

**Protokół nr 10/XI -XII/2020**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniach 30 listopada i 02 grudnia 2020 r.**

Ustawa z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup> wprowadziła zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze, m. in. w §35 dotyczącym sposobu zwoływania posiedzeń i obradowania Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 35 § 4<sup>3</sup> ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym na 30 listopada 2020 r., a także o tym, że wszystkie głosowania odbędą się na piśmie.

Rada Nadzorcza miała kworum, ponieważ głosy na piśmie oddali wszyscy członkowie tego organu (Rada Nadzorcza SM Piaski „D” liczy ośmioro członków). Karty do głosowania na piśmie (8 szt.) stanowią zał. do oryginału protokołu).

**Ad 1.**

**Przyjęcie porządku obrad.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 9/X/2020 z posiedzenia RN w dniu 31 października 2020 r.
3. Informacja Zarządu SM Piaski „D” nt. bieżącej sytuacji w Spółdzielni.
4. Sprawy związane z wykonaniem planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 9 miesięcy 2020 roku.
5. Sprawy związane z wykonaniem planu remontów Spółdzielni za 9 miesięcy 2020 roku.
6. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów zasobów spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2019 w dniu 13 listopada 2019 r.
7. Sprawy związane z zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija.
8. Sprawy wniesione.

**Ad 2.**

**Przyjęcie protokołu nr 9/X/2020 z posiedzenia RN w dniu 31 października 2020 r.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła protokół nr 9/X/2020 z posiedzenia RN w dniu 31 października 2020 r.

**Ad 3.**

**Informacja Zarządu SM Piaski „D” nt. bieżącej sytuacji w Spółdzielni.**

1. Kończy się proces zawiadamiania mieszkańców o nowym wymiarze czynszu z tytułu zmiany w finansowaniu wywozu śmieci. Różnice są ogromne od zera do ponad dwustu złotych miesięcznie. Oczywiście zyskują właściciele lokali niezamieszkałych stale lub okresowo, jednak są lokale, w których ilość zamieszkałych osób nie powinna generować aż tak znaczących kwot, jak ma to miejsce. Zużycie wody jest tam bardzo wysokie. Suma odczytów liczników mieszkańców, po odliczeniu wody – uchybu zgodziła się ze stanem na liczniku głównym. Wiadomość z ostatniej chwili jest taka, że Izba Obrachunkowa zakwestionowała uchwałę Rady Miasta st. Warszawy w sprawie opłat za wywóz nieczystości, a więc zmiana opłaty na pewno nie wejdzie w życie od 01 stycznia 2021 r.

2. Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Miasta zaświadczenia o zapłacie za wykup gruntu w pełnej wysokości. Do sądu wieczysto – księgowego zostały złożone wnioski o zdjęciu obciążenia hipoteki, co sprawi, że kiedy pozwoli na to sytuacja będzie można przewłaszczać członków.
3. Ostatnio zanotowano awarię związaną z zatkanie kanalizacji odpływowej z budynków 3A i 3B. Dwudniowa akcja zakończyła się sukcesem, jednak przy okazji okazało się, że mieszkańcy wrzucają do kanalizacji torby plastikowe, sznurki, podpaski, pieluchy itp. W tej sytuacji należałoby rozpocząć akcję edukacyjną.
4. W najbliższym czasie spółdzielnia będzie przygotowywała plan gospodarczo- finansowy na rok 2021 i w związku z tym członkowie Rady proszeni są o sugestie. W najbliższym czasie spółdzielnię czeka wymiana liczników – Zarząd proponuje montaż urządzeń ze zdalnym odczytem.
5. Na koncie bieżącym spółdzielni znajduje się kwota XXX tys. zł, co oznacza, że jest zapas środków w stosunku do potrzeb.

Szczegółowa informacja została przygotowana na piśmie i stanowi zał. nr 1 do oryginału protokołu.

#### **Ad 4.**

#### **Sprawy związane z wykonaniem planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 9 miesięcy 2020 roku.**

Informacja została przekazana członkom Rady Nadzorczej na piśmie i stanowi zał. nr 2 do oryginału protokołu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła informację Zarządu dot. wykonania planu gospodarczo- finansowego spółdzielni za dziewięć miesięcy 2020 r.

#### **Ad 5.**

#### **Sprawy związane z wykonaniem planu remontów Spółdzielni za 9 miesięcy 2020 roku.**

Informacja została przekazana członkom Rady Nadzorczej na piśmie i stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła informację Zarządu dot. wykonania planu remontów zasobów spółdzielni za dziewięć miesięcy 2020 r.

#### **Ad 6.**

#### **Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów zasobów spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2019 w dniu 13 listopada 2019 r.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów podjęła uchwałę nr 2/2020 w sprawie korekty planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2020 r. uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2019 w dniu 13 listopada 2019 r.

