykonywaniu projektu za kwotę 30.000 zł i zaproponowała zebranie innych ofert.

Pan K. Zieliński zgłosił wniosek o zobowiązanie Zarządu do zrobienia rozeznania na rynku nieruchomości, czy w ciągu ostatnich dwóch lat w Warszawie miała miejsce podobna inwestycja i do zasięgnięcia informacji na ten temat, w tym na temat kosztów.

Głosowanie: 6 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący”.

Dodatkowo **p. A. Antoszevska** zobowiązała się do zasięgnięcia informacji w tej sprawie.

5. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że została podpisana umowa z firmą PROEL na modernizację systemu domofonów, a prace będą prowadzone do końca października br.
6. **Pani Agnieszka Antoszevska** poprosiła Zarząd o interwencję w sprawie busa, który parkuje na wjeździe do garażu od strony ulicy Niedzielskiego.
7. **Pan Konrad Patoka** zwrócił uwagę, że brama „parkanowa” od strony Niedzielskiego samoistnie się otwiera – przez pół godziny otworzyła się 7-8 razy (potwierdziła to **p. K. Mazurek – Groszkowska**). Ponadto zgłosił problem, że pracownik ochrony śpi podczas pełnienia obowiązków służbowych – dwukrotnie była to ta sama osoba. Dodatkowo ten sam pan poproszony o interwencję nie zareagował na to, że ok. godz. 14-ej na terenie osiedla młodzież piła alkohol i używała wulgaryzmów.

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.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2018.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że sprawa została omówiona w informacjach Zarządu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 3/2018 w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2018 uchwalonego 24 stycznia 2018 r. uchwałą nr 1/2018 w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §49 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

§1 Uchwała korektę planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2018 polegającą na tym, że w załączniku do uchwały nr 1/2018 z dnia 24 stycznia 2018 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. Dodaje się nową pozycję pn.: realizacja niezbędnych działań wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego z 2016 tzw. „RODO” – kwota 10.000 zł.
2. Pozostałe zapisy załącznika do uchwały nr 1/2018 z dnia 24 stycznia 2018 r. pozostają bez zmian.

§2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 7.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na rok 2018.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że nie ma potrzeby zmiany uchwały w sprawie planu remontów, ponieważ na realizację robót związanych z modernizacją domofonów zabezpieczono kwotę 160.000 zł, a roboty powinny zamknąć się kwotą 120.000 zł.

Ad 8.

Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem.

Punkt nie był rozpatrywany, ponieważ sprawy zostały omówione w pozostałych punktach porządku obrad.

Ad 9.

Sprawy wniesione.

Pan Stanisław Kościuch poruszył następujące sprawy:

1. Na patio z drzewem para nowożeńców robiła zdjęcia ślubne, co świadczy o dobrej jakości zieleni.
2. Sprawa odrębnego funduszu remontowego dla balkonów i tarasów – wnioski w tych sprawach były głosowane na dwóch Walnych Zgromadzeniach. Na pierwszym zebraniu wniosek został odrzucony, a na ostatnim przyjęty. Jak w tej sytuacji powinna reagować Rada Nadzorcza, ponieważ jako organ nadzoru nad Zarządem powinna zająć stanowisko w tej sprawie?
3. W świetle wypowiedzi p. prezes Kamińskiej na ostatnim Walnym Zgromadzeniu, że współpraca z Radą Nadzorczą układa się źle należy zastanowić się nad relacjami pomiędzy tymi organami i nad rolą Rady Nadzorczej.
4. Czy została zidentyfikowana przyczyna przecieku przy zejściu do garażu (przy zamkniętym mieszkaniu). **Pan J. Brzozowski** stwierdził, że aby zidentyfikować przyczynę przecieku należy rozkuć taras. Taras był remontowany kilkanaście lat temu.
5. Z instalacji centralnego ogrzewania (z grubszych rur) odpada srebrna warstwa izolacji. Na rurach o mniejszej średnicy problem nie istnieje. Z informacji uzyskanych od wykonawcy wynika, że zostanie to poprawione. **Zalecono**, aby inspektor nadzoru przejrzał instalację i wskazał wszystkie miejsca wymagające poprawienia. Zwrócono przy tym uwagę, że prace zostały wykonane w ubiegłym roku i odebrane od wykonawcy.

6. Zapytał, do kiedy można zgłaszać wszelkie „niedoróbki” związane z remontem balkonów (sprawa dotyczy rdzy na balustradzie)?

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” zobowiązała Zarząd do wywieszenia ogłoszenia na klatkach schodowych o kończącej się gwarancji na roboty związane z remontem balkonów i koniecznością zgłaszania przez mieszkańców usterek.

7. Poprosił o informację nt. rozwiązania problemu rynien poziomych. **Pani prezes Kamińska** poinformowała, że rynna powinna być na przełamaniu dachu i jest stosowny projekt. Nowe rozwiązanie zostanie zastosowane przy wymianie dachu.
8. Poprosił o podanie nazwisk dwóch osób, które zwróciły uwagę na plamę oleju na miejscu parkingowym pod jego samochodem, ponieważ chciałby im podziękować. **Pani prezes Kamińska** stwierdziła, że nie może podać nazwisk, ale może przekazać im podziękowania.

