

Protokół nr 8/IX/2020
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 30 września 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 ustaw¹⁾ wprowadziła zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze, m. in. w §35 dotyczącym sposobu zwoływania posiedzeń i obradowania Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 35 § 4³ 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 września 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 4/IV/2020 z posiedzenia RN w dniu 22 kwietnia 2020 r.
3. Przyjęcie protokołu nr 5/V/2020 z posiedzenia RN w dniu 31 maja 2020 r.
4. Informacja Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.
5. Podjęcie decyzji w sprawach zawartych w informacji Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.
6. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Przyjęcie protokołu nr 4/IV/2020 z posiedzenia RN w dniu 22 kwietnia 2020 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła protokół nr 4/IV/2020 z posiedzenia RN w dniu 22 kwietnia 2020 r.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 5/V/2020 z posiedzenia RN w dniu 31 maja 2020 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła protokół nr 5/V/2020 z posiedzenia RN w dniu 31 maja 2020 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.

Informacja została przekazana członkom Rady Nadzorczej na piśmie. W informacji Zarząd zawarł szereg spraw, w których członkowie Rady Nadzorczej (w głosowaniach na piśmie) wyrazili swoje opinie.

1. Spółdzielnia planuje zamknięcie ulicy Zgrupowania Żmija. Mamy złożone oferty i jesteśmy po spotkaniu z firmami, które uściły koszty. Planowany zakres to zamknięcie dwoma szlabanami ulicy, które będą otwierane przez pilota, zapewnimy także z każdej bramy łączność z budką ochrony, ochrona będzie miała możliwość otwarcia szlabanów bezpośrednio z budki, szlaban

będzie się otwierał na sygnał karetki lub policji. Proponujemy jednokierunkowy ruch na zamkniętym odcinku, wjazd od ul. Zgrupowania Żubr, wyjazd na ul. Niedzielskiego. Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami będą zbierane zapotrzebowania od mieszkańców z założeniem, że staramy się zapewnić 1 miejsce każdemu kto nie ma garażu, a w miarę możliwości będziemy ustalać zasady przydziału kolejnych miejsc. Dla gości pozostawimy 5 miejsc postojowych. Koszt takiej instalacji to około XXXXX zł netto, XXXXX brutto.