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

#### §1

Uchwała zmiany w załączniku do uchwały nr 5/2019 z dnia 13 listopada 2019 polegające na dodaniu do planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2020 r. czterech nowych pozycji:

1. Pozycja 17 – zamknięcie ulicy szlabanami, w tym montaż szlabanów, pętli indukcyjnych, fotokomórek, systemu SOS, monitoringu (kamer), systemu domofonowego – **kwota 75.000 zł.**
2. Pozycja 18 – remont pomieszczeń biurowych (trzy pomieszczenia biurowe, dwa przedpokoje, łazienka) – **kwota 25.854.12 zł.**
3. Pozycja 19 – remont nawierzchni jezdni, miejsc parkingowych, chodnika, przełożenie kostki, montaż słupków – **kwota 96.000 zł.**
4. Pozycja 20 – klatki schodowe, naprawa tynków, malowanie, w tym: 35.000 zł Patio I oraz 70.000 zł Patio II – **kwota 105.000 zł.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 2/2020 stanowi zał. nr 4 do oryginału protokołu.

#### **Ad 7.**

##### **Sprawy związane z zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija.**

Spółdzielnia posiada 115 miejsc postojowych na parkingu znajdującym się na ul. Zgrupowania Żmija. Zgłoszono chęć parkowania 140 samochodów osobowych, w tym 61 pojazdów, które nie posiadają miejsc postojowych w garażu podziemnym. Niektóre osoby zgłosiły zapotrzebowanie na więcej niż jedno miejsce postojowe, w tym jedna osoba na 4 miejsca postojowe. Ze złożonych informacji wynika, że spółdzielnia nie jest w stanie zabezpieczyć wszystkich zgłoszonych potrzeb.

Szczegółowa informacja na temat osób zainteresowanych parkowaniem na ulicy została przygotowana na piśmie i stanowi zał. nr 5 do oryginału protokołu.

Stanowiska i sugestie członków Rady Nadzorczej w tej sprawie są następujące:

Pan Jacek Kruk: Te nowe zasady parkowania trzeba wprowadzać etapami. Na razie trzeba wyjaśnić sprawę tych wiecznie stojących, nie wyjeżdżających samochodów, wyjadą samochody handlujących samochodami. To trzeba oczywiście zrobić zanim zaczną działać szlabany. Można też policzyć potencjalne miejsca przy boisku i przy stacji trafo w środku osiedla. Przecież nie wiemy, jaka jest prawdziwa sytuacja. Być może nawet 20% mieszkańców złożyło deklarację z myślą o przyszłości dorastających dzieci, wnuków i z innych powodów, a nie z aktualnego zapotrzebowania na miejsce do parkowania. Nie wiemy nawet, ile stanowisk zajętych jest przez Wardom i innych mieszkańców sąsiednich spółdzielni. Dopiero po podpisaniu umów i zamknięciu ulicy zobaczymy, czy wszystkie stanowiska będą zajęte. Stanowiska będą ponumerowane. Umowy na rok to dobry pomysł. Mają być preferencje dla osób nie posiadających miejsc postojowych w garażu. Nie wiemy, ile z tych osób tutaj nie mieszka tylko wynajmuje swoje mieszkania, czyli w ich przypadku to będą miejsca dla ich lokatorów. Dla wjeżdżających do garażu z tego parkingu oddzielne zasady.

Pan Janusz Targowski: W Regulaminie korzystania z miejsc parkingowych powinien znaleźć się ogólny zapis, że na jedno mieszkanie mogą przypadać tylko dwa miejsca parkingowe (w tym garaż). To bardzo ułatwi przejrzystą gospodarkę tymi miejscami. Mam nadzieję, że w planie remontów na rok 2021 znajdzie się wymiana zadaszeń nad zejściami do garaży w Patio I.

Pan Michał Adamski:

- Miejsca w pierwszej kolejności dla członków spółdzielni połączone z wymogiem braku miejsca w garażu podziemnym.
- Utworzenie regulaminu miejsc postojowych – Dobry przykład, który przytaczam za każdym razem jak rozmawiamy o miejscach parkingowych Link <https://smpiaski.pl/wp-content/uploads/2018/11/Regulamin-funkcjonowania-miejsc-postojowych-S.M.-Piaski.pdf>.
- jedno mieszkanie = jedno miejsce za 50 złotych/miesiąc, każde kolejne miejsce 200 zł/m-c dla mieszkania. Weryfikacja, czy ktoś mieszka w danym mieszkaniu na podstawie umowy wynajmu, zameldowania.
- Przy okazji należałoby dokonać aktualizacji adresów mailowych i numerów telefonów, by p. Monika miała łatwiejszą pracę w przyszłości z docieraniem do osób zalegających z opłatami za miejsce parkingowe lub za czynsz.
- Wydawanie pilotów, tylko dla osób z miejscem parkingowym lub z wyjazdem z garażu podziemnego przez parking. Uważam, że ryzyko wpuszczenia na teren osiedla osoby, która nie jest mieszkańcem przez ochroniarza jest dużo niższe niż szkody wynikające ze „zgubienia” pilota przez osobę, która nie korzysta w ogóle z miejsca parkingowego i pilotem posługuje się zupełnie inna osoba. Dlatego uważam, że piloty powinny być wydawane w najmniejszej możliwej liczbie tym osobom, które rzeczywiście ich potrzebują.
- Identyfikatory z marką samochodu, numerem rejestracyjnym i numerem przydzielonego miejsca.
- Miejsca dla osób spoza spółdzielni (Wardom) płatne w wysokości 200 złotych za miejsce.