Pani Agnieszka Antoszevska zapytała, czy w miejscach postojowych nadal gromadzone są różne przydatne właścicielom rzeczy? **Pani prezes Kamińska** poinformowała, że ostatni przegląd stanowisk garażowych odbył się wiosną tego roku i nie stwierdzono większych nieprawidłowości w tym zakresie. **Pani Antoszevska** przypomniała, że sprawa była poruszana na ostatnim Walnym Zgromadzeniu i dlatego poprosiła o kontrolę w tym zakresie.

Pani Krystyna Mazurek – Groszkowska przypomniała, że podczas wizytacji osiedla została sporządzona lista spraw do załatwienia i zapytała, co udało się do tej pory załatwić? **Pan J. Brzozowski** poinformował, że p. Robert na miarę swoich możliwości uszczelnia przód tarasu, przerobione zostały rynny przy śmietniku. **Pani Mazurek - Groszkowska** poprosiła o ponowne przeanalizowanie spraw z listy, a dodatkowo zasygnalizowała, że przed okresem jesiennym należy poprawić zapadniętą kostkę (od schodów do schodów) na rogu Zgrupowania Żmija i Niedzielskiego. **Pan J. Brzozowski** poinformował, że kostka zostanie naprawiona, ponieważ jest więcej takich miejsc. Ponadto **p. Groszkowska** zwróciła uwagę na rdzewiejące barierki.

Pan Mirosław Hanf zaproponował, aby z tyłu budynków przy drodze zlikwidować lub obniżyć wysokie krawężniki. Dodatkowo zaproponował oświetlenie chodnika biegnącego wzdłuż boiska. Po obejrzeniu terenu przez panów: Kościacza, Hanfa i Brzozowskiego, p. prezes Brzozowski **został poproszony** o przedyskutowanie możliwości rozwiązania problemu krawężników z inspektorem nadzoru. **Pan Hanf** zwrócił także uwagę na to, że w kilku miejscach w rynnach i na konstrukcji budynku (na ostatnich kondygnacjach) rosną drzewa i są to miejsca, do których jest utrudniony dostęp. **Pani prezesa Kamińska** przyjęła uwagę i poinformowała, że temat będzie załatwiony, ale zostanie to zlecone firmie zewnętrznej (alpinisci lub podnośnik).

Pan Konrad Patoka zapytał, kiedy zostanie pomalowana stacja trafo (temat wraca po raz kolejny)? Przypomniał także, że prosił, aby firma sprzątająca umyła uchwyty balustrad, ale nie zostało to zrobione, podobnie jak regularne odkurzanie „daszków” skrzynek na listy. **Pani prezes Kamińska** poprosiła, aby zgłaszać tego typu problemy, a Zarząd w każdej sprawie na pewno będzie reagował. Poinformowała także, że jutro przeprowadzi rozmowę z panem Robertem i uczuli go na sprawy poruszone na dzisiejszym zebraniu. **Pan Krzysztof Zieliński** zwrócił uwagę, że zarządzaniem zajmuje się Zarząd i to Zarząd powinien występować do Rady, zgłaszać problemy i proponować rozwiązania, a nie odwrotnie.

Pani Agnieszka Antoszevska poprosiła, aby zwrócić uwagę na to, że w jej budynku rynna „odpada” od elewacji – powstało wybrzuszenie. Poprosiła także o dociążenie obowiązkami inspektora nadzoru, który jest w Spółdzielni raz w tygodniu i pobiera wysokie wynagrodzenie. Po raz kolejny poprosiła także o utrzymywanie w czystości powierzchni zabrudzonych przez ptaki.

Pan Krzysztof Zieliński zaproponował, aby na ścianach stacji trafo wykonać mural i zgłosił wniosek o zobowiązanie Zarządu do zlecenia projektu takiego muralu.

Głosowanie: 3 głosy „za”; 1 głos „przeciw”; 2 głosy „wstrzymujące” – wniosek został przyjęty.

Rada Nadzorcza **zaleciła** także sprawdzenie kosztu instalacji doświetlenia drogi wzdłuż boiska.

Pan Krzysztof Zieliński poprosił, aby Zarząd wystąpił do Spółdzielni „Wardom” o zmianę systemu otwierania bramy wjazdowej na teren Spółdzielni, a także zakazanie używania klaksonów, ponieważ przeszkadza to wielu mieszkańcom.

Pan Janusz Wojtal zgłosił wniosek o ustawienie w prześwitach stojaków na rowery. **Pan Konrad Patoka** zwrócił uwagę, że w przypadku ustawiania kolejnych stojaków należy rozważyć inny sposób ich montażu.

Ad 10.

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 we wrześniu br. po powrocie z urlopu p. prezes Kamińskiej.
2. Przedmiotem obrad zebrania Rady Nadzorczej będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Ad 11.

Zakończenie obrad.

Pani Agnieszka Antoszevska poinformowała, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękowała wszystkim za udział w spotkaniu i zakończyła obrady w dniu 25 lipca 2018 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Mirosław Hanf

Agnieszka Antoszevska

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

1. Lista obecności.
2. Porządek obrad zebrania.