2. Koszt położenia nowej nawierzchni parkingowej na miejsce starych płyt wynosi XXXXX zł. Chcielibyśmy to w tym roku wykonać, planujemy jeszcze naprawę jezdni asfaltowej przy progu zwalniającym poprzez likwidację asfaltu i położenie kostki za kwotę XXXXX zł w związku z jej uszkodzeniem. W związku z niewykonaniem wielu prac remontowych co spowodowała pandemia planujemy pomalowanie klatek schodowych również na II Patio (z drzewem) z uwagi na fakt, że firma okazała się bardzo sprawna, a sam proces mimo naprawy tynków mało uciążliwy dla mieszkańców (klatki są sprzątane po każdym dniu, a ostateczne sprzątanie następuje po zakończeniu prac, pracownicy są bardzo chwaleni).
3. Fundamenty wymagały zaizolowania ponieważ pękła ściana zejścia na całej wysokości i przesączała się tam woda. Nigdzie indziej takich zjawisk nie notujemy, a ogląd fundamentów mamy jedynie od strony wewnętrznej w garażach i w zejściach do garaży.
4. Obecne wpłaty na poziomie XXXXX zł z m² zapewniają już wpływy na poziomie XXXXX zł rocznie. Wydatki za ostatnie lata kształtowały się następująco: 2019 - XXXXX zł, 2018 - XXXXX zł, 2017 - XXXXX zł, 2016 - XXXXX zł, 2015 - XXXXX zł.
5. Osób które mają zniszczone tarasy nie mamy zidentyfikowanych. Te które miały tarasy do naprawy i zgłaszały to załatwiliśmy w ubiegłym roku. W tym roku nikt nie zgłaszał problemów z tarasem.
6. Koszt wymiany panelu z guzikami w windzie to XXXXX zł za jeden panel.
7. Na temat krzesełek Rada już się wypowiedziała się odmownie z uwagi na znaczący koszt.
8. Otoczaki przy fontannie możemy uzupełnić jednak musimy dokonać zakupu, bo poprzednie został zużyte. Kora nie zdaje egzaminu gdyż się rozkłada, a dodatkowo na górcie przy fontannie jest zwiewana przez wiatr i trzeba ją uzupełniać corocznie, a nie jest to mały koszt i nie zatrudniamy tu wystarczająco dużej ekipy. Jednocześnie zarasta szybciej chwastami. Po wielu już próbach okazało się, że otoczaki są najtrwalsze i najbardziej estetyczne. Rodzice niestety też muszą zwracać uwagę jak się bawią dzieci gdyż nie jesteśmy w stanie dostosować się do dzieci. Roślin do opieki mamy już zbyt wiele, niektóre giną z powodu zagęszczenia. Nie planujemy również zakładania nowych trawników. Stare możemy rekultywować pod warunkiem że nie są to duże powierzchnie. Prosimy o wskazanie takich miejsc.
9. Informujemy, że Spółdzielnia nawiązała kontakt z firmą zajmującą się instalacją paneli fotowoltaicznych w celu uzyskania informacji na temat ewentualnych kosztów instalacji i ogólnych zasad obowiązujących w gospodarowaniu energią wytworzoną w ten sposób. Wstępne informacje dotyczące możliwości instalowania paneli naziemnych okazały się niezachęcające gdyż jest to znacznie droższa operacja niż instalacja na dachu. W naszym klimacie panele takie są również mniej wydajne. Ze wstępnych przemyśleń wynika, że mamy odpowiednie nachylenie dachu i instalacja taka byłaby możliwa do montażu. Czekamy na wyliczenie kosztów i ciężaru paneli aby przekonać się czy stary dach jest w stanie wytrzymać takie obciążenie. Jednocześnie z informacji ogólnych wynika, że 30% pozyskanej energii musielibyśmy bezpłatnie oddać Innogy jako firmie odpowiedzialnej za magazynowanie energii. Rozliczenia odbywały by się na zasadzie zużycia netto, to co odsyłamy minus to co zużyjemy, za nadwyżkę dopłata do rozliczenia raz w roku.
10. W związku z rozliczeniem z miastem kosztów wykupu gruntu wystąpiliśmy o wydanie zaświadczenia do Hipoteki o zdjęciu obciążenia nieruchomości kosztem wykupu, co umożliwi wreszcie kontynuację przewłaszczeń.
11. W sierpniu udało się ściągnąć wszystkie należności od pani XXXXX, naszej największej jak dotąd dłużniczki w kwocie około XXXXX zł. Pani XXXXX mieszkanie sprzedała i wyprowadziła

się tak więc zakończyliśmy serię procesów i działań komorniczych z tego tytułu. Również odsetki zostały wpłacone w pełnej wysokości.

12. Pojawiły się nowe interpretacje dotyczące Walnego Zgromadzenia. Ministerstwo uznało, że nie musimy zwoływać WZ w celu zatwierdzenia Bilansu za rok 2019 i Sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej do czasu zakończenia pandemii. Tak więc nie będziemy podejmować żadnych kroków z tym związanych. Co prawda Krajowa Rada Spółdzielczości pytała nas ostatnio czy mamy możliwość elektronicznego podglądu kont przez mieszkańców próbując zapewne przeprowadzić głosowania drogą elektroniczną ale wątpimy czy w skali kraju będzie to możliwe.

Ad 5.

Podjęcie decyzji w sprawach zawartych w informacji Zarządu SM Piaski „D” na temat sytuacji w Spółdzielni.

Zamknięcie ulicy Zgrupowania Żmija

Mamy złożone oferty i jesteśmy po spotkaniu z firmami, które uściły koszty. Planowany zakres to zamknięcie dwoma szlabanami ulicy, które będą otwierane przez pilota, zapewnimy także z każdej bramy łączność z budką ochrony, ochrona będzie miała możliwość otwarcia szlabanów bezpośrednio z budki, szlaban będzie się otwierał na sygnał karetki lub policji. Proponujemy jednokierunkowy ruch na zamkniętym odcinku, wjazd od ul. Zgrupowania Żubr, wyjazd na ul. Niedzielskiego. Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami będą zbierane zapotrzebowania od mieszkańców z założeniem, że staramy się zapewnić 1 miejsce każdemu kto nie ma garażu, a w miarę możliwości będziemy ustalać zasady przydziału kolejnych miejsc. Dla gości pozostawimy 5 miejsc postojowych. Koszt takiej instalacji to około XXXXX zł netto., XXXXX brutto.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” wypowiedziała się za zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija.