- Kamery, które będą instalowane przy szlabanach powinny mieć funkcje odczytywania numerów rejestracyjnych samochodów, które wjeżdżają za szlabany w (dane te powinny być zrzucane do pliku excel z datą i godziną wjazdu) – wtedy będzie można weryfikować, czy ktoś nie zajmuje długotrwale wolnych miejsc na parkingu, które nie zostały wynajęte (miejsca takie się znajdują, jak zostaną wprowadzone propozycje opisane powyżej).

## **Ad 8.**

### **Sprawy wniesione.**

Pan Michał Adamski poruszył następujące sprawy:

1. Akcje informacyjne – jak sortować śmieci, by nie wyrzucać śmieci do toalety, by sprzątać po zwierzętach na zewnątrz lub inne, które widzi zarząd – powinny być realizowane co roku, bo wtedy przynoszą skutek.
2. Zwracam się z prośbą, by materiały, które przesyła Zarząd były przysyłane w pionie, by nie było potrzeby odwracania kartek w przeglądarkach dokumentów. Dodatkowo proszę, by wiersze co drugi były w innym odcieniu. Poprawienie tego zajmie 10 minut, a będzie dużo łatwiejsze w odbiorze. Uważam, że część Rady Nadzorczej nie jest w stanie przejrzeć tych materiałów na komputerze w wersji elektronicznej i są one drukowane. Jeśli Zarząd udostępni mi te dane w wersji elektronicznej (word, excel), to dokonam zmiany by Zarząd mógł się nimi posługiwać w przyszłości, by każdy na tym skorzystał i miał łatwiejszą pracę.
3. Zwracam się z prośbą, by Zarząd odnosił się do spraw wniesionych przez członków RN lub jeśli sprawa jest trudna, to by RN (jako grupa) mogła do takiej sprawy się odnieść w kolejnym miesiącu. Póki co część spraw, które wnoszone były przez członków RN pozostają bez odzewu np. Janusz Targowski – stojaki na rowery, poprawki kominków wentylacyjnych, Michał Adamski i Marek Murawski – sesje zdalne Zoom.

Przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński zaproponował przerwanie posiedzenia. Poinformował, że kolejne posiedzenie poświęcone będzie tylko i wyłącznie jednej sprawie, a mianowicie sprawie parkingów.

W dniu 02 grudnia 2020 r. w posiedzeniu udział wzięło sześcioro członków Rady Nadzorczej, którzy odbyli wizję lokalną w terenie, a następnie spotkali się na czterdziestominutowym posiedzeniu (z zachowaniem środków ostrożności obowiązujących podczas pandemii) po to, aby przedyskutować temat miejsc parkingowych na ul. Zgrupowania Żmija i podjąć najistotniejsze decyzje.

W październiku Rada Nadzorcza ustaliła, że po zamknięciu ulicy Zgrupowania Żmija miejsca parkingowe będzie przydzielane konkretnej osobie – mieszkańcy parkują samochody w wyznaczonych miejscach i ponoszą koszty utrzymania parkingu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie postanowiła:

1. Ustaliła opłatę w wysokości 50 zł/m-c za korzystanie z jednego miejsca postojowego przez członków spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali w budynkach spółdzielni, którzy nie posiadają miejsca parkingowego w garażu podziemnym.
2. Ustaliła opłatę w wysokości 150 zł/m-c za korzystanie z jednego miejsca postojowego przez pozostałych członków spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali w budynkach spółdzielni.
3. Zobowiązała Zarząd do przygotowania i przedstawienia Radzie Nadzorczej (po opinii prawnej) projektu Regulaminu korzystania z miejsc postojowych.
4. Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej uznali za celowe rozważenie możliwości budowy dodatkowych miejsc parkingowych w środku osiedla tj. przy stacji trafo i w okolicach boiska.

Innych spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono.  
Protokołowała Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 5 szt. plus karty do głosowania na piśmie.