Pani Anna Wiench zwróciła uwagę, że konieczne będzie ustalenie zasad korzystania z parkingu.

Pan Marek Murawski stwierdził, że miejsca parkingowe powinny być płatne. Nie musi to być wielka kwota np. 20 zł miesięcznie. Przy 100 miejscach dawałoby to 24 tys. zł rocznie. Tak byłoby fair wobec tych, co samochodów nie mają.

Pan Jacek Kruk stwierdził, że Zarząd i Rada Nadzorcza powinni zastanowić się na opłatami za miejsca parkingowe, jeśli imiennie będą przypisane mieszkańcom. Koszt szlabanów, dostosowania tych miejsc przyszli użytkownicy powinni w jakimś stopniu ponosić np. 20 zł miesięcznie.

Pan Michał Adamski stwierdził, że Regulamin korzystania z miejsc parkingowych powinien zostać opracowany i przedyskutowany jako dokument, na podstawie którego będzie następował przydział miejsc. Przypomniał, że propozycję dokumentu przesłał wcześniej. Link <https://smpiaski.pl/wp-content/uploads/2018/11/Regulamin-funkcjonowania-miejsc-postojowych-S.M.-Piaski.pdf>. Koszty utrzymania parkingu powinny ponosić osoby z niego korzystające.

Pan Wojciech Kamiński stwierdził, że propozycja Zarządu pokrywa się z informacjami odnośnie ulicy, którą uzyskał w rozmowie telefonicznej od prezesa J. Brzozowskiego. Poprosił także o odpowiedź na następujące pytania: czy mowa o dwóch pojedynczych szlabanach i czy to rozwiązuje awizowany problem szerokości? Ilu jest oferentów i jakie są ceny ofertowe? Jakie będą zasady wyboru firmy? Czy są prowadzone rozmowy z sąsiadami parkującymi na ulicy? Jaki jest przewidywany termin realizacji?

Pan Janusz Targowski stwierdził, że w pierwszej kolejności należy zapewnić miejsca parkingowe członkom Spółdzielni nie posiadającym miejsca w garażu. Wraz z ogłoszeniem o zbieraniu zapotrzebowania na miejsce należy określić warunki użytkowania i opłatę miesięczną.

Prace remontowe

Koszt położenia nowej nawierzchni parkingowej na miejsce starych płyt wynosi XXXX. zł. Chcielibyśmy to w tym roku wykonać, planujemy jeszcze naprawę jezdni asfaltowej przy progu zwalniającym poprzez likwidację asfaltu i położenie kostki za kwotę XXXXX zł w związku z jej uszkodzeniem. W związku z niewykonaniem wielu prac remontowych co spowodowała pandemia

planujemy pomalowanie klatek schodowych również na II Patio (z drzewem) z uwagi na fakt, że firma okazała się bardzo sprawna, a sam proces mimo naprawy tynków mało uciążliwy dla mieszkańców (klatki są sprzątane po każdym dniu, a ostateczne sprzątanie następuje po zakończeniu prac, pracownicy są bardzo chwaleni). W przypadku akceptacji zamierzeń Zarządu zostanie przygotowana uchwała w sprawie korekty planu remontów na rok 2020.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” pozytywnie zaopiniowała propozycje Zarządu.

Sprawa zwołania Walnego Zgromadzenia

Pojawiły się nowe interpretacje dotyczące Walnego Zgromadzenia. Ministerstwo uznało, że nie musimy zwoływać WZ w celu zatwierdzenia Bilansu za rok 2019 i Sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej do czasu zakończenia pandemii. Tak więc nie będziemy podejmować żadnych kroków z tym związanych. Co prawda Krajowa Rada Spółdzielczości pytała nas ostatnio czy mamy możliwość elektronicznego podglądu kont przez mieszkańców próbując zapewne przeprowadzić głosowania drogą elektroniczną ale wątpimy czy w skali kraju będzie to możliwe.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przychyliła się do propozycji Zarządu.

Ad 6.

Sprawy wniesione.

Pan Janusz Targowski poruszył sprawę kominków wentylacyjnych w garażach stwierdzając, że albo wykonawca jest zły, albo przyjęty sposób remontu jest niedobry. Zapytał, gdzie leży przyczyna ciągłych poprawek?

Innych spraw wniesionych nie było.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 8 szt. kart do głosowania na piśmie.